

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;

-გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი;

-საქართველოს საზღვაო სივრცის შესახებ კანონი;

-„სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება;

-„ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება;

-„ტექნიკური რეგლამენტის შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილება;

-„საქართველოს ზღვის, წყალსატევებისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი 2006 წლის 27 დეკემბერი №576;

-„კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონი 2020 წლის 15 ივლისის №1296;

-„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ნაწილისთვის განსაკუთრებული რეგულირების ზონის სტატუსის მინიჭების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2023 წლის 20 დეკემბრის №497 დადგენილება;

-ტექნიკური რეგლამენტი - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილება;

- „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ნაწილისთვის განსაკუთრებული რეგულირების ზონის სტატუსის მინიჭების შესახებ/თაობაზე“ სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის 2023 წლის 3 ნოემბრის №1-1/57 ბრძანება;

- 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 პროვადერი 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 ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებს;

ბ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

გ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს საჭიროებისამებრ (ლურჯ ხაზებს);

დ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს;

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

ვ) საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილებს.

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

დამატებითი მოთხოვნები:

- მოხდეს შენობების მაქსიმალურად მორგება არსებულ გარემოსთან;
- საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გდგ-ს პროექტით;
- შენობები დაპროექტდეს საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.
- პროექტით გათვალისწინებული იქნას ძირითადი გარე სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები, როგორებიცაა: საპროექტო არეალთან ახლო მდებარე რკინიგზის სადგური, ავრომაგისტრალი, საზღვაო პორტი და ქალაქ ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტი.
- გზების გასწვრივ ჭრილები აგებული იქნას ყველა ვიწრო და მაღალ შენობაზე;
- ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის;
- სივრცით-გეგმარებითი გადაწყვეტის შესაბამისად შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტით განხორციელდეს გეგმარებითი არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად;
- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, 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;
- დაცული უნდა იქნას შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პირობები;
- პროექტის ქალაქთმშენებლობითი გეგმის დამუშავება განხორციელდეს მდგრადი განვითარების პრინციპების დაცვით, რაც გულისხმობს საინვესტიციო ჯგუფის მხრიდან ადგილობრივ მუნიციპალიტეტთან და შესაბამის ორგანოებთან ურთიერთშეთანხმებას.
- კომპლექსი სრულად განვითარდეს ძირითადად ტურისტულ-ეკონომიკური ფუნქციით და ხელი შეუწყოს არამარტო ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტს, არამედ მთლიანად საქართველოს, როგორც თანამედროვე და მაღალი სეგმენტის ტურისტულ-ეკონომიკური მიმართულების წარმოჩენას.
- საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენებული ტერიტორიებისგან თავისუფალი

არეალები დაეთმოს სარეკრეაციო, საერთო სარგებლობის და სატრანსპორტო ფუნქციებს. აქცენტი გაკეთდეს დაბალი ემისიების მქონე სატრანსპორტო საშუალებებზე.

- პროექტმა მიზანშეწონილია ხელი შეუწყოს შავი ზღვის სანაპიროზე, ქართულ საზღვაო კურორტებს შორის საკაბოტაჟო მიმოსვლის განვითარებას როგორც ტურისტული ასევე მოსახლეობის გადაადგილების მიზნებისთვის.
- საინვესტიციო ჯგუფმა უზრუნველყოს კომპლექსის სრულად ოპერირება, მუნიციპალიტეტის მხრიდან დამატებითი ხარჯების გარეშე. ამასთან, კომპლექსმა მუდმივად შეინარჩუნოს შესაბამისი სტანდარტი, როგორც მაღალი დონის ტურისტულმა კომპლექსმა.
- პროექტმა შექმნას ახალი მოდელი ტურისტულ-ეკონომიკური კომპლექსების განვითარებისთვის და იყოს სანიმუშო სხვა მსგავსი ინიციატივებისთვის. შესაბამისად, ქალაქთმშენებლობითი გეგმა დამუშავდეს თანამედროვე, მაღალი დონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე.

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 12 (თორმეტი) თვის ვადაში;

6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი წარმოდგენილი იქნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 (ოცდაოთხი) თვის ვადაში.