

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის

ბრძანება №1-1/332

2018 წლის 29 ივნისი

ქ. თბილისი

დუშეთის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 5500.00კვ/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 გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 5500.00კვ/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

გიორგი ჩერქეზიშვილი

დუშეთის რაიონში (სოფ ზაქანი, სოფ კაიშაური), გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 5500.00კვ/მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

- საპროექტო ობიექტი – სასტუმროების კომპლექსი;
- ობიექტის მისამართი – დუშეთის რაიონი, სოფ ზაქანი, სოფ კაიშაური
- დამკვეთის/მენაშენის განაცხადი: 2018 წლის 7 თებერვლის №2104/09;
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 71.62.58.402;71.62.58.403;71.62.47.318;
- გრგ-ის საპროექტოს ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენს 5500.00მ².

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	<ul style="list-style-type: none">• საპროექტო არეალი მდებარეობს დუშეთის რაიონში, ქვემო გუდაურის დასაწყისში. საერთო ფართობია 5500.00 კვ.მ და მოიცავს სამ საკადასტრო ერთეულს, კოდით: 71.62.58.402; 71.62.58.403; 71.62.47.318;• მიწის ნაკვეთზე ს/კ 71.62.58.402 განთავსებულია ერთსართულიანი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი. მიწის ნაკვეთები ს/კ 71.62.58.403; 71.62.47.318 თავისუფალია შენობა-ნაგებობებისაგან;• ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განისაზღვროს კონკრეტული ფუნქციური ზონები გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად;• განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ-ის) პროექტით შესაძლებელია განხორციელდეს გეგმარებითი არეალის რამდენიმე მიწის ნაკვეთებად გამიჯვნა საერთო ფართობის უცვლელად.
		<ul style="list-style-type: none">• ტერიტორიის რელიეფიდან და არსებული ნარგავების მდებარეობიდან განისაზღვროს ახალი შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი კომპოზიცია;• კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში;• იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის



2.	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.	<p>გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის, სერვიტუტის გამოყენებით;</p> <ul style="list-style-type: none"> • გამოყენებულ იქნეს მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა; • ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: <p>საცხოვრებელი ერთეული(არსებობის შემთხვევაში) – 1 ავტოსადგომი ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე</p> <p>სასტუმრო – 1 ვტოსადგომი ოთხ საძინებელ/საწოლ ერთეულზე;</p> <p>ოფისი – 1 ავტოსადგომი საერთო ფართობის ყოველ 30 მ² -ზე;</p> <p>რესტორანი – 1 ავტოსადგომი საერთო ფართობის ყოველ 20 მ² -ზე;</p> <p>საცალო ვაჭრობის ცენტრი – 1 ავტოსადგომი საერთო ფართობის ყოველ 20 მ² -ზე;</p> <ul style="list-style-type: none"> • განისაზღვროს სამთო/სათხილამურო ტრასებისთვის ზუსტი არეალი ვერტიკალური გეგმარების გათვალისწინებით; • შენობა-ნაგებობების განთავსება მოერგოს სამთო/სათხილამურო ტრასებს; • გათვალისწინებულ იქნეს შიდა რეკრეაციული სივრცეები; • გათვალისწინებულ იქნეს სქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2016 წლის 8 აპრილის №1-1/196 ბრძანების დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ მიერ №05/18 სხდომის ოქმში მითითებული რეკომენდაციები;
3.	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა ან მათი სივრცით-გეგმარებითი წყობის შეცვლა	<ul style="list-style-type: none"> • განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.
4.	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, ჩაუხედაობა და სხვა)	<ul style="list-style-type: none"> • განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე; • დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) შენობების განთავსებისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები; • შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას.
5.	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობისა და გარემოს დაცვის პირობები	<ul style="list-style-type: none"> • მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); • მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში მიღებულ იქნეს თანხმობა შესაბამისი უწყებიდან; • 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.	ტერიტორიისა 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 გადაადგილებისა და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის; • განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტროენერგია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა) ტერიტორიის მიმდებარე არსებული და საპროექტო საინჟინრო ქსელების შესაბამისად.



1.	მიწის ნაკვეთების ფართობი	5500.00 მ ²		
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	0,4		
3.	ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2	1,1-		
4.	ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე	14 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 16 მეტრი კეხში;		
5.	ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი კ3	0,3		
6.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	ბ) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით		
7.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა	განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით		
8.	შენობის მაქსიმალური სართულიანობა	4 მიწისზედა სართული მანსარდის ჩათვლით		

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

1. განაცხადი;
2. ტერიტორიის გრგ-ის პროექტი 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 (გამიჯვნის სქემა არსებობის შემთხვევაში);
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 ქალაქთშენებლობითი 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 წარმოდგენილ იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, გეგმარებითი დავალებით დადგენილი მოთხოვნები;
2. გრგ-ის საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილ იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.
3. ამ გეგმარებითი დავალების VI მუხლის მე-5-მე-16 პუნქტებში მითითებული მასალები წარმოდგენილ 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 (გამიჯვნის სქემა არსებობის შემთხვევაში);
- განაშენიანების კოეფიციენტი კ1;
- განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2;
- გამწვანების კოეფიციენტი კ3;
- ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანე გზები და ავტოსადგომები;
- მითითებული იყოს გაბარებული 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.

