

განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალება

1. წარმოსადგენი დოკუმენტაცია:

- ა) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნებისთვის მოსამზადებელი კვლევა; კვლევის საფუძველზე საბაზისო მონაცემების ასახვა უნდა განხორციელდეს „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის №6 და №7 დანართების შესაბამისად.
- ბ) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია;
- გ) განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი.

2. სახელმძღვანელო კანონმდებლობა:

- საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი;
- გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი;
- „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება;
- „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება;
- „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №590 დადგენილება;
- ტექნიკური რეგლამენტი - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილება;
- საჭიროებისამებრ, სხვა სამართლებრივი აქტები.

3. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემადგენლობა.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს:

- ა) სამშენებლოდ განვითარების ზოგად ხედვას, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთებისა და მიმდებარე არეალის გათვალისწინებით;
- ბ) საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას;
- გ) ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტებს;
- დ) საბაზისო მონაცემთა მატრიცას, მათ ანალიზს და შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასებას;

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემადგენლობა

განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან. განაშენიანების დეტალური გეგმა უნდა მოიცავდეს:

- ა) ფუნქციურ ზონირების რუკას და საბალანსო ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებს;
- ბ)მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს; მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს, სართულიანობას და სხვა ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებს, „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №590 დადგენილებით განსაზღვრული ქვეზონის შესაბამისად.

ბ.ა) საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)-ის;

- განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ1-0.3;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ2-1.5 (მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად);
- გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ3-0.5-დან;

ბ.ბ) ხოლო საკურორტო ზონა - 2 (შზ-7)-ში მდებარე 1000 მ² ფართობზე ნაკლები და 200 მ² ფართობზე მეტი მიწის ნაკვეთის განვითარება დასაშვებია საკურორტ ზონა - 1 (შზ-6)-ით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად:

200 კვ.მ:

- განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ1-0.3;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ2-0.6 (მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად);
- გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ3-0.4-დან;
- განაშენიანების სართულიანობას ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელს ქვეზონის შესაბამისად - საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)-ის შესაბამისად მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვროს 6 მეტრით;

400 კვ.მ:

- განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ1-0.3;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ2-0.9 (მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად);
- გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ3-0.4-დან;
- განაშენიანების სართულიანობას ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელს ქვეზონის შესაბამისად - საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)-ის შესაბამისად მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვროს 8 მეტრით;

600 კვ.მ:

- განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ1-0.3;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ2-1.2 (მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად);
- გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ3-0.4-დან;
- განაშენიანების სართულიანობას ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელს ქვეზონის შესაბამისად - საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)-ის შესაბამისად მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვროს 10 მეტრით;

გ) განაშენიანების სახეობებს (ქვეზონის შესაბამისად);

დ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

ე) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს საჭიროებისამებრ (ლურჯ ხაზებს);

ვ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ქსელებს;

ზ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას (გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტის მოთხოვნათა შესაბამისად);

თ) საინჟინრო-კომუნალური ქსელებს: ელექტროენერგიით და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემებს. ასევე წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი პროვადერი კომპანიების თანხმობები;

ი) საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილები.

დამატებითი მოთხოვნები:

- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოჯვანა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- მოხდეს შენობების მორგება არსებულ გარემოსთან;
- საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გდგ-ს პროექტით;
- შენობები დაპროექტდეს საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.
- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნას ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში), მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებული იქნას შესაბამის სამსახურებთან;
- პროექტით გათვალისწინებული იქნას ძირითად გარე სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები.
- ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის;
- სივრცით-გეგმარებითი გადაწყვეტის შესაბამისად შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტით განხორციელდეს გეგმარებითი არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამოჯვანა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად;
- დაცული უნდა იქნას შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პირობები;
- კომპლექსში გათვალისწინებული იქნას, საერთო რეკრეაციული სივრცეები დავ საჭიროების შემთხვევაში საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი/ები;

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი ქვეზონის ცვლილების შემთხვევაში:

- სამშენებლოდ მაქსიმალურად გამოიყოს გაუმწვანებელი სივრცეები (ხე/ნარგავებისგან თავისუფალი ტერიტორია);

5. წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ფორმატი

5.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია/გეგმის პროექტი წარმოდგენილი უნდა იქნას „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტისა და მე-11 მუხლის შესაბამისად.

5.2. გრაფიკული ნაწილი უნდა დამუშავდეს შემდეგ შუალედში: მ 1:1000-1:500.

5.3. ფორმატი:

ა) ნაბეჭდი ალბომი - 1 ეგზემპლარი;

ბ) კომპაქტურ დისკზე დატანილი ელექტრონული (PDF) სახით - 2 ეგზემპლარი;

გ) კომპაქტურ დისკზე დატანილი გეო-ინფორმაციული სისტემების მასალები - 2 ეგზემპლარი.

5.4. გეო-ინფორმაციულ მასალებთან დაკავშირებული ტექნიკური მოთხოვნები:

- დოკუმენტაციის გრაფიკული ნაწილი

- გეგმები, რუკები და სქემები შესრულებული უნდა იყოს გეო-ინფორმაციული ტექნოლოგიებისა (shp ფაილები) და AutoCAD-ის გამოყენებით და უნდა შეესაბამებოდეს თანამედროვე კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

- გეო-ინფორმაციული მასალები უნდა შეიქმნას და დამუშავდეს ArcGIS 10 ვერსიის პერსონალური გეომონაცემთა ბაზის ფორმატში.

- პერსონალური გეომონაცემთა ბაზა უნდა იყოს WGS 84\UTM 38N საქართველოს სახელმწიფო საკოორდინატო სისტემაში.

- გეო-ინფორმაციული მასალების (იგულისხმება გარკვეული ფენები) საბოლოო ვერსია უნდა იქნეს შემოწმებული ტოპოლოგიურ შეცდომებზე (ტოპოლოგიური სიზუსტე 0.025 მ).

6. დოკუმენტაციის წარმოდგენის ეტაპები

6.1. საბაზისო მონაცემები, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (საჭიროების შემთხვევაში) და განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია წარმოდგენილი იქნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში;

6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი წარმოდგენილი იქნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 (ოცდაოთხი) თვის ვადაში.