

„ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანში, რუსთაველის ქუჩის მინდებარედ, მიწის ნაკვეთებზე - ს/კ - 64.30.17.008; 64.30.02.159; 64.30.02.748; 64.30.17.009; 64.30.02.493; 64.30.02.122; 64.30.02.742; 64.30.02.121 და მომიჯნავე საზოგადოებრივი დანიშნულების არარეგისტრირებულ ტერიტორიაზე (საერთო ჯამურ ფართობზე 6425 კვ/მ-ზე), მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსის განვითარებისათვის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის)

## საპროექტო ტერიტორიის ფარგლები

---

საპროექტო ტერიტორია შედგება 8 რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისგან (საერთო ფართობი 2760 კვ/მ) და მომიჯნავე საზოგადოებრივი დანიშნულების არარეგისტრირებული ტერიტორიისგან, რომელთა საერთო ჯამური ფართობი შეადგენს 5753,5 კვ/მ-ს.

### მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდები:

- 1) 64.30.17.008 სახელმწიფო, არასასოფლო სამეურნეო 623 კვ.მ.
- 2) 64.30.02.159 სახელმწიფო, არასასოფლო სამეურნეო 336 კვ.მ.
- 3) 64.30.02.748 სახელმწიფო, არასასოფლო სამეურნეო 320 კვ.მ.
- 4) 64.30.17.009 სახელმწიფო, არასასოფლო სამეურნეო 401 კვ.მ.
- 5) 64.30.02.493 დიმიტრი თვაური მაცვალა წიქარიძე, სასოფლო-სამეურნეო 300 კვ.მ.
- 6) 64.30.02.122 გრიგოლ ასლანიანი; თენგიზ ბაქრაძე; მათა მოსეშვილი, არასასოფლო სამეურნეო 600 კვ.მ.
- 7) 64.30.02.742 გრიგოლ ასლანიანი, არასასოფლო სამეურნეო 80 კვ.მ.
- 8) 64.30.02.121 გრიგოლ ასლანიანი, არასასოფლო სამეურნეო 100 კვ.მ.

# წინასაპროექტო კვლევის შინაარსი:

## 1. ფიზიკური კვლევა

ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:

- 1.1 საპროექტო ტერიტორიის სიტუაციური ორთოფოტო სურათი დაბა ბაკურიანის საზღვრებთან მიმართებაში;
- 1.2 საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათი;
- 1.3 საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკა;
- 1.4 არსებული რელიეფის ჭრილი
- 1.5 საპროექტო ტერიტორიის ზოგადი გეოლოგიური და სეისმური მონაცემები;
- 1.6 საპროექტო ტერიტორიის ზოგადი კლიმატური მონაცემები;
- 1.7 საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობა;
- 1.8 საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიური მონაცემები;
- 1.9 საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია;
  - 1.9.1 არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოები;
  - 1.9.2 არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოები;
  - 1.9.3 არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტო ტერიტორიის მონიშვნით;
  - 1.9.4 არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტო ტერიტორიის მონიშვნით;
- 1.10 დაბა ბაკურიანის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, ტერიტორიის კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკა და ფრაგმენტი;
- 1.11 საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო სქემა;
- 1.12 ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო/ესკიზური ვარიანტი;
- 1.13 საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების საკუთრების და სართულიანობის ანალიზი;
- 1.14 საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და კანალიზაციის ქსელი;
- 1.15 საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ქსელი;
- 1.16 საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელი;
- 1.17 ტერიტორიის განაშენიანების სივრცითი წყობა;
  - 1.17.1 - 1.17. 10 განაშენიანების სივრცითი წყობა;
- 1.18 საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემები;

## 2. დოკუმენტური კვლევა

- 2.1 საკანონმდებლო დოკუმენტები და ამონარიდები საკანონმდებლო დოკუმენტებიდან

## 3. საპროექტო ტერიტორიის ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება.

- 3.1 ტერიტორიის დაგეგმარების მიზნები და ამოცანები
- 3.2 დაგეგმარების მიზანშეწონილობა

## 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი;

## 1.5 საპროექტო ტერიტორიის ზოგადი გეოლოგიური და სეისმური მონაცემები

ქვემოთ მოცემული დასკვნა მიზნად ისახავს საპროექტო ტერიტორიის საინჟინრო გეოლოგიური, გეომორფოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური პირობების ზოგად შეფასებას, მომავალი განაშენიანებისათვის. დასკვნა შედგა შპს „კირკიტაძე და კომპანია“-ს, გეოლოგიური სამმართველოს და ს.ი. „საქკომუნშენი“-ს საფონდო მასალების გაცნობისა და შეჯერების საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიის გეოლოგიურ აგებულებაში, ძირითადად მონაწილეობენ დელუვიურ-პროლუვიური ნალექები (დპQIV), წარმოდგენილი უმთავრესად თიხოვანი გრუნტით, მსხვილნატეხოვანი მასალის (ლორღი, კენჭები, იშვიათად ლოდები) ჩანართებით 10\_15%, თიხოვანი გრუნტის კონსისტენცია რბილპლასტიკურიდან-მყარპლასტიკურამდე იცვლება და წყალგაჯერებულობით ხასიათდება. გავრცელებულია საშუალოდ 1,5\_2,5 მ-ის სიღრმემდე.

სიღრმეში სველეთური ფრაქციის ჩანართების პროცენტული შემცველობა არაკანონზომიერია და ცვალებადობს 30\_40%-ის ფარგლებში, როგორც ვერტიკალური, ასევე ჰორიზონტალური მიმართულებით. აღინიშნება აგრეთვე ქვიშისა და ქვიშნარის თხელი შუაშრებიც.

აღნიშნული თიხოვანი გრუნტი, თითქმის მთელ ტერიტორიაზე დაფარულია 0,3\_0,4 მ-ის სიმძლავრის ნიადაგის ფენით.

რიგ ობიექტებზე შესწავლილია თიხოვანი გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლების სრული კომპლექსი, რომელთა მნიშვნელობების დიაპაზონი მოცემულია დასკვნით ნაწილში.

მიმდებარე მთიანი ზოლის კალთები დანაწევრებულია სხვადასხვა სიღრმის ხევებითა და ღარტაფებით, მათში გამავალი წყლის ნაკადებით. მაქსიმალური ჩამონადენი აღინიშნება გაზაფხულზე.

ჰიდროგეოლოგიური პირობების მხრივ, ტერიტორია ხასიათდება გრუნტის წყლების არსებობით, რომელთა გამოვლინება საფონდო მასალების მონაცემებით 1,0\_6,0 მ-ის სიღრმეზეა დაფიქსირებული.

გრუნტის წყლის დონეების მერყეობის ამპლიტუდაზე მრავალწლიანი რეჟიმული დაკვირვებები არ არსებობს, იგი უშუალო კავშირშია ზემოაღნიშნული ნაკადების წყლებთან, რომელთა ქმედების შედეგად დამყარების სავარაუდო დონეების აწევა თითქმის მიწის ზედაპირამდე ხდება.

გრუნტის წყლის ქიმიური ანალიზების შედეგების მიხედვით, წყალს არ ახასიათებს არც ერთი სახის აგრესიულობა, ნებისმიერ ცემენტზე დამზადებული ბეტონის მიმართ.

## დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება გავაკეთდეს შემდეგი დასკვნა:

1. საინჟინრო გეოლოგიური თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორია იმყოფება დამაკმაყოფილებელ პირობებში, ვინაიდან აქ არაახელსაყრელი ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები (მეწყერი, კარსტი, ჩაქცევა, და სხვა) არ არის განვითარებული, თუმცა ტერიტორიაზე ზედაპირული წყლის ნაკადებისარსებობა, რომელიც იწვევს გრუნტების გაწყლიანებას, ცალკეულ ადგილებში დაჭაობებას და გრუნტის წყლის მაღალ დონეებს, არაახელსაყრელ პირობებს ქმნის მშენებლობის წარმოებისათვის.

საინჟინრო გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, სნ და წ 1.02.07-87 მე-10 სავალდებულო დანართის თანახმად, ტერიტორია მიეკუთვნება II კატეგორიას (საშუალო სირთულის), თუმცა ლოკალურ უბნებზე გრუნტული პირობებიდან გამომდინარე, შეიძლება მოიცავდეს სამივე კატეგორიას (მარტივი, საშუალო, რთული).

2. ტერიტორიის ამგებ გრუნტებში ძირითადად წამყვანია ორი საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი (სგე).

I სგე – თიხა, სკვლეტური ფრაქციის ჩანართით 10\_15%;

II სგე – თიხა, სკვლეტური ფრაქციის მინარევით 30\_40%.

3. ტერიტორიის გეოლოგიური აგებულებიდან გამომდინარე დასაპროექტებელ ნაგებობათა დაფუძნება შესაძლებელია განხორციელდეს ორივე სგე-ს გრუნტზე, გამომდინარე კონკრეტული უბნის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სურათიდან.

დაფუძნება შეიძლება განხორციელდეს ჩვეულებრივი საძირკვლებით (ლენტური, ცალკემდგომი, ფილა), სნ და წ 1.02.07-87 მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

4. ქვემოთ მოცემულია ორივე სგე-ს გრუნტის ძირითადი, ნორმატიულ მახასიათებელთა დიაპაზონი, სს `საქქალაქმშენპროექტი`-ს საინჟინრო კვლევების განყოფილების არქივში დაცული მასალებიდან:

შინაგანი ხახუნის კუთხე  $\alpha=13_20$ ;

ხვედრითი შეჭიდულობა  $\sigma=20_45$  კპა (0,20\_0,45 კგმ/სმ<sup>2</sup>); დეფორმაციის მოდული  $E=10_18$  მპა (100\_180 კგმ/სმ<sup>2</sup>); საანგარიშო წინაღობა  $\rho=170_250$  (1,7\_2,5 კგმ/სმ<sup>2</sup>).

5. გრუნტის წყლებს არ ახასიათებს არც ერთი სახის აგრესიულობა ნებისმიერ ცემენტებზე დამზადებული ბეტონების მიმართ.

6. გრუნტის წყლების მაღალი დონეების გამო, სარდაფის სართულის მოწყობისას საჭირო იქნება ჰიდროიზოლაციის ან წრიული დრენაჟის მოწყობა თითოეული შენობისათვის ცალ-ცალკე.

არ არის გამორიცხული საერთო სადრენაჟო სისტემის მოწყობაც, რაც დასაბუთებული უნდა იქნას შესაბამისი კვლევის საფუძველზე.

7. საჭირო იქნება ზედაპირული ჩამონადენის რეგულირება და შესაბამისი ღონისძიებების დასახვა, რომელთა დაკონკრეტება შესაძლებელი იქნება მხოლოდსაკვლევ ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობების განთავსების შემდეგ.

8. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების სქემის მიხედვით, დაბაბაკურიანი მიეკუთვნება 9 ბალიანი სეისმურობის ზონას (საქართველოს არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა სამინისტროს 1991 წ. 7 ივნისის #42 ბრძანების დანართი).

უბნის ამგები გრუნტების სეისმურობის კატეგორია დადგინდება უშუალოდ დასაპროექტებელი შენობა-ნაგებობების უბნებზე ჩატარებული საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების შემდეგ.

9. წინამდებარე დასკვნა შედგენილია წინასაპროექტო დოკუმენტაციისათვის და წარმოდგენას იძლევა საკვლევ ტერიტორიის ზოგადი გეომორფოლოგიურ-გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესახებ. საკვლევ ტერიტორიაზე კონკრეტული შენობა-ნაგებობის განთავსების შემდეგ საჭირო იქნება დეტალური საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების ჩატარება მუშა ნახაზების სტადიაზე, მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების მოთხოვნების გათვალისწინებით. (სნ და წ 1.02.07-87, სნ და წ 2.02.01-83, სახსტანდარტი 25100-82).



