დანართი 2

განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალება

1. **წარმოსადგენი დოკუმენტაცია:**

ა) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნებისთვის მოსამზადებელი კვლევა სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკრინინგის პროცედურებით; 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 მე-9 მუხლისა და №6, №7 დანართების შესაბამისად.
ბ) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია;
გ) განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი.

2. სახელმძღვანელო კანონმდებლობა:

- -საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი;
- „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება (შემდგომში ,,წესი”);
- „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება(შემდგომში დებულებები);
- ტექნიკური რეგლამენტი - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილება;
- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“ (შემდგომში - „წესები”);
- -გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი;

სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები.

3. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემადგენლობა

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს:

- საკადასტრო მონაცემებს(საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად);
- ზოგად ხედვას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთებისა და მიმდებარე არეალის გათვალისწინებით;
- საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას;
- ზოგადი ფუნქციური ზონირების რუკას;
- საპროექტო არეალში დადგინდეს შემდეგი - ფუნქციურ ზონა და ტერიტორია: **კომერციული ზონა; ზელოკალური და ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია**;
- საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების თანხმობებს ან ნოტარიული წესით დამოწმებულ მინდობილობებს;
- ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტებს (საჭიროების შემთხვევაში);
- საბაზისო მონაცემთა მატრიცას, მათ ანალიზს და შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასებას;
- 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;საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა.

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემადგენლობა

განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან და იგი უნდა მოიცავდეს შემდეგ მონაცემებს და წარმოდგენილ იქნას შემდეგი შემადგენლობით:

- თავფურცელი;
- სატიტულო ინფორმაცია(შესაბამისი ბეჭდით ან სველი ხელმოწერით დადასტურებული);
- საინფორმაციო დაფა-ბანერი;
- სარჩევი;
- განმარტებითი ბარათი;
- (SWOT) ანალიზი;
- კონკრეტული ფუნქციური ქვეზონად და ტერიტორიად განისაზღვროს კომერციული ზონა (შზ-5) და ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები;

კომერციული ზონა (შზ-5)

- ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებად განისაზღვროს: კ1-0.7; კ3-0.5; შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე: 8 მეტრი; შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული;
- მომსახურების ობიექტების კომპლექსში ნებადართულ სახეობებად განისაზღვროს:
- ა) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- ბ) კვების და საოფისე ობიექტი;
- გ) მომსახურების ობიექტი;
- დ) სავაჭრო ცენტრი;
- ე) ოფისი;
- ვ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ზ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები:

- ნებადართული სახეობებად განისაზღვროს:
- სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).
- ავტოსადგომები;
- ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;
- სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველმყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები კანონმდებლობის შესაბამისად;
- გამწვანებული გზაგამყოფები.

ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში საპროექტო ტერიტორიაზე ზემოთგანსაზღვრული სატრანსპორტო ობიექტების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა იქნას შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნები.

- ტოპოგრაფიული გეგმას (მ1:500), შესრულებული უფლებამოსილი პირის მიერ მისივე საპროექტო ორგანიზაციის სატიტულო შტამპიან ფურცელზე დამოწმებული სახით (ხელმოწერით);
- აეროფოტოს და ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე დამუშავებულ საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკას (საყრდენი გეგმა);განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
- განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს საჭიროებისამებრ (ლურჯ ხაზებს);
- ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე დამუშავებულ საპროექტო მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმას (შესაბამის shp ფაილებს)მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების განსაზღვრის გეგმას;
- შენობა-ნაგებობის განთავსების გეგმას ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტს (წარმოდგენილი იქნას ცხრილის სახით);
- ინფორმაციას ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობაზე („ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების შესაბამისად
- საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილებს (მათ შორის რეკრეაციულ სივრცეებს);
- ტაქსაციის სქემას (ხე/ნარგავების არსებობის შემთხვევაში) -ტერიტორიაზე უფლებამოსილი პირის მიერ შესრულებული და დამოწმებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასება და გრაფიკული სქემა ხე-ნარგავების ნუმერაციის მითითებით;
- დეტალურად დამუშავებულ სატრანსპორტო სქემებს, რომელიც უნდა მოიცავდეს როგორც კავშირებს მთავარ გზასთან, ასევე შიდა სამანქანო და საფეხმავლო გზების სისტემას, გზებზე დატანილი უნდა იქნას გზის მიმართულების მანიშნებელი ისრები, დახრის პროცენტულობის და შიგა მოხვევის რადიუსები შესაბამისი ნორმების დაცვითა და ზომების ასახვით, გამოხაზულ იქნას ავტოსადგომები გაბარიტული ზომებისა და გასავლელი მანძილის ასახვით. დაზუსტდეს როგორ ხდება თითოეულ მიწის ნაკვეთთან სამანქანო კავშირი(საჭიროების შემთხვევაში სატრანსპორტო სქემა შეთანხმებული უნდა იქნას შესაბამის უწყებაში);
- გზის ჭრილებს(საჭიროების შემთხვევაში);
- საპროექტო საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს, რომელიც უნდა მოიცავდეს კომპლექსის საჭირო სიმძლავრეები და გარე ქსელებზე დაერთების წერტილების ფიქსაციას, ინფორმაცია დამოწმებული უნდა იქნას შესაბამისი კომპანიების მიერ (წარმოდგენილი უნდა იქნას დანართის სახით);

იმ შემთხვევაში თუ სამელიორაციო და წყალმომარაგების კომპანიები ვერ დაადასტურებენ საპროექტო ტერიტორიის წყლით უზრუნველყოფას, წარმოდგენილი უნდა იქნას შესაბამისი ჰიდროლოგიური დასკვნა (ტექსტური და გრაფიკული) საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილი განაშენიანების შესაბამისი რაოდენობის წყლის (ვარგისი წყლის) დებეტის არსებობის შესახებ და ინფორმაცია სეპტიკების განთავსებასთან დაკავშირებით;

დამატებითი მოთხოვნები:

- მოხდეს შენობების მაქსიმალურად მორგება არსებულ გარემოსთან;
- წარმოდგენილ იქნას ფოტომონტაჟი საიდანაც მაქსიმალურად მოხდება დაგეგმილი განაშენიანების აღქმა არსებულ გარემოში (სიმაღლეებისა და სართულიანობის მითითებით);

- დამუშავდეს საპროექტო ტერიტორიის გამწვანების გეგმა;
- წესის №9 დანართის მოთხოვნების შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას ინფორმაცია შენობა-ნაგებობების ესთეტიკურ მახასიათებლებთან დაკავშირებით (არქიტექტურული სტილი, ფერი, ფასადი, სახურავები, ღობეები და მშენებლობის დროს გამოსაყენებელი მასალები);
- ვინაიდან ტერიტორიაზე იგეგმება ისეთი ობიექტების განთავსება როგორიცაა ბენზოგასამართი და აირგასამართი სადგურების მოწყობა, პროექტი მათ შორის ტერიტორიაზე სამანქანო ნაკადის შესვლა-გამოსვლის სქემა შეთანხმებული უნდა იქნას შესაბამის უწყებებთან (საპატრულო პოლიცია და სხვა);
- სხვა შესაბამისი დამატებითი მოთხოვნები, დასაგეგმარებელი ტერიტორიის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით;

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 6 თვის ვადაში.

6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი წარმოდგენილი იქნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 თვის ვადაში.