



საქართველო

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის გამგეობა

საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

№ 752



E0782

თარიღი: 11.05.17

ტელ.: 299 11 05

1 მაისი 2017 წ.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სივრცითი დაგეგმარებისა და სამშენებლო პოლიტიკის დეპარტამენტის უფროსს ქალბატონ ნინო გვენცაძეს

ქალბატონო ნინო,

გიგზავნით მოქ. გიორგი მონიავას განცხადების ასლს და ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ერთმანეთთან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე (საკვ. №74.06.11.788, №74.06.11.821, №74.06.11.202, №74.06.11.205, №74.06.11.348) სასტუმროსა და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისთვის ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 26.04.2017წ. №10 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესაბამისად შემუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმას დასამტკიცებლად.

დანართი ალბომის სახით.

პატივისცემით

მანუჩარ დვალიშვილი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის გამგებლის მოადგილე

საქართველო, ყაზბეგი 4700, დაბა სტეფანწმინდა ალ.ყაზბეგის ქ.№1

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო		
შემოსულის №	6040/14	
11	05	17წ.
11		სურსათი

ბუკის
ქ. სეზავეს
ქ. სეზავეს
ქ. სეზავეს
01.05.2017

სტეფანწმინდის რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგებელს

ბ-ნ გივი ქირიკაშვილს

მისამართი: გ. მონიაგა (პ.ნ. 29001007571)

ტელ: 599 22 00 05

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

2017 წლის 26 აპრილის #10 საკრებულოს განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითა და ვალუების შესაბამისად, შეესაბამება განაშენიანების რეგულირების გეგმა, გიგნაჟნით დასამტკიცებლად.

27 აპრილი 2017 წ.



გ. მონიაგა

ს ტ ე მ ა რ ა მ ი ტ ი მ
სტეფანწმინდის რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის
სამსახურის მეთაურის მოსამართლე
1606 01 05 2017
სტეფანწმინდის რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის სამსახურის მეთაურის მოსამართლე



საქართველო
ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 10

26 აპრილი 2017 წელი

დ.სტეფანწმინდა

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე (საკ.კოდი N74.06.11.788, N74.06.11.821, N74.06.11.202, N74.06.11.205, N74.06.11.348) სასტუმროსა და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების, “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის, „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 31 მარტის N11/1867 სხდომის ოქმის შესაბამისად:

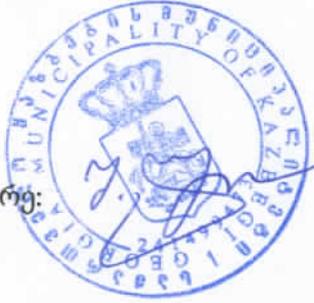
მუხლი 1. დამტკიცდეს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე (საკ.კოდი N74.06.11.788, N74.06.11.821, N74.06.11.202, N74.06.11.205, N74.06.11.348) სასტუმროსა და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლების

მშენებლობისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დანართის შსაბამისად.

მუხლი 2. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე;

მუხლი 3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატ სსსამართლოში ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, დ.სტეფანწმინდა ალ.ყაზბეგის ქ. N 76, გამოქვეყნებიდან ერთი თვის ვადაში.

საკრებულოს თავმჯდომარე:



შ. ელოშვილი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე ერთმანეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების (საკ.კ №74.06.11.788, №74.06.11.821, №74.06.11.202, №74.06.11.205, №74.06.11.348) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

შეთანხმებულია:

საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრო
წერილი N

„ _____ „ _____ „ 2017 წელი

დამტკიცებულია:

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს მიერ
განკარგულება N 10
26 აპრილი 2017 წელი



2017 წ.

- დასაპროექტებელი ობიექტი - სასტუმროსა და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლები;
- ობიექტის მისამართი- ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია;
- დამკვეთის/მენაშენის განაცხადი- № 200 15.02.2017წ.
- მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდი - ს/კ № 74.06.11.788, № 74.06.11.821, №74.06.11.202, № 74.06.11.205, №74.06.11.348;
- გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი - 2950 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები;

შენიშვნა: დოკუმენტაცია შეთანხმდეს საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტთან.