## 1.6 საპროექტო ტერიტორიის ზოგადი კლიმატური მონაცემები

კლიმატური პირობების მხრივ, დაბა ბაკურიანი ხასიათდება მთიანი რეგიონებისთვის დამახასიათებელი კონტინენტური ჰავით, ცივი ზამთრით და გრილი ზაფხულით.

დაბა ბაკურიანისთვის ძირითადი კლიმატური მონაცემები შემდეგია: საშუალო წლიური ტემპერატურა +4,4°C;

აბსოლუტური მინიმუმ -36°C;

აბსოლუტური მაქსიმუმი +31°C;

ნალექების საშუალო წლიური რაოდენობა – 935 მმ;

თოვლის საფარის წონა - 1,44 კა;

თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი – 143;

თოვლის საფარის წყალშემცველობა – 168 მმ;

ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობა 15 წელიწადში ერთხელ –  $W_0=0,48$  კა;

ქარის უდიდესი სიჩქარე 20 წელიწადში ერთხელ – 28 მ/წმ; გაბატონებული ქარების მიმართულება – სამხრეთის, სამხრეთ-დასავლეთის და დასავლეთის (პნ 01.05-08 „სამშენებლო კლიმატოლოგია“).

დაბა ბაკურიანის ტემპერატურის, ტენიანობისა და ქარის მონაცემები (ცხრილი 1).

(დაკვირვების პერიოდი – 9–23 თებერვალი)

ადგილი, დრო	ტემპერატურა			ტენიანობა			ქარი (ზოგადი ტენდენციები)	
	მინ.	მაქს.	საშ.	მინ.	მაქს.	საშ.	მიმართულება	სიძლიერე
დაბა ბაკურიანი								
9 <sup>00</sup> სთ	-19,7	10,8	-4,7	31	100	80	W	1,6
12 <sup>00</sup> სთ	-14,3	14,8	-2,4	31	100	65	W	2,3
150 სთ	-14,4	15,8	-0,2	28	100	66	W	2,2
18 <sup>00</sup> სთ	-16,9	12,6	-3,2	31	100	75	W	1,8
21 <sup>00</sup> სთ	-20,7	10,0	-5,7	43	100	83	E	1,5

წყარო: საქართველოს ჰიდრომეტეოროლოგიისა და გარემოს მონიტორინგის სამსახური, 2005 წ.

როგორც ცნობილია, ზამთრის კურორტებისა და სპორტული ცენტრებისათვის დიდი მნიშვნელობა აქვს ნალექების, ნისლისა და თოვლის საფარის მაჩვენებლებს (ცხრილი 2).

ცხრილი 2. დაბა ბაკურიანის ნალექების, ნისლისა და თოვლის საფარის მდგომარეობა

ადგილი	ნალექიანი დღეების რაოდენობა		ნისლიანი დღეების რაოდენობა	თოვლის საფარის სისქე (სმ) 7–23 თებერვლის პერიოდში		
	წლიური	7–23 თებერვლის პერიოდში		მინ.	მაქს.	საშ.
დაბა ბაკურიანი	172,9	7	2	15	133	56

წყარო: საქართველოს ჰიდრომეტეოროლოგიისა და გარემოს მონიტორინგის სამსახური, 2005 წ.

## 1.7 საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობა;

### მცენარეულობა:

ბაკურიანსა და მის მიდამოებში ტყეები გავრცელებულია ზღვის დონიდან 2000\_2,200 მეტრის სიმაღლეზე; ამის ზემოთ

მდებარეობს სუბალპური და ალპური ზონები. ფლორა წარმოდგენელია მრავალფეროვანი მცენარეებით. მათ შორის

ტყისწარმომქმნელია აღმოსავლეთის ნაძვი, აღმოსავლეთის წიფელი, ნაძვი, მუხა, სოჭი, აგრეთვე რცხილა, წაბლი,

არყის ხე და სხვა. ტყის რესურსების დაცვასა და ექსპლუატაციას ახორციელებს ბაკურიანის სატყეო მეურნეობა.

### ფაუნა:

ზონისთვის დამახასიათებელია ციყვი, გარეული კატა, ირემი, შველი, გარეული თხა, დათვი, ფოცხვერი, მგელი, ტურა,

მთის მელა, მაჩვი და სხვა. ფრინველთა სამყაროს წარმოადგენს ყვავი, ჭკა, კაჭკაჭი, ჩხიკვი, შოშია, მოლალური,

სტვენია, კოდალა და სხვა. იხტიოფაუნას წარმოადგენს კალმახი, ხრამული და თევზის ზოგიერთი სხვა ჯიშითი თიქმის

არ არის ქვეწარმავლები და მავნე მწერები; ტყეებს დიდ ზიანს აყენებს ლაფნიჭამია. ბოლო დროს, ანთროპოგენურმა

საქმიანობამ ბორჯომის ხეობაში, კერძოდ, „დიდი ბაკურიანის“ ზონაში, ფლორასა და ფაუნას დიდი ზიანი მიაყენა.

### სასარგებლო წიაღისეული:

ბაკურიანის მიდამოებში ცნობილია ანდეზიტის საბადოები, რომლებიც განლაგებულია დაბა ბაკურიანის

ანდეზიტთან (მარაგი \_ 2.500 ათასი მ3), საკოჭაოსთან (მარაგი \_ 600 ათასი მ3) და დაბასთან. ვულკანური წარმოშობის

ეს მასალა, რომელსაც სახელი ეწოდა ანდების მთების მიხედვით, გამოიყენება საშენ მასალად და მკვავაგამძლე

ტექნოლოგიებში. მოქმედებდა ანდეზიტის კარიერი, საფქვავე და სახერხი საამქროები. აქვე არსებობდა გარკვეული

ინფრასტრუქტურა: დაწყებითი სკოლა, კლუბი, ბიბლიოთეკა, სამედიცინო პუნქტი, კავშირგაბმულობის

განყოფილება. ამჟამად წარმოება პრაქტიკულად არ მუშაობს.

ბაკურიანის ანდეზიტის მიდამოებში არის სამკურნალო მინერალური წყაროები.

ვულკანური წარმოშობის ბაზალტები სხვადასხვა ფერისა და თვისებებისაა. ზოგიერთი მათგანი გამოიყენებოდა

ბორჯომის მინერალური წყლის ბოთლების წარმოებისა და საგზაო მშენებლობაში.

**საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობები:**

საპროექტო ტერიტორიის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ ტერიტორიაზე რაიმე განსაკუთრებული დაცული

ბუნებრივი ფასეულობები არ არსებობს. კოტეჯური და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი დასახლების დაგეგმარების

პროცესში მაქსიმალურად დაცული იქნება ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავები, განსაკუთრებით

წიწვოვანი ნარგავების ერთიანი ფრაგმენტები. შენარჩუნებული იქნება ასევე ყველა ტიპის ხეები, რომლებიც არ

მოხვდებიან საპროექტო გზებსა ან შენობების ქვეშ. მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნება ბუნებრივი

ლანდშაფტის მახასიათებელი თვისებები, მინიმუმირებული იქნება მიწის სამუშაოები, ტერიტორიის

მომზადების და მომანდაგების მოცულობები. ყველა კერძო საკარმიდამო ნაკვეთზე გათვალისწინებული იქნება

გამწვანება და კეთილმოწყობა.

სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრები გრაფიკული სახით წარმოდგენილია ბუნებრივი ფასეულობების რუკაზე.



1.18. საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემები;



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 64.30.02.121

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882011544007 - 08/11/2011 11:55:30

მომზადების თარიღი  
08/11/2011 15:19:02

საკუთრების განყოფილება

მონა ბორჯომი	სექტორი ლაბა ბაკურიანი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი:100.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:64.10.03.084;
64	30	02	121	შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: არასაცხოვრებელი 12.25 კვმ. უფლ. დამ. დოკ.-ის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: გენერატორის ჯისური 31 კვ.მ.

მისამართი: რაიონი ბორჯომი , ლაბა ბაკურიანი ,  
"დასვენების პარკი"

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 642001000132 , თარიღი 14/03/2001

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ლაღენილება N3 , ღამოწმების თარიღი:30/04/1998 , ლაბა ბაკურიანის საკრებულოს გამგეობა

მესაკუთრები:

გრიგოლ ასლანიანი ,P/N: 11001000518

მესაკუთრე:

გრიგოლ ასლანიანი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

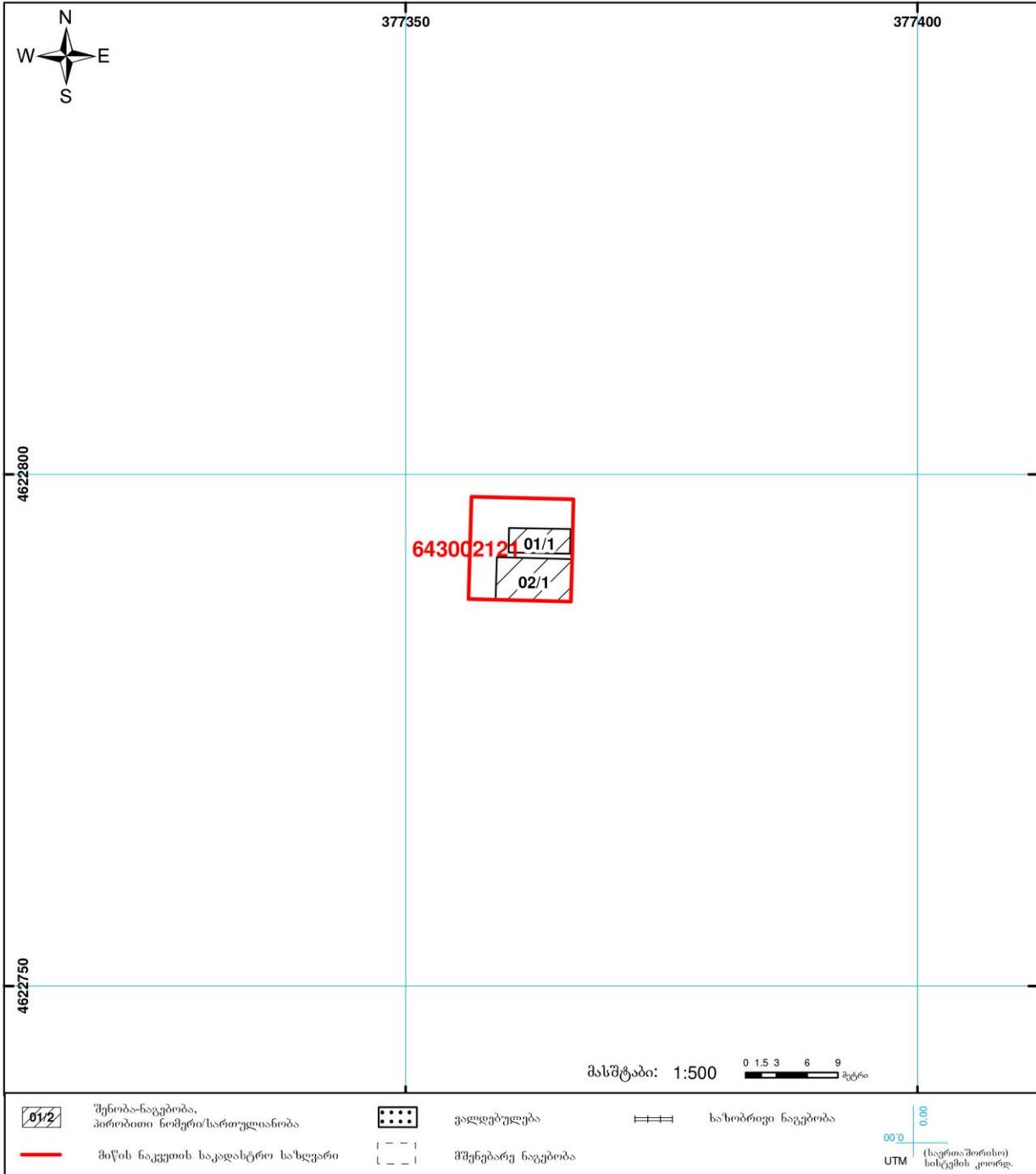
მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო  
საჯარო რემსტრის ეროვნული სააგენტო  
საკადასტრო ბიზნა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 64 30 02 121  
 ბანცხალების რეგისტრაციის ნომერი: 882011546940  
 მიწის ნაკვეთის ფართობი: 100 კვ.მ.  
 დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო  
 კატეგორია:  
 მომზადების თარიღი: 09.11.11





### ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 892017237511 - 19/12/2017 11:07:06

მომზადების თარიღი  
19/12/2017 15:47:23

#### საკუთრების განყოფილება

ზონა ბორჯომი	სექტორი დაბა ბაკურიანი	კვარტალი 02	ნაკვეთი 122	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დამუსგებელი ფართობი: 600.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 64.10.03.051; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: არასაცხოვრებელი 24 კვ.მ. უფლ. დამ. დოკ.-ის გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: 1) არასაცხოვრებელი 55 კვ.მ. 2) არასაცხოვრებელი 110 კვ.მ.
64	30	02	122	

მისამართი: რაიონი ბორჯომი , დაბა ბაკურიანი ,  
"ცენტრალური პარკი"-ს მიმდებარედ

#### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 642003001633 , თარიღი 31/03/2003

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-218 , დამოწმების თარიღი: 29/01/2003 , ნოტარიუსი თამარ ჩორგოლაშვილი
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N13/205-ა , დამოწმების თარიღი: 28/12/1999 , ბორჯომის რაიონის ქონების მართვის სამმართველო

მესაკუთრეები:

გრიგოლ ასლანიანი , P/N: 11001000518

თენგიზ ბაქრაძე , P/N: 01009007288

მაია მოსეშვილი , P/N: 01024000813

მესაკუთრე:

გრიგოლ ასლანიანი

მაია მოსეშვილი

თენგიზ ბაქრაძე

აღწერა:

10%.

45%.

45%.

#### იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

#### ვალდებულება



# საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **64.30.02.122**

ნაკვეთის დანიშნულება:

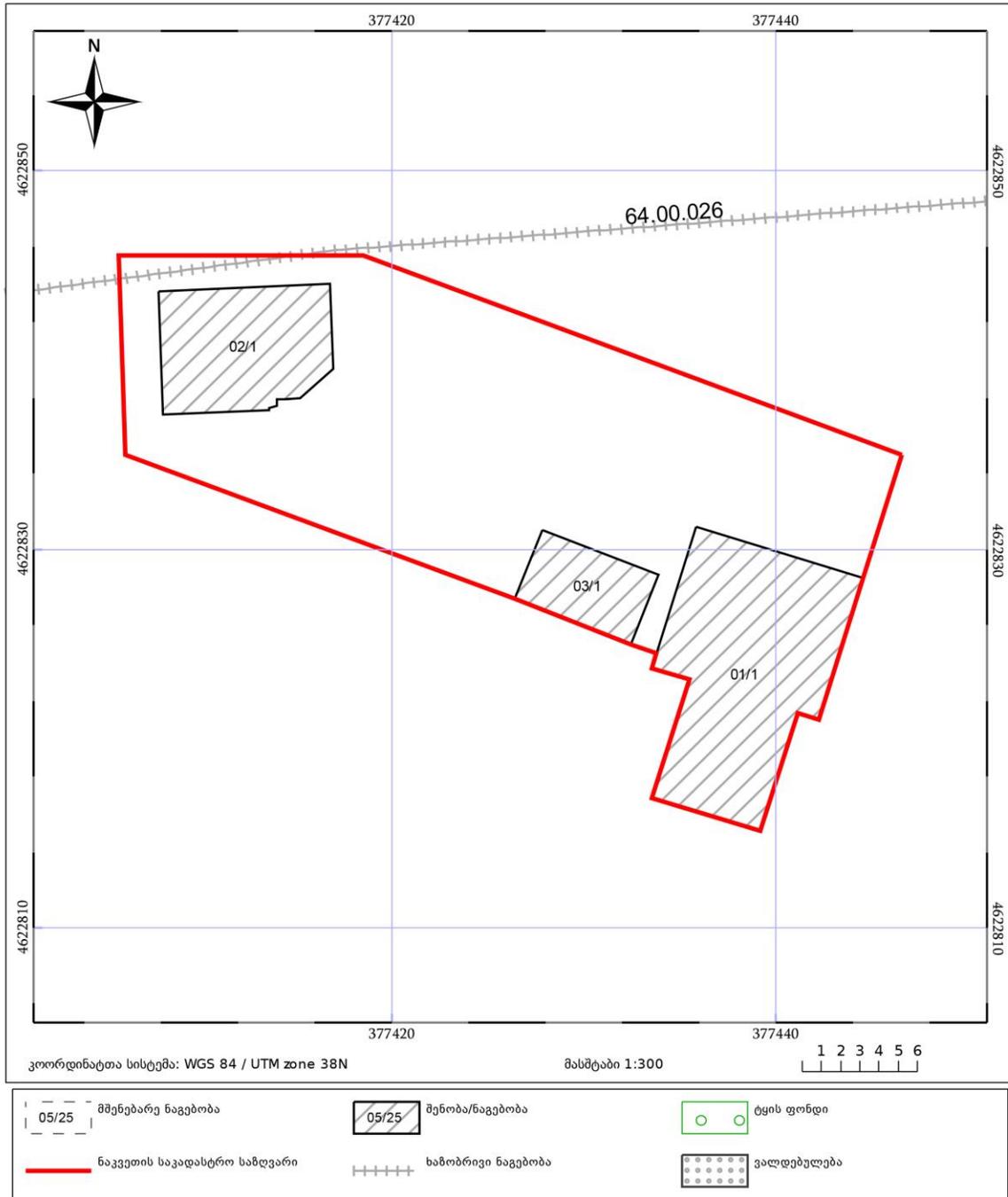
არასასოფლო საშენობლო

განცხადების ნომერი: **892017237524**

ფართობი:

**600 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**

მომზადების თარიღი: **19/12/2017**







# საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **64.30.02.159**

ნაკვეთის დანიშნულება:

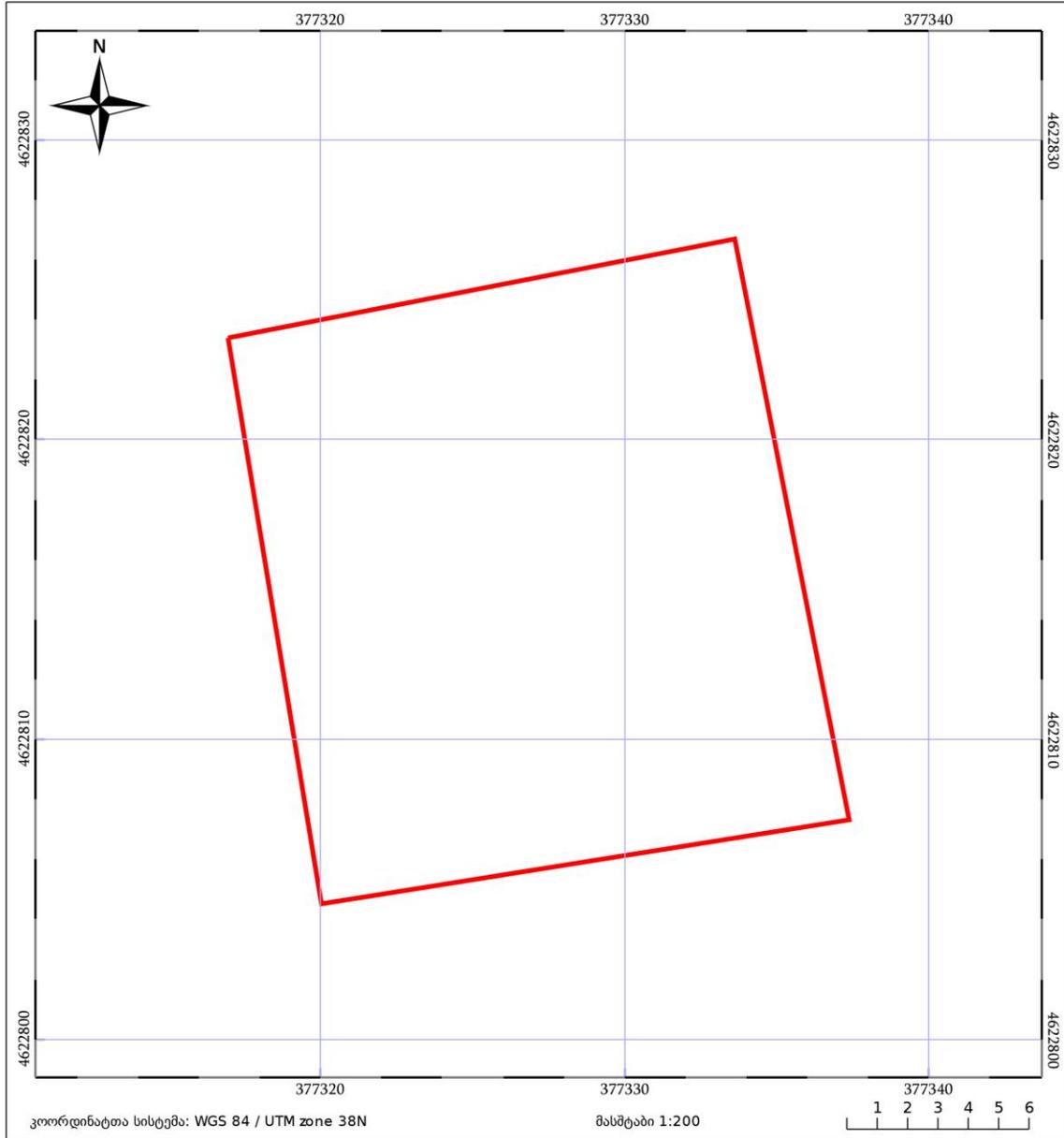
არასასოფლო საშენობლო

განცხადების ნომერი: **882017403630**

ფართობი:

**336 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**

მომზადების თარიღი: **17/05/2017**



	ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი		ხაზობრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი
	შენობა/ნაგებობა		მშენებარე ნაგებობა		ვალდებულება



### ამონაწერი საჯარო რეგისტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882017341784 - 28/04/2017 09:20:45

მომზადების თარიღი  
04/05/2017 09:27:27

#### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება
ბორჯომი	დაბა ბაკურიანი			ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი)
<b>64</b>	<b>30</b>	<b>02</b>	<b>493</b>	დამუსკვებული ფართობი: 300.00 კვ.მ.
				ნაკვეთის წინა ნომერი: 64.10.03.268;
მისამართი: რაიონი ბორჯომი , დაბა ბაკურიანი , ქუჩა რუსთაველის , მიმდებარედ				

#### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882017341784 , თარიღი 28/04/2017 09:20:45  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 04/05/2017

