

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №507

2017 წლის 30 ნოემბერი

ქ. თბილისი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

მუხლი 1

„საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტისა და „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-12 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდეს დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთების – მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: 64.30.02.838; 64.30.02.895; 64.30.02.955; 64.30.02.956; 64.30.02.921; 64.30.02.883; 64.30.02.818; 64.30.02.009 (ნაკვეთის ნაწილზე 479 კვ. მ-ზე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანდართული გეგმარებითი დავალება.

მუხლი 2

ეს გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი

გიორგი კვირიკაშვილი

„ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, მიმდებარე მიწის ნაკვეთების – ს/კ: 64.30.02.838; 64.30.02.895; 64.30.02.955; 64.30.02.956; 64.30.02.921; 64.30.02.883; 64.30.02.818; 64.30.02.009(ნაკვეთის ნაწილზე 479 კვ.მ.-ზე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

1. საპროექტო ტერიტორიის ფარგლები

საპროექტო ტერიტორია შედგება 8 მიწის ნაკვეთისგან, რომელთა საერთო ფართობი შეადგენს 7831.00 კვ/მ-ს.

- საპროექტო ობიექტი სავაჭრო ცენტრი, მრავალბინიანი და ინდივიდუალური სახლების საცხოვრებელი კომპლექსი;
- ობიექტის მისამართი ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი;
- დამკვეთი/მენაშენის განაცხადი ე1546
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები (ს/კ: 64.30.02.838; 64.30.02.895; 64.30.02.955; 64.30.02.956; 64.30.02.921; 64.30.02.883; 64.30.02.818; 64.30.02.009(ნაკვეთის ნაწილზე 479 კვ.მ.-ზე)).

2. საპროექტო ტერიტორიის აღწერა



საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანში, აღმაშენებლის ქუჩაზე. რელიეფი ხასიათდება საშუალო სირთულით.

მიმდებარე ტერიტორიის 70-75% განაშენიანებულია. ტერიტორიაზე გვხვდება როგორც არსებული, ასევე ახალი 4, 5 და 6-სართულიანი შენობები – სასტუმროები, კინოთეატრი, ასევე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, რომელთა სართულიანობა არ აღემატება ორ-სამ სართულს. ტერიტორია უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზითა და კომუნიკაციებით, დასავლეთით ესაზღვრება აღმაშენებლის ქუჩა, აღმოსავლეთით კერძო ნაკვეთი და კოსტავას ქუჩა, ჩრდილოეთით და სამხრეთით 2-3 სართულიანი ინდივიდუალური სახლები და მცირე ზომის სასტუმროები. საპროექტო ტერიტორიას გააჩნია მოსახერხებელი კავშირი როგორც საბაგროსთან, ასევე სათხილამურო ტრასებთან, რაც უზრუნველყოფს საპროექტო ობიექტების მაცხოვრებლებისა თუ სტუმრების სათხილამურო ტრასებთან კავშირის ტრანსპორტის გარეშე.

3. დაგეგმვის მიზანი

დაგეგმვის მიზანია კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება, საზოგადოებრივი და სახელმწიფო ინტერესების გათვალისწინებით და ამ ინტერესების შეჯერებით.

4. გრგ-ის შემუშავების პირობები

1. გრგ-ის პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილ იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 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 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.

3. ამ გეგმარებითი დავალების მე-5 პუნქტში 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 კ1;
- განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2;



- გამწვანების კოეფიციენტი კვ;
- ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანო გზები და ავტოსადგომები;
- მითითებული იყოს გაბარიტული ზომები.

5. გრგ პროექტის შემადგენლობა

5.1 განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა შედგებოდეს:

1. განაცხადი;
2. ტერიტორიის გრგ-ის რუკა 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. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება მ 1:1000 ან მ 1:200 ან მ 1:500;
14. მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასატარებელი ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ1:500 ან 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);
15. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში);

5.2. საინჟინრო ნაწილი:

საინჟინრო ნაწილი უნდა მოიცავდეს:

- საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.
- ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემას;

საინჟინრო ნაწილი შესაძლებელია მოიცავდეს:

- ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას;



ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას;

გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას.

5.3. ტექსტური ნაწილი:

ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერას;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებით ბარათს;

გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასებას;

დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას;

5.4. თემატური ნაწილი:

თემატური ნაწილი შეიძლება მოიცავდეს დაგეგმვის პროცესში გამოვლენილი საჭიროებიდან

კომპიუტერულ ვიზუალიზაციას.

6. ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობები

• 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 იქნეს შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტრო ენერგია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა).

7. შენობა ნაგებობის არქიტექტურულ კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან

მოხდეს შენობების მორგება არსებულ გარემოსთან.

• გრგ-ის პროექტის ფარგლებში წარმოდგენილ იქნეს მიმდებარე ტერიტორიების სავარაუდო განვითარების ხედვა;

• საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით;

• შენობები დაპროექტდეს საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში;

• თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადაშენებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;



- გამოყენებულ იქნეს მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა;
- ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: ბინების შემთხვევაში 1 ბინაზე – 1 ავტოსადგომი; სასტუმროს 2 ნომერზე – 1 ავტოსადგომი (არსებობის შემთხვევაში). სავაჭრო ცენტრის მიწისქვეშა სართულის მთელ ფართობზე განთავსდეს ავტოსადგომები;
- ავტოსადგომების უმეტესი ნაწილი განთავსდეს მიწისქვეშა სივრცეში;
- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნეს შესაბამის სამსახურებთან;
- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის სქემა, შიდა საფეხმავლო და რეკრეაციული სივრცეების გათვალისწინებით;
- გრგ-ის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარიული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- მიეთითოს ტერიტორიაზე ნაგვის ურნების განთავსების ადგილები;
- გათვალისწინებულ იქნეს რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი ბუნებრივ ლანდშაფტთან თანაფარდობა და ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საინჟინრო ქსელი.

8 განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი: 7831.00 მ²

ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ1): 0.3

ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე:

11 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 15 მეტრი კეხში;

ტერიტორიის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ3): 0.3

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა:

მე-3 სართული მანსარდით.

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები):

განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით

ავტომანქანების ღია ან/და მიწისქვეშა სადგომი ადგილების რაოდენობა:

განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით.

