

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის

ბრძანება №1-1/55
2018 წლის 8 თებერვალი

ქ. თბილისი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 5753.5 კვ/მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ტ“ ქვეპუნქტისა და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, **ვბრძანებ:**
მუხლი 1

დამტკიცდეს ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 5753.5 კვ/მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანდართული გეგმარებითი დავალება.

მუხლი 2

წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

მუხლი 3

ეს ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების მინისტრი

დიმიტრი ქუმსიშვილი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 5753.5 კვ/მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

- საპროექტო ობიექტი – მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსი
- ობიექტის მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი
- დამკვეთის/მენაშენის განაცხადი: 17 იანვრის 2018 წლის, №749/09
- ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე გეგმარებითი არეალის საერთო ფართობი შეადგენს **5753.5 მ²** -ს.

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	<ul style="list-style-type: none">• საპროექტო გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანში, რუსთაველის ქუჩის მიმდებარედ.• საპროექტო არეალის საერთო ჯამური ფართობი შეადგენს 5753.5მ² -ს და მოიცავს, როგორც რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს (მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) s/k - 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), ასევე დაურეგისტრირებელ საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე ტერიტორიას;• ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით მოითხოვს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებას. ტერიტორიის ზოგადი და კონკრეტული ზონები განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმით, დავალებით განსაზღვრული ფუნქციების შესაბამისად.• გათვალისწინებულ იქნეს წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევის შედეგები და დასკვნები.• განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში – გრგ) პროექტით შესაძლებელია გეგმარებით არეალში
----	--	---



განხორციელდეს მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციების ცვლილება ან გადალაგება სივრცით-გეგმარებით გადაწყვეტის შესაბამისად.

<p>2.</p>	<p>შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან</p>	<ul style="list-style-type: none"> • გრგ-ის პროექტით განხორციელდეს საპროექტო არეალის ისეთი დაგეგმარება, რომელიც მოაწესრიგებს არსებულ უსახურ განაშენიანებას საბაგირო სადგურებთან მიმართებაში. საპროექტო ობიექტების ფუნქციები განისაზღვროს საზოგადოებრივი ფუნქციით 1-2-სართულიანი შენობა-ნაგებობების ფარგლებში. შენობის ფუნქცია, რომლის დაპროექტებაც იგეგმება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით 64.30.02.749 მიმდებარედ, შესაძლებელია განისაზღვროს სასტუმროდ და მისი სიმაღლე მიწის დონიდან არ უნდა ასცდეს 3 სართულს. • განხორციელდეს შენობა-ნაგებობების მორგება არსებულ გარემოსთან ლანდშაფტის გათვალისწინებით. • გრგ-ის პროექტის ფარგლებში წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო არეალის მიმდებარე ტერიტორიების სავარაუდო განვითარების ხედვა. (ზედა საბაგირო სადგურების ადგილმდებარეობა, სათხილამურო ტრასები, ტრამპლინები და ა.შ.) • საპროექტო შენობა-ნაგებობების მოშენების საერთო ფართობები და მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით. • კომპლექსი დაგეგმარდეს საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში. • იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის დამოუკიდებლად მიკუთვნება, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადადმთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი სამანქანო მისასვლელის არსებობა, მათ შორის, სერვიტუტის გამოყენებით; • გამოყენებულ იქნეს მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა; • უზრუნველყოფილ იქნეს გეგმარებით არეალში არსებული საბაგირო სადგურებისა და ხაზების რეაბილიტაცია/ადდგენა და სათხილამურო ტრასებთან კავშირის უზრუნველყოფა; • ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: სასტუმროს 3 ნომერზე- 2 ავტოსადგომი; • ავტოსადგომები მაქსიმალურად განთავსდეს გადახურვის ქვეშ ისე, რომ არ აღიქმებოდეს ეზოს ნაწილად ; • გათვალისწინებულ იქნას შიდა რეკრეაციული სივრცეები. • მოწესრიგდეს და კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით მოეწყოს ტროტუარები და საფეხმავლო გზები გეგმარებითი არეალის შიდა და გარე ტერიტორიაზე • გათვალისწინებულ იქნას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2016 წლის 8 აპრილის №1-1/196 ბრძანების დამტკიცებული „დასახლებათა ტერტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ მიერ N02/18 სხდომის ოქმში მითითებული რეკომენდაციები.
<p>3.</p>	<p>მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით- გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა</p>	<ul style="list-style-type: none"> • განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით
<p>4.</p>	<p>მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების</p>	<ul style="list-style-type: none"> • განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე. • დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები; • შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი