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- გადაწყვეტილება N28/6477-13 , დამოწმების თარიღი: 08/10/2014 , თბილისის სააპელაციო სასამართლო
- სამკვიდრო მოწმობა N121313660 , დამოწმების თარიღი: 11/12/2012 , ნოგარიუსი ნინო გელაშვილი

მესაკუთრები:

ლიმიტრი თვაური, P/N: 11701034145  
მაყვალა წიქარიძე, P/N: 59001022834

მესაკუთრე:

ლიმიტრი თვაური  
მაყვალა წიქარიძე

აღწერა:

3/4 წილი  
1/4 წილი

#### იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

#### ვალდებულება

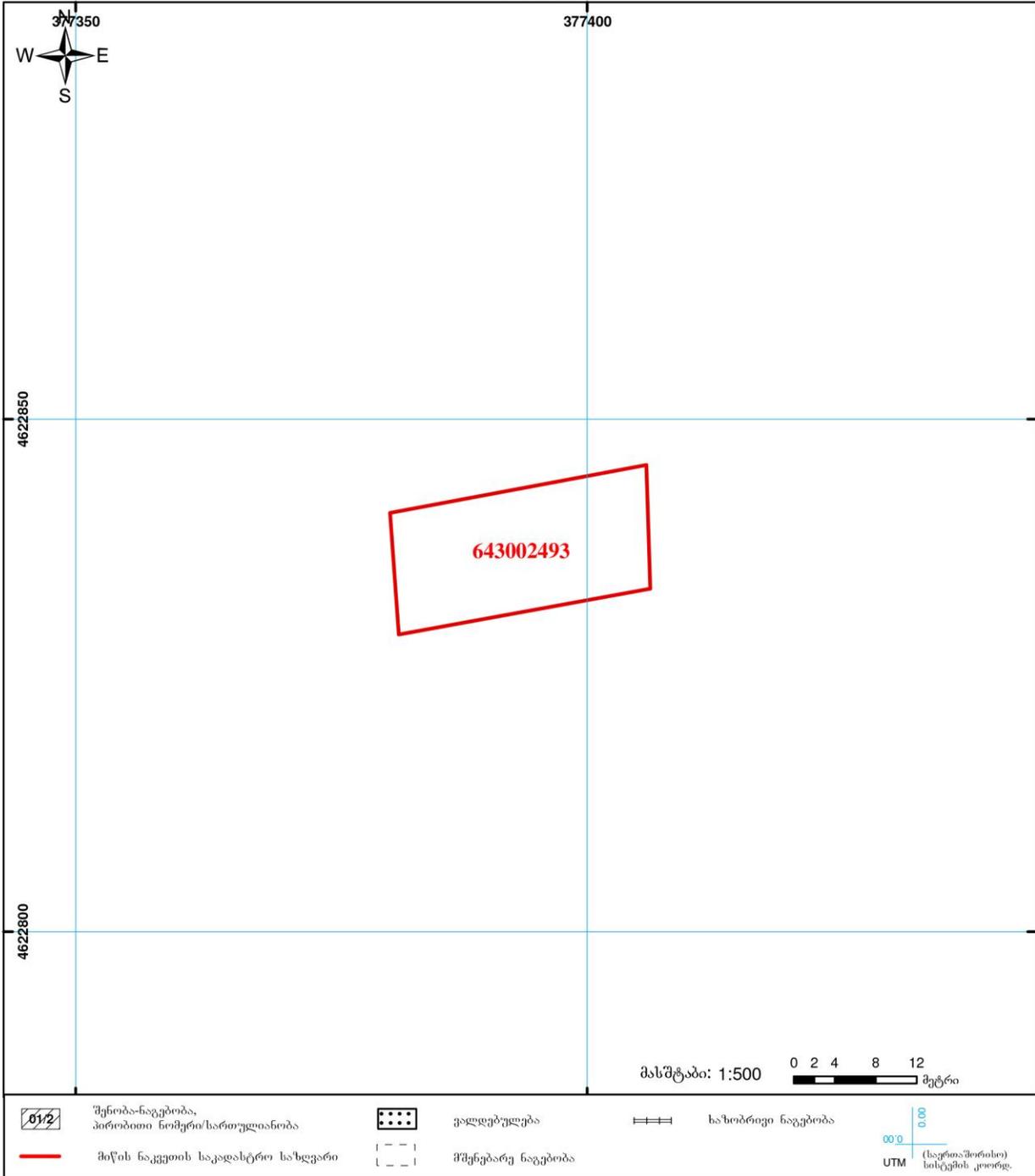
ყალბა/აკრძალვა:

- ყალბა: 102017150048 03/05/2017 15:59:34  
წიქარიძე მაყვალა {პ/ნ 59001022834}  
საგანი: უძრავი ნივთი: რაიონი ბორჯომი , დაბა ბაკურიანი , ქუჩა რუსთაველის , მიმდებარედ 64.30.02.493, 1/4 წილი



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო  
საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო  
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 64 30 02 493  
 განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882013280896  
 მიწის ნაკვეთის ფართობი: 300 კვ.მ.  
 დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო  
 კატეგორია:  
 გომზადების თარიღი: 19.06.13





### ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882016050708 - 02/02/2016 11:42:33

მომზადების თარიღი  
08/02/2016 11:59:34

#### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
ბორჯომი	ლაბა ბაკურიანი		742	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 80.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:
<b>64</b>	<b>30</b>	<b>02</b>		

მისამართი: რაიონი ბორჯომი , ლაბა ბაკურიანი , " დასვენების პარკის მიმდებარედ "

#### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016050708 , თარიღი 02/02/2016 11:42:33  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/02/2016

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- საკუთრების უფლების მოწმობა N135 , დამოწმების თარიღი:20/01/2016 , ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მესაკუთრები:

გრიგოლ ასლანიანი ,P/N: 11001000518

მესაკუთრე:

გრიგოლ ასლანიანი

აღწერა:

#### იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

#### ვალდებულება

ყალბა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის



# საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **64.30.02.742**

ნაკვეთის დანიშნულება:

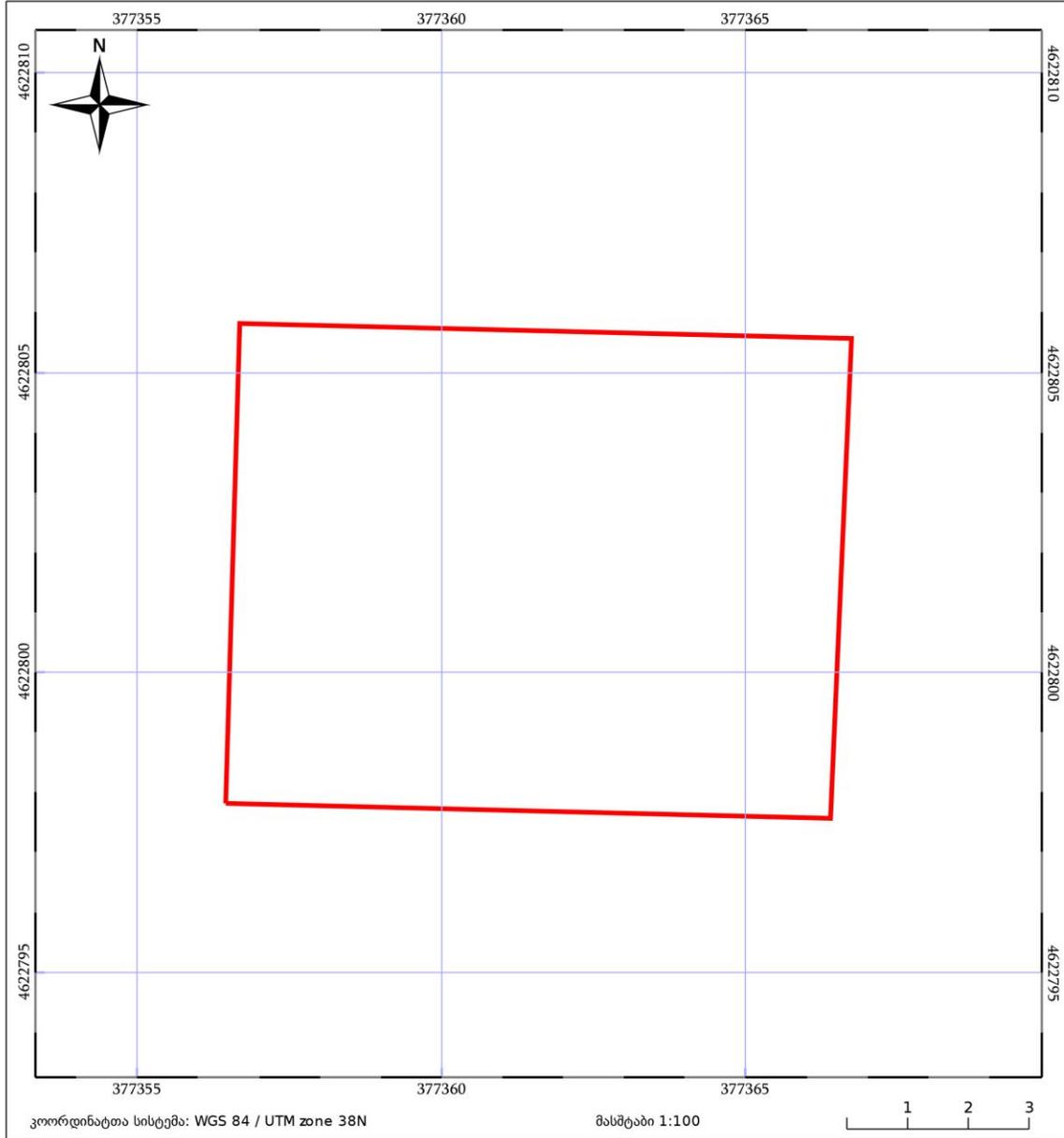
არასასოფლო საშენი

განცხადების ნომერი: **882016050708**

ფართობი:

**80 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**

მომზადების თარიღი: **08/02/2016**



ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	ხაზობრივი ნაგებობა	ტყის ფონდი
შენობა/ნაგებობა	მშენებარე ნაგებობა	ვალდებულება



### ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882017403666 - 17/05/2017 10:04:32

მომზადების თარიღი  
17/05/2017 11:30:46

#### საკუთრების განყოფილება

<b>ზონა</b>	<b>სექტორი</b>	<b>კვარტალი</b>	<b>ნაკვეთი</b>	<b>ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:</b> საკუთრება
ბორჯომი	ღაბა ბაკურიანი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
<b>64</b>	<b>30</b>	<b>02</b>	<b>748</b>	დამუსგებელი ფართობი: 320.00 კვ.მ.
მისამართი: რაიონი ბორჯომი , ღაბა ბაკურიანი				ნაკვეთის წინა ნომერი:

#### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016140726 , თარიღი 10/03/2016 11:47:00  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 14/03/2016

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/1-758 , დამოწმების თარიღი:10/03/2016 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"

მესაკუთრები:  
სახელმწიფო

მესაკუთრე:  
სახელმწიფო

აღწერა:

#### იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

#### ვალდებულება

ყაღაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის



# საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **64.30.02.748**

ნაკვეთის დანიშნულება:

