

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 გამოყენებისა 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;
- 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) ზოგად ხედვას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთებისა და მიმდებარე არეალის გათვალისწინებით;
- ბ) საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას;
- გ) სავარაუდო ფუნქციური ზონირების რუკას და საბალანსო ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებს;
- დ) ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტებს (საჭიროების შემთხვევაში);

ე) საბაზისო მონაცემთა მატრიცას, მათ ანალიზს და შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასებას;

ვ) ინფორმაციას საინჟინრო-კომუნალური ქსელების - ელექტროენერგიით და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემების შესახებ. ასევე შესაბამისი პროვაიდერი კომპანიების თანხმობებს ტერიტორიის შესაბამისი დატვირთვის საინჟინრო-კომუნალური ქსელებით უზრუნველყოფის შესაძლებლობაზე;

ზ) საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა (პროექტით დაგეგმილი განსათავსებელი შენობა-ნაგებობების მოცულობების შესაბამისად).

თ) კონცეფციის ეტაპზე საჭიროების შემთხვევაში კანონმდებლობის შესაბამისად წარმოდგენილ იქნას საპროექტო არეალზე სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკოპინგის დოკუმენტაცია.

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემადგენლობა:

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

ა) კონკრეტულ ფუნქციური ზონირების რუკას და საბალანსო ქალაქმშენებლობით პარამეტრებს;

ბ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

გ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს საჭიროებისამებრ (ლურჯ ხაზებს);

დ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს;

ე) ინფორმაციას ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობაზე; („ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების შესაბამისად) ასევე სასტუმრო ნომრების რაოდენობა;

ვ) საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილებს.

ზ) პროექტის ეტაპზე კანონმდებლობის შესაბამისად წარმოდგენილ იქნას სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების დოკუმენტაცია.

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) გამწვანებული ტერიტორია;

გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი,

გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მებაღეობა, საბანაო ადგილები. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

ბ.ე) 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:

- სამშენებლოდ მაქსიმალურად გამოიყოს გაუმწვანებელი სივრცეები (ხე/ნარგავებისგან თავისუფალი ტერიტორია).
- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოიჯვანა, 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 სახანძროსააგარის მომსახურებისთვის;
- სივრცით-გეგმარებითი გადაწყვეტის შესაბამისად შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტით განხორციელდეს გეგმარებითი არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამოიჯვანა 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:

5. წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ფორმატი:

5.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია/გეგმის პროექტი წარმოსადგენილი 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.