

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 კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ (შემდგომში - „კოდექსი“);

- საქართველოს კანონი „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“ (შემდგომში - „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“);

- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ (შემდგომში - „წესი“);

- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ (შემდგომში - „დებულებები“);

- საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“ (შემდგომში - „სტანდარტები“);

- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“ (შემდგომში - „წესები“);

- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №590 დადგენილებით დამტკიცებული „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“;

- საქართველოს კანონი - „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარული დაცვის ზონის შესახებ“;

- 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 ქვეზონების შესაბამისად, კერძოდ:

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 საკურორტო 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;

600კვ.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;

ბ.გ) სხვა სპეციალური ზონა (სპზ-2)-ის;

წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის სპეციალურ ზონას, რომელიც გამოიყენება სარეკრეაციო დანიშნულებით. ნებადართული სახეობებია: საზაფხულო ღია კაფე, ატრაქციონები, პარკი, ბაღი, ბულვარი, ღია სპორტული მოედნები;

ბ.დ) სანიტარული დაცვის ზონას;

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შესაბამისად პირველი მკაცრი რეჟიმის ზონა, რომელიც დადგენილია სანაპიროდან ხმელეთზე 110-დან 280 მეტრამდე მანძილებზე, მოიცავს პლაჟებს მიმდებარე ტერიტორიითა და სანაპირო აკვატორიით. პირველი ზონის ტერიტორიაზე აკრძალულია:

- სამუშაოები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებული არ არის ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების გამოყენებასთან;
- საწარმოო და სასოფლო-სამეურნეო ობიექტების მშენებლობა;
- სამთო და მიწის სამუშაოები;
- ფიზიკური პირების მუდმივად ან დროებით ცხოვრება;

აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია საინჟინრო კომუნიკაციების გაყვანა.

საპროექტო ტერიტორიის სივრცითი გადაწყვეტის შესაბამისად სანიტარული დაცვის მკაცრი რეჟიმის პირველ ზოლში დაგეგმილი ნებისმიერი ნაგებობა უნდა მოვიდეს შესაბამისობაში ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმებითა და - საქართველოს კანონის - „ კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარული დაცვის ზონის შესახებ“ მოთხოვნებთან;

დამატებითი მოთხოვნები:

- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოიჯვნა, 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, 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 გამიჯვნა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად;
- დაცული უნდა იქნას შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პირობები;
- კომპლექსში გათვალისწინებული იქნას, საერთო რეკრეაციული სივრცეები და საჭიროების შემთხვევაში საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

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, ამასთან, 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 3 (სამი) თვის ვადაში;

6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი წარმოდგენილი იქნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში.