

# საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის

ბრძანება №5/ნ

2019 წლის 12 მარტი

ქ. თბილისი

**ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 5188.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ**

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ტ“ ქვეპუნქტისა და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, **ვბრძანებ:**

**მუხლი 1**  
დამტკიცდეს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 5188.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: 64.10.02.342; 64.10.02.256; 64.30.01.814; 64.10.02.161) 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 ცქიტიშვილი

**ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 5188.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ**

- საპროექტო ობიექტი - შერეული ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი.
- ობიექტის მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი.
- დამკვეთის განაცხადი: 19 დეკემბერი 2018, №10442/01.
- გეგმარებითი არეალის საერთო ფართობი შეადგენს 5188.00 კვ.მ-ს.

**ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები**

1. ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	<ul style="list-style-type: none"><li>• საპროექტო გეგმარებითი არეალი მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, საერთო ფართობია 5188.00 კვ.მ. საპროექტო არეალი მოიცავს დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას გზებისთვის და კერძო საკუთრებაში არსებულ 4 მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდებით: №64.10.02.342; №64.10.02.256; №64.30.01.814; №64.10.02.161</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>
--	---



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ) პროექტით შესაძლებელია განხორციელდეს გეგმარებითი არეალის რამდენიმე მიწის ნაკვეთებად გამიჯვნა საერთო ფართობის უცვლელად.</li> </ul>
2.	<p>შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ტერიტორიის რელიეფიდან, არსებული ნარგავების გათვალისწინებით, განისაზღვროს საპროექტო შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი გადაწყვეტები;</li> <li>• კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საპროექტო საზღვრებში. გათვალისწინებულ იქნეს რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი და ბუნებრივ ლანდშაფტთან თანაფარდობა;</li> <li>• საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;</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 მშენებლობადამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელი სამანქანო გზის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;</li> <li>• გამოყენებულ იქნეს მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა;</li> <li>• ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: 2 ავტოსადგომი კ<sup>2</sup> საანგარიშო ფართობის ყოველ 100 კვ.მ-ზე, მინიმუმ ერთ სასტუმროს ნომერზე ერთი ავტოსადგომი;</li> <li>• ავტოსადგომები მაქსიმალურად განთავსდეს გადახურვის ქვეშ, ისე რომ არ აღიქმებოდეს ეზოს ნაწილად;</li> <li>• გათვალისწინებულ იქნეს შიდა რეკრეაციული სივრცეები.</li> </ul>
3.	<p>მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.</li> </ul>
	<p>მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც</p>	



4.	<p>ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა, ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;</li> <li>• დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;</li> <li>• შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას.</li> </ul>
5.	<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 იქნეს შესაბამის სამსახურებთან;</li> <li>• წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების სქემები;</li> <li>• გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარიული კანონმდებლობის მოთხოვნები;</li> <li>• მიეთითოს ტერიტორიაზე ნაგვის ურნების განთავსების ადგილები.</li> </ul>
6.	<p>ტერიტორიისა და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• პროექტით გათვალისწინებულ იქნეს 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 იქნეს შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტროენერგია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა) ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული და საპროექტო საინჟინრო ქსელების შესაბამისად.</li> </ul>

1.	მიწის ნაკვეთის ფართობი	5188.00 მ <sup>2</sup>	
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	0,2	0.1ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა-



			ნაგებობისათვის
3.	ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2	0,2	0.1ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა-ნაგებობისათვის
4.	ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი კ3	0,5	
5.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	ა) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით ბ) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით	
6.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა	განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით	
7.	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე	7,5 მეტრი	
8.	შენობის მაქსიმალური სართულიანობა	2 სართული და მანსარდა	

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში -გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის შესატანხმებლად 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. ტოპოგეოდეზიური 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 ქალაქმშენებლობითი 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 წარმოდგენილი 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 5-16 პუნქტებში მითითებული მასალები წარმოდგენილი იქნას 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 ამსახველი ელექტრონული ვერსია Power-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 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.