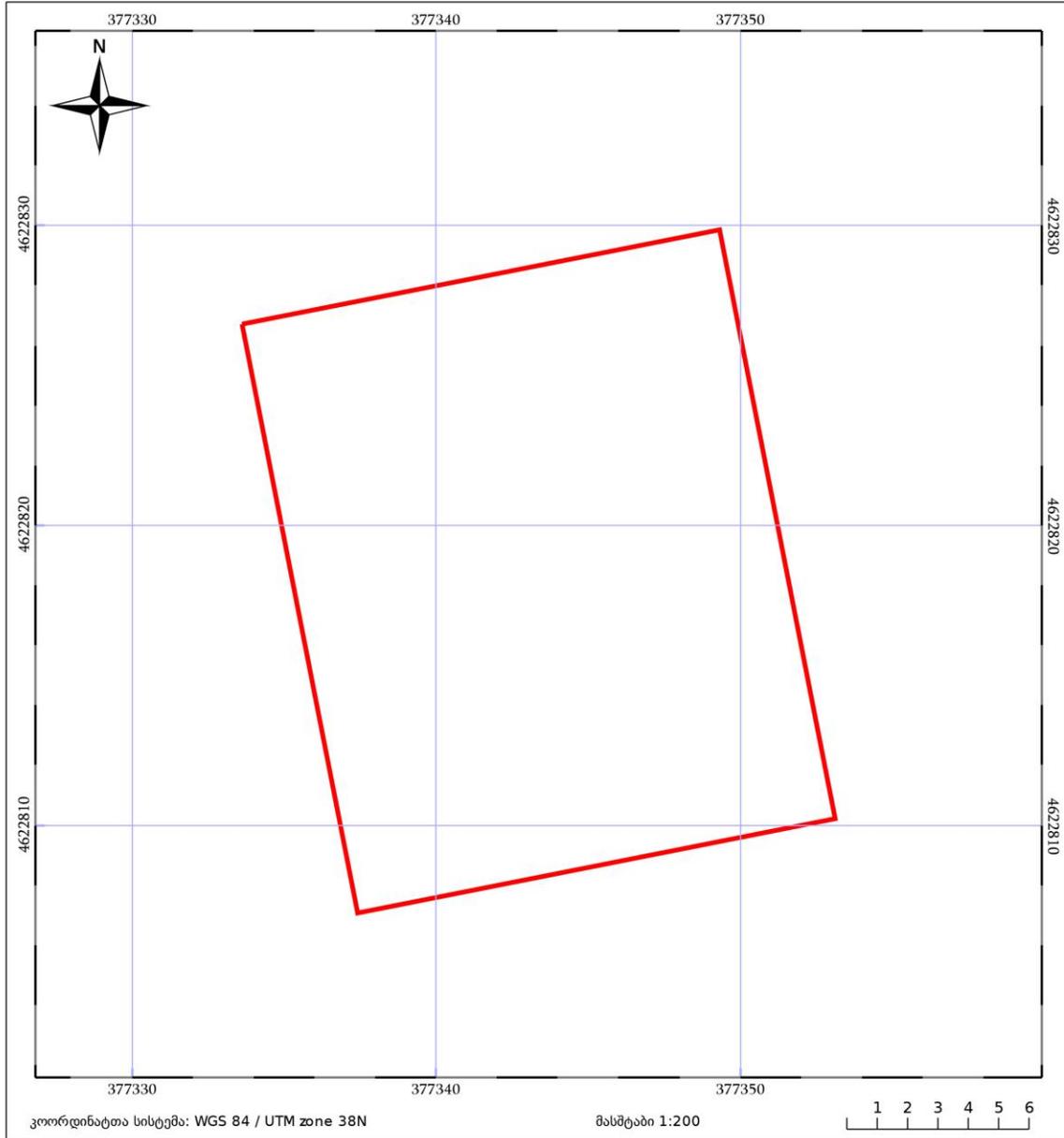
არასასოფლო სამეურნეო

განცხადების ნომერი: **882017403696**

ფართობი:

**320 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**

მომზადების თარიღი: **17/05/2017**



 ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	 ხაზობრივი ნაგებობა	 ტყის ფონდი
 შენობა/ნაგებობა	 მშენებარე ნაგებობა	 ვალდებულება



### ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 892017033301 - 30/10/2017 17:31:38

მომზადების თარიღი  
02/11/2017 17:14:46

#### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
ბორჯომი	დაბა ბაკურიანი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დამუსკებელი ფართობი: 623.00 კვ.მ.
<b>64</b>	<b>30</b>	<b>17</b>	<b>008</b>	ნაკვეთის წინა ნომერი:

მისამართი: მუნიციპალიტეტი ბორჯომი , დაბა ბაკურიანი , რუსთაველის ქუჩის მიმდებარედ

#### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892017033301 , თარიღი 30/10/2017 17:31:38  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/11/2017

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/2-441 , დამოწმების თარიღი:30/10/2017 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"

მესაკუთრები:  
სახელმწიფო

მესაკუთრე:  
სახელმწიფო

აღწერა:

#### იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

#### ვალდებულება

ყალბა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის



# საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **64.30.17.008**

ნაკვეთის დანიშნულება:

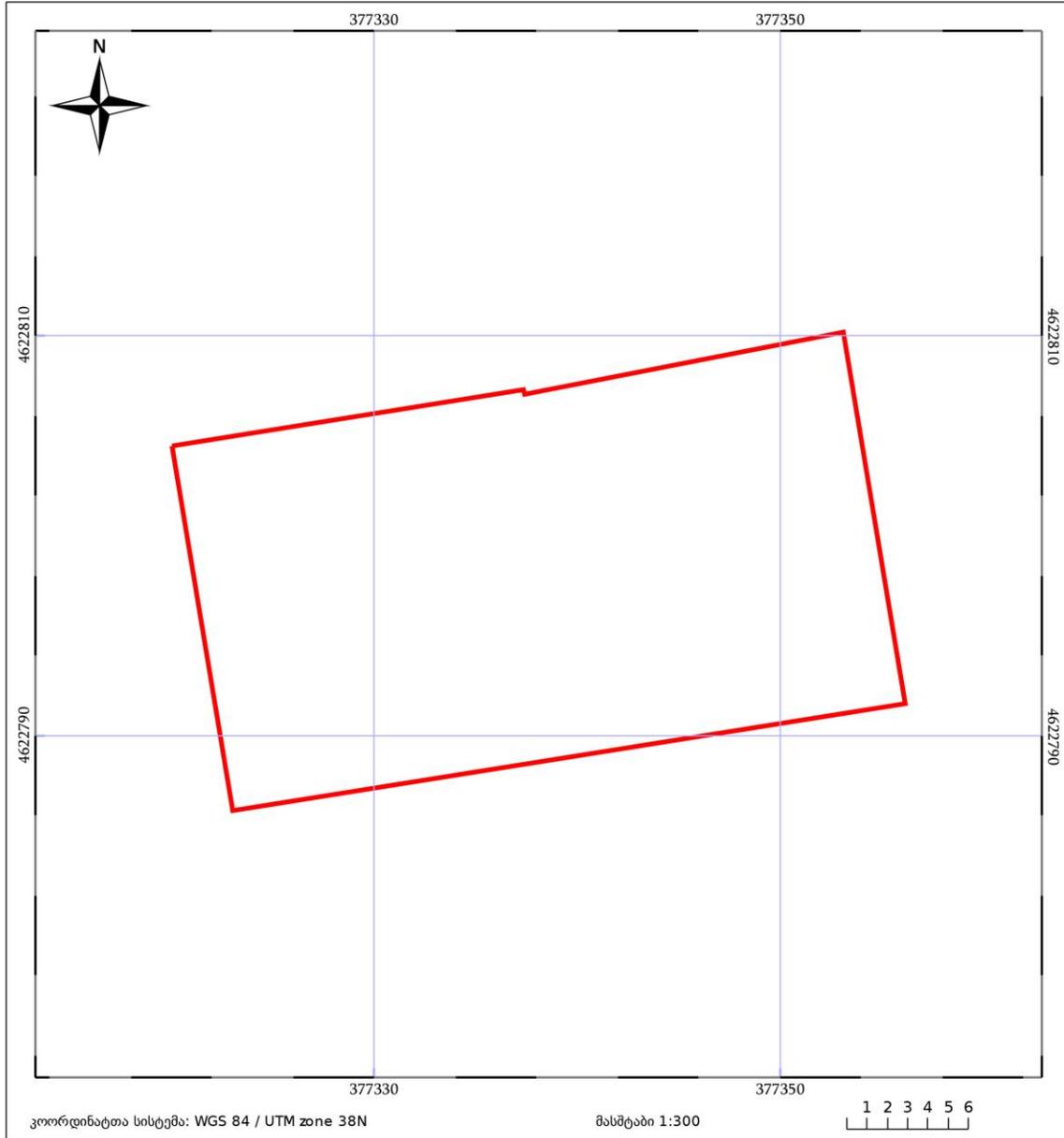
არასასოფლო საშენობო

განცხადების ნომერი: **892017033301**

ფართობი:

**623 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**

მომზადების თარიღი: **02/11/2017**



მშენებარე ნაკვეთი	მენობა/ნაკვეთი	ტყის ფონდი
ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	საზოგადოებრივი ნაკვეთი	ვალდებულება



### ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 892017033341 - 30/10/2017 17:36:14

მომზადების თარიღი  
02/11/2017 17:24:10

#### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
ბორჯომი	ღაბა			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
	ბაკურიანი			დამუსგებული ფართობი: 401.00 კვ.მ.
<b>64</b>	<b>30</b>	<b>17</b>	<b>009</b>	ნაკვეთის წინა ნომერი:

მისამართი: მუნიციპალიტეტი ბორჯომი , ღაბა ბაკურიანი , რუსთაველის ქუჩის მიმდებარედ

#### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892017033341 , თარიღი 30/10/2017 17:36:14  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/11/2017

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/2-441 , დამოწმების თარიღი:30/10/2017 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"

მესაკუთრები:  
სახელმწიფო

მესაკუთრე:  
სახელმწიფო

აღწერა:

#### იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

#### ვალდებულება

ყალბა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის



# საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **64.30.17.009**

ნაკვეთის დანიშნულება:

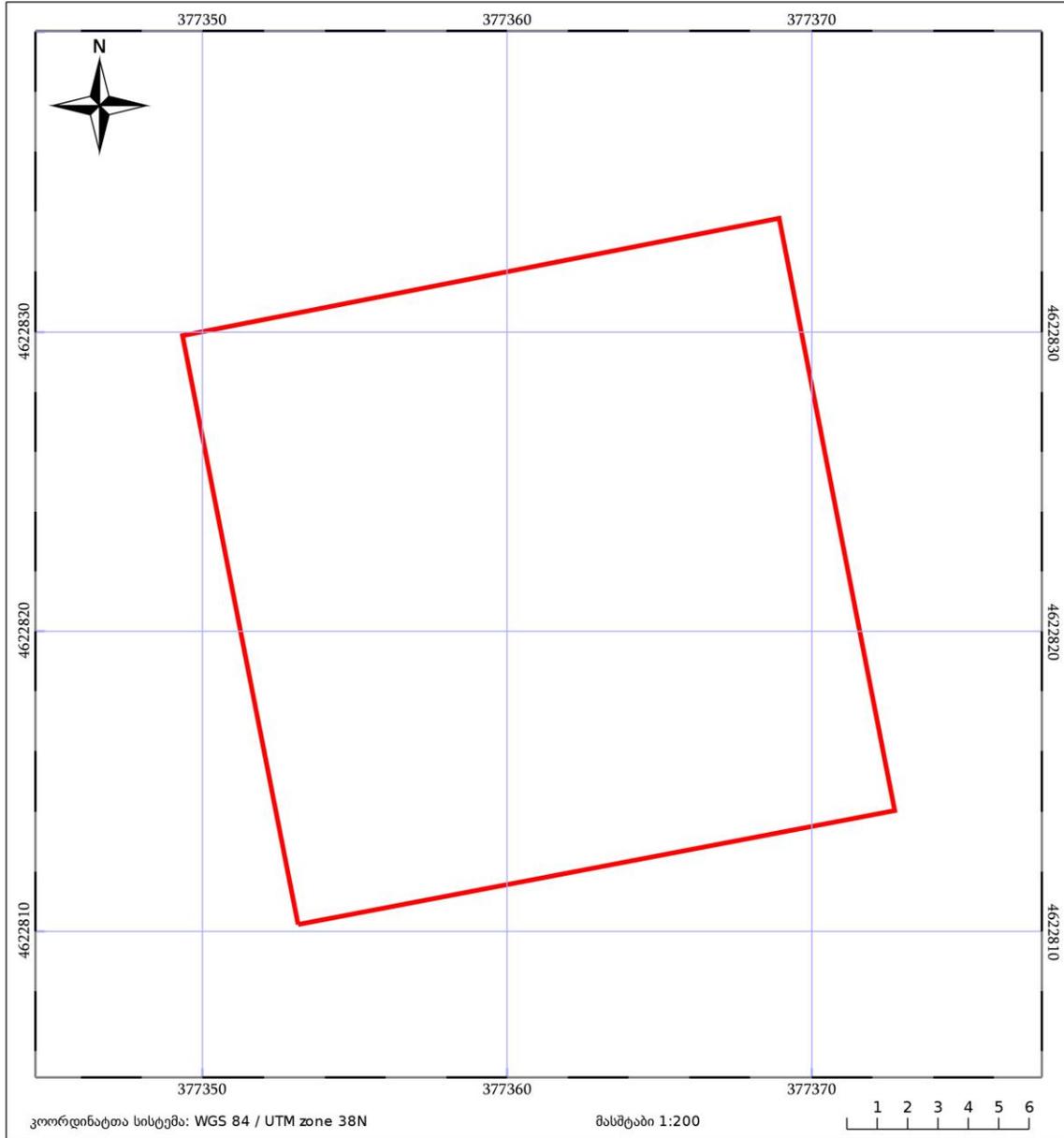
არასასოფლო საშენი

განცხადების ნომერი: **892017033341**

ფართობი:

**401 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**

მომზადების თარიღი: **02/11/2017**



მშენებარე ნაკვეთი	მენობა/ნაკვეთი	ტყის ფონდი
ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	საზღვარი ნაკვეთი	ვალდებულება

## 2.1 საკანონმდებლო დოკუმენტები და ამონარიდები საკანონმდებლო დოკუმენტებიდან;

- საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილება „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“;
- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N 57 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 12 აგვისტოს N491 დადგენილება „ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“.

საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“

### თავი IV. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა

მუხლი 23. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების კომპეტენცია დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, სოფლის) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები.
2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა დამოკიდებულია ქვეყნის და მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის სფეროში მიღებულ გადაწყვეტილებებსა და წინაპირობებზე. შესაბამისმა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებმა ადგილობრივი პირობების შესაბამისად უნდა დააზუსტონ უფრო მაღალი დონის დაგეგმვის დოკუმენტების მოთხოვნები და შეაჯერონ დაგეგმვის ადგილობრივ მიზნებთან.
3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით:
  - ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების ტერიტორიის ნაწილებისათვის ანმთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა.

4. თუ ქალაქგანვითარების რეგულირების, მიწათსარგებლობის პარამეტრების განსაზღვრისა და ქალაქთმშენებლობითი გადაწყვეტილებების მიღებისათვის საკმარისია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, აუცილებელი არ არის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შედგენა.

**მუხლი 24. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი, საჭიროება, მიზნები, განხორციელების უზრუნველყოფა და განხორციელება**

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი არის შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის უფლებამოსილი ორგანო, ხოლო თუ დაგეგმვა მოიცავს რამდენიმე დასახლებას – შესაბამისი რაიონების ადგილობრივი მმართველობის უფლებამოსილი ორგანოები.

2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჭიროებას ასაბუთებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის უფლებამოსილი ორგანო.

3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიზნები არის ქალაქის, დაბის, თემის, სოფლის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტების, განვითარების მიზნებისა და სტრატეგიის თავმოყრა, რანჟირება და შეჯერება, ასევე მიწათსარგებლობის პარამეტრების განსაზღვრა.

4. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას დაინტერესებულ უწყებებთან შეთანხმებით ახორციელებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური. დაგეგმვის მიზნების საფუძველზე დგება გეგმარებითი დავალება.

5. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის განხორციელებას უზრუნველყოფს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

6. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური, ფიზიკურ, კერძო და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე სახელმწიფო დაკვეთის გაცემის საფუძველზე ან/და თავად.

**მუხლი 25. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჯაროობა და კოორდინაცია, დაგეგმვის დოკუმენტების შეთანხმება, დამტკიცება, მათ შესრულებაზე ზედამხედველობა, მათში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა, სისტემური რევიზიის ვადა**

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობას და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან კოორდინაციას უზრუნველყოფენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები.

2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები თანხმდება დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან.

3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებს, გარდა დასახლების მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა, ამტკიცებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო თავის მიერ დადგენილი წესით.

3<sup>1</sup>. დასახლების მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით ამტკიცებს საკრებულო.

4. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების შესრულებაზე ზედამხედველობას ახორციელებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

5. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავებისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით.

6. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისათვის დგინდება სისტემური რევიზიის ვადა, რომელიც, როგორც წესი, 5-10 წელია.

## **მუხლი 26. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები და წესები**

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების მიზანია მშენებლობისათვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების დადგენა.

2. მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მიზნით დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება შეიმუშავებს და ამტკიცებს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითად დებულებებს“ (შემდგომში – „განაშენიანების ძირითადი დებულებები“).

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად დამტკიცებული „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები შეიმუშავებენ და ამტკიცებენ „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს“ (შემდგომ – „განაშენიანების რეგულირების წესები“) დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის უწყებასთან შეთანხმებით.

4. ცალკეულ დასახლებათა განაშენიანების რეგულირების წესები არ ცვლის „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ მოთხოვნებს, თუ ეს არ არის გათვალისწინებული თვით „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“.

5. „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე შემუშავდება მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტები და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი (ტექსტური ნაწილი).

6. თუ არ მოქმედებს „განაშენიანების რეგულირების წესები“, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები ხელმძღვანელობენ „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“.

7. თუ „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ მოთხოვნები ეწინააღმდეგება „განაშენიანების რეგულირების წესებს“, უპირატესობა ენიჭება „განაშენიანების ძირითად დებულებებს“.

8. სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა. საქართველოს მთავრობა უფლებამოსილია განსაზღვროს სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების განსხვავებული წესი. საქართველოს მთავრობას უფლება აქვს, მოახდინოს ამ უფლებამოსილების განსაზღვრული ვადით დელეგირება სხვა სახელმწიფო ან თვითმმართველობის ორგანოებზე. ამ შემთხვევაში არ გამოიყენება ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი წესი.

## **მუხლი 27. დასახლებათა მიწათსარგებლობის დაგეგმვა**

1. დასახლებათა მიწათსარგებლობის (უფლებრივი ზონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მიწათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად).

2. მიწათსარგებლობის თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება:

ა) მიწათსარგებლობის ზონების შესაძლო სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი;

ბ) ცალკეულ ზონებში ტერიტორიების გამოყენების სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები.

3. ტერიტორიების განაშენიანების თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება:

ა) თითოეული ზონისათვის განაშენიანების (სამშენებლო განვითარების) პარამეტრები და მათი მაქსიმალური ან/და მინიმალური მაჩვენებლები;

ბ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა (საჭიროების შემთხვევაში).

4. „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ და მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით ყოველი ზონისათვის დადგენილი სამართლებრივი რეჟიმი გამოიყენება ამ ზონაში განლაგებული ყველა მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) მიმართ.

5. იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთა საკუთრების უფლებები და კანონიერი ინტერესები დაირღვა მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებით, უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს.

**მუხლი 28. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი**

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების და ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი განისაზღვრება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“ ან/და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ და აისახება მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებში.

2. უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი მოიცავს:

ა) უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ძირითად სახეობებს;

ბ) უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობებს.

3. უძრავი ქონების (ობიექტების) სამშენებლო განვითარების პარამეტრები მოიცავს:

ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტს;

დ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობას;

ე) მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობისათვის ან/და სიმაღლისათვის ან/და მოცულობისათვის;

ვ) მიწის ნაკვეთების ფართობის მინიმალურ და მაქსიმალურ მაჩვენებლებს ან/და ნაკვეთების ზომებს;

ზ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

თ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ი) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას;

კ) სხვა პარამეტრებს, რომლებიც დგინდება მოთხოვნათა შესაბამისად.

4. „განაშენიანების რეგულირების წესები“ ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებისათვის შემდეგ ძირითად პარამეტრებს:

ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს.

5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმებით უფლებრივი ზონირების რუკების საფუძველზე მიწათსარგებლობის ზონების ტიპების დადგენის შედეგად „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად გამოყენება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი პარამეტრები. ასევე განისაზღვრება განაშენიანების სხვა პარამეტრები, თუკი ისინი დამატებით დადგინდება ამ ზონებისათვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მოცემული ჩამონათვალიდან.

6. თუ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არ მოქმედებს ან შემუშავების სტადიაზეა, ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს უფლებრივი ზონირების რუკებით (უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი რუკები).

7. თუ მოცემულ ტერიტორიაზე არ მოქმედებს ამ კანონით განსაზღვრული არც ერთი გეგმა (რუკა), ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე, ჩამოყალიბებულ ქალაქთმშენებლობით გარემოში არსებითი ცვლილებების შეტანის უფლების გარეშე, კანონმდებლობის გათვალისწინებით.

8. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები უძრავი ქონების (ობიექტების) მესაკუთრისა და დაინტერესებული მხარეებისათვის განსაზღვრავს ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობით შესაძლებლობებს.

### მუხლი 30. განაშენიანების რეგულირების გეგმა

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას ან მის ნაწილებს.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში წარმოდგენილია დასახლების ან მისი ნაწილების (გეგმარებითი ერთეულების) სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობები (ფიზიკური, სივრცით-მოცულობითი, ტექნიკური, საინჟინრო უზრუნველყოფის, კეთილმოწყობის, ტერიტორიის მოწყობის და სხვა), მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ან დამოუკიდებლად დაგეგმვისა და

განვითარების ამოცანების საფუძველზე, ამ კანონის 29-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმა „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) და განსაზღვრავს ასეთი ზონებისათვის ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული პარამეტრებიდან ამ გეგმის მიზნებისათვის საჭირო პარამეტრებს. ამასთანავე, მიწათსარგებლობის ზონებისათვის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი პარამეტრები დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ ან შეიძლება შეიცვალოს არგუმენტირებული საზოგადოებრივი საჭიროების საფუძველზე, ამ კანონის 31-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

6. ზონების ქვეზონებად დაყოფა შეიძლება დადგინდეს გეგმარებითი დავალების, „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“, „განაშენიანების რეგულირების წესების“ ან/და კანონმდებლობის საფუძველზე.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გრაფიკულ (კარტოგრაფიულ) ნაწილთან ერთად შესაძლებელია ტექსტური ნაწილის და დამატებითი რუკების (თემატური დოკუმენტაციის) არსებობა, რომლებიც გათვალისწინებულია ამ კანონის მე-12 მუხლით და გამოიყენება გეგმაში მოცემული პირობების დასაზუსტებლად ან/და მუშავდება დარგობრივ გეგმებში ინტეგრირების მიზნით.

8. სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმას ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა. საქართველოს მთავრობა უფლებამოსილია განსაზღვროს სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების განსხვავებული წესი. საქართველოს მთავრობას უფლება აქვს, მოახდინოს ამ უფლებამოსილების განსაზღვრული ვადით დელეგირება სხვა სახელმწიფო ან თვითმმართველობის ორგანოებზე. (24.09.2013. N1290 ამოქმედდეს 2013 წლის ოქტომბრის მორიგი საპრეზიდენტო არჩევნების შედეგად არჩეული საქართველოს პრეზიდენტის მიერ ფიცის დადების მომენტიდან)

9. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონების ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის შინაარსთან, მოცულობასა და შემუშავების წესთან დაკავშირებული დამატებითი პირობები დგინდება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით. (8.05.2007 N 4709)

### მუხლი 31. ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა

1. „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ:

ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

- ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით;
- გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.
- 2. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას გაცემს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანო.
- 3. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“.

**მუხლი 32. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა**

დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამება განაშენიანების ნებადართულ სახეობებს, ქალაქთმშენებლობით და მოცულობით-სივრცით მოთხოვნებს, იძენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს, რომელსაც ანიჭებს ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანო.

2. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის შემცირების პირობით.

3. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით (ფართობი, კონფიგურაცია) არ შეესაბამება ზონის განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, იძენს განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს.

4. განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ტერიტორიებისათვის დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება ადგენს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ინდივიდუალურ პარამეტრებს, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტიანი გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს მესაკუთრეთა და საზოგადოებრივ ინტერესებს.

5. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში შეუსაბამო შენობა-ნაგებობის სტატუსის მინიჭების პირობები განისაზღვრება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

**მუხლი 33. უპირატესი შესყიდვის უფლება**

1. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებს უფლება აქვთ კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოიყენონ უპირატესი შესყიდვის უფლება მიწის ნაკვეთზე და მასთან მყარად დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობებზე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების აუცილებელი საჭიროებისთვის, თუ ამ მიზნის მიღწევა სხვაგვარად შეუძლებელია.

2. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი

თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებს აქვთ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ:

ა) ტერიტორიები მოქცეულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოქმედების არეალში და მათი გამოყენება ითვალისწინებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობას, ქალაქთმშენებლობით რეკონსტრუქციას ან დასახლების განვითარების პროგრამის განხორციელებას;

ბ) ტერიტორიების განაშენიანება უნდა განხორციელდეს გარემოს და საინჟინრო უსაფრთხოების დაცვით;

გ) ტერიტორიები მოქცეულია ურბანული მემკვიდრეობისა და დასახლების ისტორიული ნაწილის ზონაში.

3. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებმა უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოსაყენებლად უნდა განსაზღვრონ და დაასაბუთონ მიწის ნაკვეთების გამოყენების მიზნები და შესაძლებლობები.

4. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებისათვის უპირატესი შესყიდვის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთები აღნიშნული უნდა იყოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციაში, რომელიც არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიების ამ ნაწილის განაშენიანებას.

### **მუხლი 33. უპირატესი შესყიდვის უფლება**

1. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს უფლება აქვთ, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოიყენონ უპირატესი შესყიდვის უფლება მიწის ნაკვეთზე და მასთან მყარად დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობებზე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების აუცილებელი საჭიროებისთვის, თუ ამ მიზნის მიღწევა სხვაგვარად შეუძლებელია.

2. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს აქვთ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ:

ა) ტერიტორიები მოქცეულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოქმედების არეალში და მათი გამოყენება ითვალისწინებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობას, ქალაქთმშენებლობით რეკონსტრუქციას ან დასახლების განვითარების პროგრამის განხორციელებას;

ბ) ტერიტორიების განაშენიანება უნდა განხორციელდეს გარემოს და საინჟინრო უსაფრთხოების დაცვით;

გ) ტერიტორიები მოქცეულია ურბანული მემკვიდრეობისა და დასახლების ისტორიული ნაწილის ზონაში.

3. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებმა უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოსაყენებლად უნდა განსაზღვრონ და დაასაბუთონ მიწის ნაკვეთების გამოყენების მიზნები და შესაძლებლობები.

4. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისათვის უპირატესი შესყიდვის უფლებით დატვირთული

მიწის ნაკვეთები აღნიშნული უნდა იყოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციაში, რომელიც არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიების ამ ნაწილის განაშენიანებას.

**მუხლი 34.** დასახლებათა ტერიტორიების ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

1. დასახლებათა ტერიტორიები, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა შესაბამისად, უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სათანადო ინფრასტრუქტურით.

2. დასახლებათა ტერიტორიებზე ცვლილებების შეტანა (ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია) დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ შესაბამისი ტერიტორიები უზრუნველყოფილია ან არსებობს ქმედითი მექანიზმი, რომ უზრუნველყოფილი იქნება სათანადო ინფრასტრუქტურით.

3. დასახლებათა ტერიტორიებზე ინფრასტრუქტურის შექმნისა და განვითარებისათვის პასუხისმგებელი არიან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები.

4. უძრავი ქონების (ობიექტების) მესაკუთრეები და ამ ქონებით (ობიექტებით) მოსარგებლეები დასახლებათა ტერიტორიების ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პროცესში მონაწილეობენ ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დადგენილი წესით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. დასახლებათა ტერიტორიებისა და მათი ნაწილების ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სახეობები, მათი ექსპლუატაციის პირობები განისაზღვრება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებით და მათ საფუძველზე შემუშავებული ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სქემებით, ამ კანონის მე-12 მუხლით განსაზღვრული გეგმების (თემატური გეგმები) საფუძველზე.

**მუხლი 34<sup>1</sup>.** თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ტერიტორიების განვითარება და რეაბილიტაცია

1. თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ტერიტორიების განვითარების ან/და რეაბილიტაციის მიზნით თვითმმართველი ერთეულის – საკრებულოს დადგენილებით შესაძლებელია დადგინდეს სარეაბილიტაციო არეალი.

2. სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებაში ან/და რეაბილიტაციაში თვითმმართველი ერთეული მონაწილეობს თავისი გამგეობის (მერიის) სტრუქტურული ერთეულების ან თავის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირის მეშვეობით, როგორც რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტი (დამკვეთი, მშენებელი).

3. სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებაზე ან/და რეაბილიტაციაზე მიღებული გადაწყვეტილება დასაბუთებული უნდა იყოს.

4. სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარება ან/და რეაბილიტაცია შესაძლებელია დაფინანსდეს სახელმწიფო ბიუჯეტის, ადგილობრივი ბიუჯეტის, რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტის, უძრავი ქონების მესაკუთრის ან/და მესამე პირის სახსრებით.

5. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული სუბიექტის მიერ სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე მრავალბინიანი სახლის განვითარებისას ან/და რეაბილიტაციისას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობა საჭირო არ არის, ხოლო მრავალბინიანი სახლის

ისეთი განვითარებისას, როდესაც შენობის საერთო ფართობი იზრდება 5 პროცენტზე მეტით, ისე, რომ გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და მისი ფუნქციონირება შესაძლებელია დამოუკიდებლად, თანხმობის მიცემის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაზე დამსწრეთა უმრავლესობით.

6. თუ მრავალბინიანი სახლის ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული წესით სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებისას შენობის საერთო ფართობი იზრდება 5 პროცენტზე მეტით, ისე, რომ გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და მისი ფუნქციონირება შესაძლებელია დამოუკიდებლად, დამატებული ფართობი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტის ან/და უძრავი ქონების მესაკუთრის საკუთრებად და მას საკუთრებაში გადაეცემა ფართობის გაზრდის დაფინანსებისათვის მის მიერ გაწეული ხარჯების პროპორციულად, ხოლო თუ გაზრდილი ფართობი შენობის საერთო ფართობის 5 პროცენტზე ნაკლებია ან/და გაზრდილი ფართობი არ არის იზოლირებული და მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება შეუძლებელია, დამატებული ფართობი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაა.

7. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული სუბიექტის მიერ სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე იმ სახლის განვითარება ან/და რეაბილიტაცია, რომელიც არ არის მრავალბინიანი, თუ ამის შედეგად შენობის ფართობი 5 პროცენტზე მეტით არ იზრდება, შესაძლებელია განხორციელდეს შენობის მესაკუთრის თანხმობის გარეშე და დამატებული ფართობი მესაკუთრის საკუთრებაა, ხოლო თუ განვითარების შედეგად შენობის ფართობი იზრდება 5 პროცენტზე მეტით, ისე, რომ გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და მისი ფუნქციონირება შესაძლებელია დამოუკიდებლად, მესაკუთრის თანხმობა აუცილებელია.

8. თუ სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე შენობა ავარიულია და მისი არსებობა საფრთხეს უქმნის ადამიანის ჯანმრთელობას ან/და სიცოცხლეს, ამასთანავე, მისი გამაგრება შეუძლებელია, შენობის განვითარებისთვის ან/და რეაბილიტაციისთვის აუცილებელი დემონტაჟი და ახალი შენობის აშენება ხორციელდება შენობის მესაკუთრის თანხმობის გარეშე. ახლად აშენებული შენობის ფართობი სულ მცირე დემონტირებული შენობის ფართობის ტოლი უნდა იყოს, ხოლო ახლად აშენებული შენობის ღირებულება უნდა აღემატებოდეს დემონტირებული შენობის ღირებულებას. ამის უზრუნველსაყოფად რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტი ვალდებულია დემონტაჟის განხორციელებამდე შეაფასოს შენობის ფართობი და ღირებულება და მესაკუთრეს წარუდგინოს შესაბამისი დასკვნა, ხოლო ახალი შენობის აშენების შემდეგ – შეაფასოს მისი ფართობი და ღირებულება და მესაკუთრეს წარუდგინოს შესაბამისი დასკვნა.

9. რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტი უფლებამოსილია მიიღოს მშენებლობის ნებართვა სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე.

10. ამ მუხლის შესაბამისად განხორციელებული სარეაბილიტაციო სამუშაოების შედეგად მესაკუთრისთვის მიყენებულ ზიანს აანაზღაურებს რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტი.

### **მუხლი 35. დასახლებათა ტერიტორიებზე კულტურული მემკვიდრეობის და ბუნებრივი ფასეულობების დაცვის უზრუნველყოფა**

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისას სავალდებულოა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კულტურული მემკვიდრეობის, ბუნებრივი ფასეულობებისა და სხვა დამცავი ზონებისა და მათი რეჟიმების გათვალისწინება.

2. ამოღებულია

3. ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვის ზონაში ასევე უზრუნველყოფილი უნდა იყოს:

- ა) ისტორიული ღირებულების ლანდშაფტის დაცვა და აღდგენა;
  - ბ) ბუნებრივი რელიეფისა და წყალსატევების შენარჩუნება;
  - გ) ლანდშაფტის განთავისუფლება დისონანსის შემტანი შენობა-ნაგებობებისა და ნანგრევებისაგან;
  - დ) მცენარეული საფარის დაცვა-რეგულირება;
  - ე) ტყის ბუნებრივი აღდგენის ზონების დადგენა;
  - ვ) მდელოებისა და სხვა ტერიტორიის დაცვა დამეწყვრისა და წალეკვისაგან;
  - ზ) ხეების ფერდობების გამაგრება და გამწვანება.
4. დაცვის ზონების საზღვრები დგინდება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის საფუძველზე.

**საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N 57 დადგენილება  
„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;**

**თავი III  
სამშენებლო საქმიანობის ობიექტები**

**მუხლი 5. სამშენებლო საქმიანობის ობიექტები**

1. სამშენებლო საქმიანობის ობიექტი არის მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები, მათ შორის, დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები.
2. სამშენებლო საქმიანობის ობიექტის შექმნა და გამოყენება რეგულირდება კანონმდებლობის, მათ შორის, ამ დადგენილებისა და სამშენებლო რეგლამენტის მოთხოვნათა დაცვით.
3. მიწის ნაკვეთები სამშენებლო საქმიანობისათვის გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით იყოფა შემდეგ სახეობებად:
  - ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთი;
  - ბ) სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი;
  - გ) სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი.
4. სამშენებლო საქმიანობისათვის მიწის ნაკვეთის ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული სახეობის შეცვლა ხდება კანონმდებლობის, მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

## მუხლი 7. სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი

1. სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონების საზღვრებში:

- ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ);
- ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ);
- გ) სარეკრეაციო ზონა (რზ);
- დ) სპეციალური ზონა (სპეცზ);
- ე) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);
- ვ) სანიტარიული ზონა (სანზ);
- ზ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 (სდზ).

2. სამშენებლოდ შეზღუდულ მიწის ნაკვეთზე დაშვებულია ტერიტორიის ძირითადი ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, აგრეთვე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომლების) კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, საკომლო მეურნეობის მიწის ნაკვეთებზე. სხვა დანარჩენი ობიექტების მშენებლობისათვის საჭიროა განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციური ზონის ცვლილება.

3. სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთის განვითარების პირობები განისაზღვრება კანონმდებლობით, მათ შორის, ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტებით.

### 3. საპროექტო ტერიტორიის ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება;

#### 3.1 ტერიტორიის დაგეგმარების მიზნები და ამოცანები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების მიზანია საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმარდეს მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბაკურიანის ცენტრალური პარკის მიმდებარედ. ტერიტორია განაშენიანებელია საბაგირო და მათი მცირე ტექნიკური ნაგებობებით. რელიეფი ქანობიანია, საშუალო დახრა შეადგენს 10-12 გრადუსს.

საპროექტო ტერიტორიის გარშემო განთავსებულია 2-5 სართულიანი შენობები, რომელთა უმრავლესობა წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლებს და სასტუმროს ან სასტუმროს ტიპის შენობებს.

როგორც ავლნიშნეთ საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებულია ორი მოძველებული საბაგირო გზა, რომელთა რეაბილიტაცია გათვალისწინებულია პროექტით. ტერიტორიას გააჩნია მოსახერხებელი კავშირი სათხილამურო ტრასებთან, რაც უზრუნველყოფს საპროექტო ობიექტების მაცხოვრებლებისა თუ სტუმრების სათხილამურო ტრასებთან კავშირს ტრანსპორტის გარეშე.

ტერიტორიის დასავლეთით, მომიჯნავედ, 2016 წელს შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა შემდეგი პარამეტრებით:

კ1-0.5

კ2-1.8

ფუნქციური დანიშნულება - მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსი.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სასოფლო-სამეურნეო ზონა. ტერიტორიას ორი მხრიდან ესაზღვრება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), დანარჩენიდან კი სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ), რომელიც ნაწილობრივ დათმობილია სათხილამურო ტრასებისათვის.

სასტუმროს შენობის გეგმარება გადაწატყვეტილია ერთი სასტუმრო ბლოკის პრინციპით. შენობის მიწისქვეშა დონეზე მოეწყობა ავტო სადგომი.

საბაგიროს შენობა წარმოდგენილი იქნება ცალკე მდგომი ორ სართულიანი შენობა-ნაგებობით.

ტერიტორიაზე დაგეგმარდება საზოგადოებრივი დასვენებისათვის კომფორტული გარემო. მოეწყობა მულტისეზონური სპორტული მოედანი. საბაგიროს შენობები განახლდება და დაიტვირთება შესაბამისი ფუნქციური ობიექტებით. ტერიტორიაზე მოეწყობა ბავშვთა სათამაშო მოედანი და საფეხმავლო ბილიკებით. ტერიტორია განათდება დეკორატიული განათებით.

შესაბამისად პროექტის გეგმარებით ამოცანებში შედის:

- საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განთავსება - საცხოვრებელი ფართი (სასტუმრო ზონა);
- საზოგადოებრივი გასართობი ობიექტების განთავსება - კაფე-ბარი, სათმაშო მოედანი;
- მცირე ზომის კომერციული ობიექტების განთავსება - სათხილამურო ეპიკირების მაღაზია-გაქირავება, ოფისი, ადმინისტრაცია;
- სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტების განთავსება - მულტისეზონური სპორტული მოედანი, სატრენაჟორო დარბაზი;
- სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო კომუნიკაციების დაგეგმვა;
- ტერიტორიების გამწვანება და კეთილმოწყობა;

საპროექტო ტერიტორია შეადგენს 0. 58 ჰა-ს. (5753,5 კვ. მ.)

კერძო რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი -1080 კვ. მ.

სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი -1680 კვ. მ.

არარეგისტრირებული სახელმწიფო ტერიტორიის საერთო ფართობი - 2993,5 კვ/მ-ს.

საპროექტო სასტუმროს შენობის მოშენების ფართობი - **442.5 კვ.მ**

საპროექტო საბაგრო (#1) შენობის მოშენების ფართობი - **194.6 კვ.მ**

საპროექტო საბაგრო (#2) შენობის მოშენების ფართობი - **142.7 კვ.მ**

საპროექტო საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობის მოშენების ფართობი - **119.5 კვ.მ**

კ1 კოეფიციენტი - 899.3 კვ.მ;

კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო მაქსიმალური ფართობი - 2240 კვ.მ;

განაშენიანების კოეფიციენტი კ1 - 0.16;

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 - 0.4;

გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი 2600 კვ.მ;

გამწვანების კოეფიციენტი კ-3 - 0,4.

### 3.2. დაგეგმარების მიზანშეწონილობა.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N 57 დადგენილების „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ მე-III თავის მე-5 და მე-7 მუხლების მოთხოვნათა შესაბამისად შესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე საპროექტო ტერიტორიის ფუნქციური ზონის ცვლილება სასოფლო-სამეურნეო ზონიდან (სოფზ) - საცხოვრებელ ზონა 5 (სზ-5)- ად.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 12 აგვისტოს N491 დადგენილება „ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ შესაბამისად საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) ში – დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის, სამეზობლო თემის პრინციპის დაცვით, მისი კოეფიციენტებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 1,8;

- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

ასევე აღსანიშნავია, რომ საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებობს განაშენიანება, საცხოვრებელი და სასტუმრო შენობები, საბაგროები და სათხილამურო ტრასების ინფრასტრუქტურა.

საპროექტო გადაწყვეტილებით აქ განთავსებული მაღალი დონის მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსი, საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციები, ბუნებრივი გარემო, ტერიტორიის გამწვანება და კეთილმოწყობა უზრუნველყოფენ ტერიტორიის წარმატებულ ათვისებას, კომერციულ მოგებას და ადგილობრივი თვითმართველობის ბიუჯეტის შევსებას. ამგვარად შეიძლება დარწმუნებით ითქვას, რომ ამ ტერიტორიის დაგეგმარება სავსებით მიზანშეწონილია.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი;

პროექტი

გეგმარებითი დავალება

„ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანში, რუსთაველის ქუჩის მინდებარედ, მიწის ნაკვეთებზე - ს/კ - 64.30.17.008; 64.30.02.159; 64.30.02.748; 64.30.17.009; 64.30.02.493; 64.30.02.122; 64.30.02.742; 64.30.02.121 და მომიჯნავე საზოგადოებრივი დანიშნულების ტერიტორიაზე (საერთო ჯამურ ფართობზე 5753,5 კვ/მ-ზე), მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსის განვითარებისათვის

შეთანხმებულია: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

განვითარების სამინისტროს მიერ:

წერილი N:

“-----“-----“ 2018 წ.

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი;**

დამტკიცებულია: ბორჯომის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს მიერ:

განკარგულება N:

“-----“-----“ 2018 წ.

ბორჯომი 2018  
გეგმარებითი დავალება

განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში – გრგ-ს) გეგმარებითი დავალება გაცემულია ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით და გრგ-ს დასამუშავებლად წინასაპროექტო კვლევის მასალების გათვალისწინებით.

გრგ-ს დამუშავების პროცესში გათვალისწინებულ იქნას შემდეგი სამართლებრივი და ნორმატიული დოკუმენტების მოთხოვნები:

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავდეს საქართველოს კანონის “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ”, საქართველოს მთავრობის დადგენილება # 59 (2014 წ. 15 იანვარი) ტექნიკური რეგლამენტის - “დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების”, ასევე “ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები” საქართველოს მთავრობის დადგენილება # 491 (2014წ. 12 აგვისტო) საფუძველზე.

2. მიღებულ იქნას მხედველობაში აგრეთვე საქართველოში მოქმედი ყველა საკანონმდებლო და ნორმატიული აქტი, რომელიც არეგულირებს სივრცითი მოწყობის და ქალაქთმშენებლობის საკითხებს, მათ შორის სარეკრეაციო და საკურორტო ზონებში, გარემოს დაცვის და ბუნებრივი რესურსების გამოყენების თვალსაზრისით.

3. საპროექტო ტერიტორიის გეგმარებითი რესურსები განსაზღვრულია წინასაპროექტო კვლევის პროცესში ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური, ტერიტორიის ფიზიკური და დოკუმენტური კვლევების შედეგებით, რაც საფუძველად უნდა დაედოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებას;

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შემადგენლობა განისაზღვროს კანონმდებლობის შესაბამისად.

გეგმის შედგენას წინ უსწრებს გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა, რომელიც შედგება შემდეგი ნაწილებისგან:

- ფიზიკური გარემოს კვლევა;
- დოკუმენტური კვლევა;
- ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება;
- გეგმარებითი დავალების პროექტი.

„ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანში, რუსთაველის ქუჩის მინდებარედ, მიწის ნაკვეთებზე - ს/კ - 64.30.17.008; 64.30.02.159; 64.30.02.748; 64.30.17.009; 64.30.02.493; 64.30.02.122; 64.30.02.742; 64.30.02.121 და მომიჯნავე საზოგადოებრივი დანიშნულების ტერიტორიაზე (საერთო ჯამურ ფართობზე 5753,5 კვ/მ-ზე), განაშენიანების რეგულირების გეგმა

## პროექტის შემადგენლობა:

### I. ზონირების ნაწილი

1. კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა, რომელიც მოიცავს მიწის ნაკვეთების განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობის და გამწვანების კოეფიციენტებს;
2. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);
3. განაშენიანების რეგულირების ხაზები;
4. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემა.

### II. საინჟინრო ნაწილი

1. საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენის ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
2. საპროექტო ტერიტორიაზე საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
3. საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
4. საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
5. საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
6. ძირითადი და ლოკალური ქუჩების და გზების ქსელის რუკა

### III. ტექსტური ნაწილი

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერა;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებითი ბარათი;
3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება;
4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა.

### დანართები:

1. გეგმარებითი დავალება
2. გრგ-ს დავალების დამუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა

#### IV. თემატური ნაწილი

1. ტერიტორიის სიტუაციური ორთოფოტო სურათი;
  2. დაბა ბაკურიანის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზოგადი ზონირების რუკა;
  3. საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათი;
  4. საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიური რუკა;
  5. საპროექტო ტერიტორიის ამსახველი ფოტო სურათები;
  6. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული სპორტული ინფრასტრუქტურა;
  7. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
  8. ნაკვეთის საკადასტრო რუკა
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმება და დამტკიცება განხორციელდეს დადგენილი წესის შესაბამისად.