

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი

დაბა ბაკურიანში „კობტას ძირი“ მიწის ნაკვეთებზე ს/კ 64.30.07.035; 64.30.01.015;  
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების

პროექტი

2017 წ.

- საპროექტო ობიექტი - სასტუმრო და აპარტამენტების კომპლექსი;
- ობიექტის მისამართი ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი

- დამკვეთი/მენაშენეს განაცხადი: 27.10.2017. N13888/09
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები: 64.30.07.035; 64.30.01.015;
- გრგ-ს საპროექტოს ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენს 5031.00 მ<sup>2</sup>

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	<ul style="list-style-type: none"> <li>• მიწის ნაკვეთი განთავსებულია ბორჯომის რაიონში, დაბა ბაკურიანში, საერთო ფართობია 5031.00 კვ.მ</li> <li>• ტერიტორია თავისუფალია შენობა ნაგებობებისაგან. ნაკვეთი გარშემორტყმულია ტყით.</li> <li>• ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განისაზღვროს კონკრეტული ფუნქციური ზონები გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად.</li> </ul>
2.	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ტერიტორიის რელიეფიდან და არსებული ნარგავების მდებარეობიდან განისაზღვროს ასალი შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი კომპოზიცია</li> <li>• კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.</li> <li>• იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადადმთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.</li> <li>• გამოყენებულ იქნას მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა;</li> <li>• ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: ბინების შემთხვევაში 1 ბინაზე -1 ავტოსადგომი; სასტუმროს შემთხვევაში 2 ნომერზე- 1 ავტოსადგომი;</li> </ul>
3.	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან ამთი სივრცით გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.</li> </ul>

<p>4.</p>	<p>მოთხოვნები და 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"> <li>• განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.</li> <li>• დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;</li> <li>• შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას;</li> </ul>
<p>5.</p>	<p>ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნას შესაბამის სამსახურებთან;</li> <li>• წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის სქემა;</li> <li>• გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;</li> <li>• მიეთითოს ტერიტორიაზე ნაგვის უბნების განთავსების ადგილები;</li> <li>• გათვალისწინებული იქნას რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი ბუნებრივ ლანშაფტთან თანაფარდობა და ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საინჟინრო ქსელი;</li> </ul>
<p>6.</p>	<p>ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინროკომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.</li> <li>• პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები.</li> <li>• ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის.</li> <li>• განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნას შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტრო ენერგია, გაზომომარაგება, კავშირგაბმულობა);</li> </ul>

1.	მიწის ნაკვეთების ფართობი	5031.00 მ <sup>2</sup>		
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	0,3		
3.	ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2	-		
4.	ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე	11 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 15 მეტრი კეხში;		
5.	ტერიტორიის განმწვანების კოეფიციენტი კ3	0,3		
6.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები)  ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	ა) ბაკურიანი-მიტარბის შემაერთებელი გზის ორივე მხრიდან 6 მეტრი.  ბ) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით,		
7.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა.  ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა,	განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით.		

8.	შენობის მაქსიმალური სართულიანობა	4 მიწისზედა სართული
----	----------------------------------	---------------------

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

1. განაცხადი;
2. ტერიტორიის გრგ-ს რუკა გეგმარებითი დავალება,
3. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა;
4. ზოგადი გეოლოგია;
5. გრგ-ს ტექნიკური ნაწილი: გრგ-ს 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 (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 ქალაქშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ1:500 ან 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში)
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ 1:500 ან მ 1:1000 (შაჭიროების შემთხვევაში)
17. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში)

**შენიშვნები:**

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, ეკონომიკური განვითარების მინისტრის საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების :ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების

- გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაოვაზე“ და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნის შესაბამისად.
2. გრგ-ს საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილი იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.
  3. ამ გეგმარებითი დავალების VI მუხლის 5-16 პუნქტებში მითითებული მასალები წარმოდგენილი იქას 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-ს წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახელი ელექტრონული ვერსია Pover-Point-ის ან PDF დორმატში CD დისკზე.
  5. გრგ-ით მოცემული უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახულუ უნდა იქნას:
    - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები,
    - მიწის ნაკვეთის საზღვრები,
    - განაშენიანების რეგულირების ხაზები,
    - შენობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეები H
    - მიწის ნაკვეთის 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 საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში.
2. წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 5 წლის განმავლობაში.