

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის

ბრძანება №10/ნ

2019 წლის 12 აპრილი

ქ. თბილისი

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 7206.00 კვ.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 ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 7206.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: №26.28.16.513; №26.28.16.514; №26.28.16.182; №26.28.16.183.) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანდართული გეგმარებითი დავალება.

მუხლი 2

წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

მუხლი 3

ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრი

მაია ციციტიშვილი

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 7206.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

- საპროექტო ობიექტი – დასასვენებელი კომპლექსი;
- ობიექტის მისამართი – ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორია;
- დამკვეთის განაცხადი – 4 მარტი 2019, ნომერი: 1845/01;
- გეგმარებითი არეალის საერთო ფართობი შეადგენს 7206.00 კვ.მ-ს.

ტერიტორიის საშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	<ul style="list-style-type: none"> • საპროექტო გეგმარებითი არეალი მდებარეობს ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, საერთო ფართობია 7206.00 კვ.მ. და მოიცავს 4 საკადასტრო ერთეულს კოდებით: №26.28.16.513; №26.28.16.514; №26.28.16.182; №26.28.16.183; • ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. განაშენიანების რეგულირების გეგმით დაზუსტდეს კონკრეტული ფუნქციური ზონები გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად; • კონკრეტულ ზონებად განისაზღვროს საცხოვრებელი ზონა 1, საცხოვრებელი ზონა 3 და რეკრეაციული ზონა; • განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში – გრგ) პროექტით შესაძლებელია განხორციელდეს გეგმარებითი არეალის რამდენიმე მიწის ნაკვეთად გამოიჯვნა საერთო ფართობის უცვლელად.
----	--	--



2.	შენიშვნა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.	<ul style="list-style-type: none"> • ტერიტორიის რელიეფიდან, არსებული ნარგავების გათვალისწინებით, განისაზღვროს საპროექტო შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი გადაწყვეტები; • კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საპროექტო საზღვრებში. გათვალისწინებულ იქნეს რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი და ბუნებრივ ლანდშაფტთან თანაფარდობა; • საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით; • იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოჯვანა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადაშენებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელი სამანქანო გზის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით; • გამოყენებულ იქნეს მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალები; • ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: 1 – ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე (ბინა/სახლი), 1 – ორ სასტუმრო ერთეულზე (ოთახი); • ავტოსადგომები მაქსიმალურად განთავსდეს ისე, რომ არ აღიქმებოდეს წინა ეზოს მხრიდან; <ul style="list-style-type: none"> • გათვალისწინებულ იქნეს შიდა რეკრეაციული სივრცეები.
3.	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი წყობის შეცვლა	<ul style="list-style-type: none"> • განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით.
4.	მოთხოვნები 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) სამშენებლო წესებისა და ნორმების 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 შეთანხმებულ იქნეს შესაბამის სამსახურებთან; • წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების სქემები; • გრგ-ის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარიული კანონმდებლობის მოთხოვნები; <ul style="list-style-type: none"> • 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 მიმდებარედ არსებული და საპროექტო საინჟინრო ქსელების შესაბამისად.

1.	მიწის ნაკვეთის ფართობი	7206.00 მ ²	
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ3)-ში	საცხოვრებელ ზონა 1(სზ1)-ში
		0,3	0,3



3.	ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტი კ2	0,9	0,6
4.	ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი კ3	0,3	0,3
5.	ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე	8 მეტრი	6 მეტრი
6.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	ა) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით; ბ) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით.	

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

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. ტოპოგეოდეზიური ანაზომი საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებითა და მომიჯნავე; ინფრასტრუქტურის ჩვენებით მ 1:500;
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);
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, 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 წარმოდგენილ იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.

3. ამ გეგმარებითი დავალების VI მუხლის 5-16 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 Power-Point-ის ან PDF დორმატში 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(საჭიროების შემთხვევაში) გამწვანების კოეფიციენტი კ3;
- ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანე გზები და ავტოსადგომები;
- მითითებული იყოს გაბარიტული ზომები.

დამატებითი მოთხოვნები

1. საპროექტო ტერიტორიის გრგ-ის დამუშავებული საპროექტო დოკუმენტაცია დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა შესათანხმებლად წარადგინოს საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროში.

2. წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 5 წლის განმავლობაში.