	გაერთიანება-შერწყმა, ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)	საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას.
5.	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები;	<ul style="list-style-type: none"> მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); <p>მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნეს შესაბამის სამსახურებთან;</p> <ul style="list-style-type: none"> წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების სქემები; გრგ-ის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარიული კანონმდებლობის მოთხოვნები; მიეთითოს ტერიტორიაზე ნაგვის ურნების განთავსების ადგილები.
6.	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	<ul style="list-style-type: none"> პროექტით გათვალისწინებულ იქნეს ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები. ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნას შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტროენერგია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა) ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული და საპროექტო საინჟინრო ქსელების შესაბამისად.

1.	მიწის ნაკვეთების ფართობი	5453,5 მ ²		
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ ¹	0,3	—	—
3.	ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე	საზოგადოებრივი შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის დონიდან 1-2 სართული	სასტუმროსთვის მიწის დონიდან 3 სართული, რომლის ფასადის სიმაღლე არ აღემატება 11 მ-ს	
4.	ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი კ ³	0.3		



5.	<p>ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები)</p> <p>ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)</p>	<p>ა) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით (გათვალისწინებულ იქნეს მთავარი გზიდან ტროტუარების მოსაწყობად)</p> <p>ბ) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით (გათვალისწინებულ იქნეს მთავარი გზიდან ტროტუარების მოსაწყობად)</p>
6.	<p>ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა;</p> <p>ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა</p>	<p>განისაზღვროს ტერიტორიის გრგ-ს პროექტით.</p>
7.	<p>შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა</p>	<p>1-2-3</p>

განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში -გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

1. განაცხადი.
2. ტერიტორიის გრგ და გეგმარებითი დავალება.
3. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა.
4. ზოგადი გეოლოგია.
5. გრგ-ის ტექნიკური ნაწილი: გრგ-ის აღწერა, განმარტებითი ბარათი, განხორციელების ეტაპები და რიგითობა.
6. სიტუაციური გეგმა, მ 1:2000 ან 1:1000.
7. ტოპო-გეოდეზიური ანაზომი საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებითა და მომიჯნავე ინფრასტრუქტურის ჩვენებით მ1:500.
8. ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა მ1:500 ან 1:1000: (არსებობის შემთხვევაში).
9. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფრაგმენტ(ებ)ი საჭიროების შემთხვევაში.
10. განშლები და ჭრილები, მ 1:500 ან 1:1000.
11. ფუნქციური ზონირების რუკა (არსებობის შემთხვევაში).
12. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა).
13. ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა, მ 1:500 ან მ1:1000.



14. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება მ 1:1000 ან მ 1:200 ან მ 1:500.

15. მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასატარებელი ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ1:500 ან 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში).

16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ 1:500 ან მ 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში).

17. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

შენიშვნები:

1. გრგ-ის პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნის შესაბამისად.

2. გრგ-ის საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილი იქნეს A3 ფორმატის ალბომის სახით.

3. ამ გეგმარებითი დავალების VI მუხლის მე-5-მე-16 პუნქტებში მითითებული მასალები წარმოდგენილი იქნეს ელექტრონული ვერსიის სახით CD დისკზე AutoCaD 2007-ის ან უფრო ახალი ვერსიის ფორმატში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38-ს.

4. გრგ-ის წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Pover-Point-ის ან PDF ფორმატში CD დისკზე.

5. გრგ-ით მოცემული უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახული უნდა იქნეს:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- მიწის ნაკვეთის საზღვრები;
- განაშენიანების რეგულირების ხაზები;
- შენობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეები H;
- მიწის ნაკვეთის განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა);
- განაშენიანების კოეფიციენტი k^1 ;
- განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი k^2 ;
- გამწვანების კოეფიციენტი k^3 ;
- ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანე გზები და ავტოსადგომები;
- მითითებული იყოს გაბარიტული ზომები.

დამატებითი მოთხოვნები

1. საპროექტო ტერიტორიის გრგ-ის დამუშავებული საპროექტო დოკუმენტაცია დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა შესათანხმებლად წარადგინოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში.

2. წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 5 წლის განმავლობაში.

