განმარტებითი ბარათი

,,დაბა ბაკურიანში მდებარე მდებარე მიწის ნაკვეთის - ს/კ - 64.30.08.049;
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ“

საქართველოს მთავრობის დადგენილების პროექტზე

საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია დაბა ბაკურიანში, კოხტაგორასკენ მიმავალ გზასთან. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი საკადასტრო ერთეულია:
ს/კ - 64.30.08.049;
საერთო ფართობი შეადგენს 1800 კვ.მ.-ს.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დაბა ბაკურიანში, კოხტაგორისკენ მიმავალ გზასთან. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საერთო ფართობია 1800 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორია სამი მხრიდან მოქცეულია ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში, ჩრდილოეთ-აღმოსავლეთით კი ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი, სადაც სასტუმროს პროექტირება მიმდინარეობს, ხოლო აღმოსავლეთ მხრიდან მდებარე ნაკვეთის სტატუსი გაურკვეველია. ამ ნაკვეთს კი აღმოსავლეთიდან მიუყვება კოხტაგორასკენ მიმავალი საუბნო გზა.

ამ ეტაპზე საპროექტო არეალში გვხვდება მარადმწვანე და ფოთლოვანი ხეები. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა(ლსზ’), ისევე როგორც მის მიმდებარედ, საკვლევ არეალში მოქცეული ტერიტორიის ნაწილზე, საპროექტო ნაკვეთის ჩრდილო-აღმოსავლეთით მდებარე ტერიტორიის ნაწილზე კი ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა (სზ-5).

საპროექტო არეალში განთავსებულია კერძო (ფიზ.პირი) საკუთრებაში მყოფი ერთი საკადასტრო ერთეული (ს/კ 64.30.08.049;) *ასევე* გრგ.-ს დავალების არეალში შედის ნეკვეთების მიმდებარე ტერიტორია, რომლის ნაწილი კერძო (ორგანიზაცია), ერთი სახელმწიფო საკუთრებაში და ერთიც გაურკვევლ მდგომარეობაშია.

კვლევის არეალში მოქცეული ტერიტორიის განვითარების სამომავლო ხედვა შემდეგნაირია:

საპროექტო არეალში მოიაზრება სპორტ-სკოლის განვითარება. (ს/კ 64.30.08.049;), საპრ. ტერიტორიის აღმოსავლეთით მდებარე კოხტაგორასკენ მიმავალი გზის მეორე მხარეს განთავსებულ ნაკვეთებზე (ს/კ 64.30.01.663; ს/კ 64.30.08.257;) მიმდინარეობს სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა, აღმოსავლეთით მდებარე მეზობელი ნაკვეთი (ს/კ 64.30.08.044;) გაურკვეველ მდგომარეობაშია.

წარმოდგენილი კვლევის საფუძველზე, საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე, დაგეგმვის მთავარი ამოცანაა აღნიშნული ტერიტორიის განვითარება და ერთიან გეგმარებით ერთეულად ჩამოყალიბება. წარმოდგენილ ხედვაშ გათვალისწინებულია სპორტ-სკოლის განვითარება.

შენობის ერთი მოცულობა ორქანობიანი ორსართულიანი, ხოლო მეორე მოცულობა ასევე ორქანობიანი ერთსართულიანია. ეს ორი მოცულობა ერთმანეთის მიმართ მართობულად მდებარეობს და დაკავშირებულია ერთსართულიანი მცირე მოცულობით, დერეფნით, რაც ვიზუალურად და ფუნქციურად ყოფს ამ ორ მოცულობას. ორ მოცულობას შორის კი განთავსებულია ხის ტერასები, პერგოლები, რაც ვითარდება და გადადის ლანდშაფტში.
საპროექტო ტერიტორიაზე მდებარეობს მარადმწვანე და ფოთლოვანი ხეები, რომელიც სრულად ნარჩუნდება პროექტის მიხედვით.
ორსართულიან შენობაში განთავსებულია დამხმარე სათავსები, მწვრთნელებისა და ბავშვების საძილე ოთახები. ხოლო ერთსართულიან შენობაში სასადილო, მოსასვენებელი და დამხმარე ოთახები მდებარეობს.
განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გათვალისწინებული იქნება აღნიშნული ობიექტებისთვის საინჟინრო ინფრასტუქტურა.

საპროექტო კოეფიციენტებია: კ1-0.3, კ2-0.3, კ3-0,6.

საპროექტო ნაკვეთი მდებარეობს ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ')ში, ამიტომ აღნიშნული ზონა უნდა შეიცვალოს რეკრეაციული(რზ') ზონით, რადგან შესაძლებელი გახდეს სპორტ-სკოლის განთავსება (იხ. ფაილი „საპროექტო ზონირება").

საპროექტო ტერიტორიაზე (ს/კ 64.30.08.049;) ამჟამად მისასვლელი გზა არ არსებობს თუმცა კვლევის შედეგად შემოთავაზებული იქნა გზა, რომელიც გაივლის მეზობელი ნაკვეთის (ს/კ 64.30.08.044;) წინ და საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილო-აღმოსავლეთით მდებარე ნაკვეთის (ს/კ 64.30.01.334;) უკიდურეს სამხრეთ ნაწილში. შესაბამისად უნდა მოხდეს საპროექტო ნაკვეთის (ს/კ 64.30.01.334;) საზღვრის ცვლილება ფართობის უცვლელად. (იხ.ფაილი „ნაკვეთის საზღვრების ცვლილება ფართობის უცვლელად").
კვლევაში დადგინდა, რომ საპროექტო ნაკვეთის (ს/კ 64.30.08.049;) და მის ჩრდილო-აღმოსავლეთით მდებარე ნაკვეთის (ს/კ64.30.01.334;) ტოპოგადაღებები ერთმანეთთან მიმართებაში შეუსაბამოა: (იხილეთ ფაილები „ტოპოების და არსებული გამწვანების ანალიზი") ნიშნულებს შორის 20მ.იანი სხვაობაა და იმ ნაწილში სადაც შემოთავაზებულია გზა, ხეების ზუსტი მდებარეობა დასაზუსტებელია. ის ხეები კი, რაც შემოთავაზებული გზის არეალში მოექცა რეალურად არ მოიძებნა. შესაბამისად დგინდება, რომ შემოთავაზებული გზის გაყვანა შესაძლებელია ხეების დაზიანების გარეშე, თუმცა უნდა მოხდეს ტოპოს განახლება და ხეების მდებარეობის დაზუსტება.