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები:	<ul style="list-style-type: none"> • სამშენებლო მიწის ნაკვეთი განთავსებულია ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე. რელიეფი ხასიათდება საშუალო სირთულით და დახრილია ჩრდილოეთ-აღმოსავლეთიდან სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით. • ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ვინაიდან არ არსებობს მოცემული ტერიტორიისთვის დადგენილი ფუნქციური ზონირების რუკა. ტერიტორიის ზოგადი და კონკრეტული ზონები განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმით, დავალებით განსაზღვრული ფუნქციების შესაბამისად. • გათვალისწინებული იქნეს წარმოდგენილ წინასაპროექტო კვლევის შედეგები და დასკვნები.
2.	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.	<ul style="list-style-type: none"> • მოხდეს შენობების შეძლებისდაგვარად მორგება არსებულ გარემოსთან; • კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში. • იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამოიჯნვა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადამთავრებულ ობიექტთან

4.	<p>მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა, ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, აუხედავობა და სხვა);</p>	<ul style="list-style-type: none"> • განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე. • დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები; • შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას.
----	--	---

		<p>მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.</p>
3.	<p>მიწის ნაკვეთის არსებული შენობა-ნაგ.ის დანგრევა და გატანა, ან მათი სივრც.გეგ.მოწ.შეცვლა</p>	

5.	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები;	<ul style="list-style-type: none"> • შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); • წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის სქემა; • გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები; • მიეთითოს ტერიტორიაზე ნაგვის ურნების განთავსების ადგილები; • დაცული იქნას 2014 წლის, 6 იანვარის, საქართველოს მთავრობის № 41 დადგენილების „შუბლდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ მოთხოვნები. • გათვალისწინებული იქნეს რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი ბუნებრივ ლანდშაფტთან თანაფარდობა და ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საინჟინრო ქსელი.
6.	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინროკომუნალური,სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა:	<ul style="list-style-type: none"> • საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა და სართულიანობა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით. • პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები. • ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით, ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის. • გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს „სასტუმროსა და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლები“-ს უზრუნველყოფა ენერგო მატარებლებით (წყალმომარაგება,კანალიზაცია,ელ.ენერგია,გაზმომარაგება)

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

1.	მიწის ნაკვეთის ფართობი	2950 კვ.მ.
----	------------------------	------------

2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1:	-	0,4	-
3.	ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2:	-	1,1	-
4.	ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი კ3:	-	0,2	-
5.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	ა) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ბ) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით.		
6.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა. ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა.	განისაზღვროს ტერიტორიის გრგ-ს პროექტით.		
7.	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა			

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

1. განაცხადი,
2. ტერიტორიის გრგ-ს გეგმარებითი დავალება,
3. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა,
4. ზოგადი გეოლოგია,
5. გრგ-ს ტექსტური ნაწილი: გრგ-ს აღწერა, განმარტებითი ბარათი, განხორციელების ეტაპები და რიგითობა,
6. სიტუაციური გეგმა, მ1:2000 ან 1:1000,
7. ტოპო-გეოდეზური 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, მ1:500 ან მ1: 1000,
11. ფუნქციური ზონირების რუკა, (არსებობის შემთხვევაში)
12. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯვნის სქემა)
13. ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა, მ1:500 ან მ1: 1000,
14. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება, მ1:1000 ან მ1:200, მ1:500,

15. მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასატარებელი ქალაქთშემნებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ1:500 ან მ1: 1000 (საჭიროების შემთხვევაში)
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ1:500 ან მ1: 1000 (საჭიროების შემთხვევაში)
17. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა.

შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, ეკონომიკური განვითარების მინისტრის საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად.
2. გრგ-ს საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილი იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.
3. ამ გეგმარებითი დავალების IV მუხლის 5-16 პუნქტებში მითითებული მასალები წარმოდგენილი იქნეს ელექტრონული ვერსიის სახით CD დისკზე, AutoCAD 2007-ის ან უფრო ახალი ვერსიის ან -ის ან ArchiCAD II-უფრო ახალი ვერსიის ფორმატში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38-ს.
4. გრგ-ს წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Pover Point-ის ან PDF ფორმატში CD დისკზე.
5. გრგ-ით მოცული ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახული უნდა იქნეს:
 - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები,
 - მიწის ნაკვეთის საზღვრები,
 - განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები)
 - შენობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეები, H,
 - მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა)
 - განაშენიანების კოეფიციენტი კ1,

-განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2,

-გამწვანების კოეფიციენტი კ3,

-ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება,სამანქანე გზები და ავტოსადგომები,

-მითითებული იყოს გაბარიტული ზომები.

დამატებითი მოთხოვნები

1. საპროექტო ტერიტორიის გრგ-ს დამუშავებული საპროექტო დოკუმენტაცია დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა შესათანხმებლად წარადგინოს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში.
2. წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.
3. გეგმარებითი დავალება შეიძლება გასაჩივრდეს მცხეთის რაიონულ სასამართლოს მაგისტრატ სასამართლოში ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში (მისამართზე: დ.სტეფანწმინდა ალ.ყაზბეგის ქ №76) გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.