

განმარტებითი ბარათი

საქართველოს მთავრობის დადგენილების (N520, 31.10.2018) მიხედვით, ბაკურიანის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული N17 გეგმარებითი არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთების ს/კ 64.30.07.298; 64.30.01.772; 64.30.01.771; 64.30.07.381; 64.30.07.382; 64.30.01.071; 64.30.01.070; 64.30.01.454;

დაპროექტების საფუძველი

საქართველოს მთავრობის დადგენილების N 117-ის მიხედვით (2018 წლის 6 მარტი ბაკურიანის ქალაქშენებლობითი დოკუმენტაციის დამტკიცების თაობაზე) განისაზღვრა არეალები სადაც განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირებამდე უნდა დამუშავებულიყო თემატური რუკები (ჩარჩო გეგმები). აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე #17 გეგმარებით არეალში დამუშავდა თემატური რუკა და დამტკიცდა საქართველოს მთავრობის დადგენილება N520-ის მიხედვით. (31/10/2018)

ჩარჩო გეგმის ფარგლებში რელიეფის და ტერიტორიაზე არსებული რეკრეაციის გათვალისწინებით და დაცვით მოხდა ახალი საგზაო სისტემის შემუშავება და დარჩენილი ტერიტორიის თავიდან დაგეგმარება, მესაკუთრეთა ინტერესის დაცვით და სარეკრეაციო სივრცეების შენარჩუნებით, რის შემდგომაც განისაზღვრა 4 არეალი.

დამტკიცებული ჩარჩო გეგმის საფუძველზე, 2019 წლის 30 აპრილს საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის ბრძანებით N12/ნ დამტკიცდა ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 13 415 კვ.მ გეგმარებითი არეალის (N 2) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

საპროექტო ტერიტორია

N2 გრგ-ს საპროექტო არეალი მდებარეობს N17 შუა ნაწილში, სამხრეთით მდებარე, წრიულიდან შემავალ არსებული გრუნტის გზის გასწვრივ, მარცხენა მხარეს, (ჩრდილო-დასავლეთით). სამხრეთით და ჩრდილოეთით ემიჯნება გაუნაშენიანებელი, ქაოტურად დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, აღმოსავლეთით არსებული გრუნტის გზა, დასავლეთით მიუყვება პატარა არხი. რელიეფი დახრილია 16 პროცენტთან ქანობით ჩრდილოეთიდან სამხრეთისკენ. საპროექტო ტერიტორიის შუა ნაწილში შეინიშნება ერთი არსებული კოტეჯი, მიწის ნაკვეთზე ს/კ 64.30.07.365, რომელიც N2 გრგ-ს საპროექტო არეალში არ შედის. დღეის მდგომარეობით ტერიტორიაზე ქაუტურად არის დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები.

ჩარჩო გეგმის ფარგლებში მოხდა ნაკვეთების ფართის უცვლელად მათი გადანწილება, ისე რომ ჩამოყალიბებულიყო ერთიანი გეგმარებით ერთეული (კვარტალი) მისასვლელი გზების და ღია სივრცეების გათვალისწინებით, რამაც განაპირობა გრგ-ს არეალის განსაზღვრა.

ტერიტორიის ფართობია 13415 კვ.მ. გრგს არეალში შემავალი დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების (ს/კ64.30.07.298; 64.30.01.772; 64.30.01.771; 64.30.07.381; 64.30.07.382; 64.30.01.071; 64.30.01.070; 64.30.01.454) ჯამური ფართობი შეადგენს 10847 კვ.მ, რომლებზეც განვითარდება საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1; (სრზ-1) ხოლო დანარჩენ ტერიტორიაზე დაგეგმილია შიდა საუბნო გზის მოწყობა.

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავდა საქართველოს მთავრობის დადგენილება N117 (2018 წლის 6 მარტი) დანართი N3 ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიხედვით.

გრგს არეალში განთავსებულია რვა მიწის ნაკვეთი, რომლებზეც ბაკურიანის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განაშენიანების რეგულირების წესების დაცვით შესაძლებელია მშენებლობის განვითარება. გრგ-ს მიხედვით გასანაშენიანებელ ტერიტორიაზე (10847კვ.მ) ვრცელდება **საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)**. , დარჩენილ სამშენებლოდ შეზღუდულ ტერიტორიაზე **სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)**, სადაც მოეწყობა შიდა საუბნო გზა .

საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1) - წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია: საცხოვრებელი, დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობის არსებობა.

	კ-1 კოეფიციენტი	კ-2 კოეფიციენტი	კ-3 კოეფიციენტი	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე	სამშენებლო ტერიტორიის მინიმალური ფართობი
სრზ-1	0,2	0,2	0,4	2+მანსარდის სართული	7,5	300მ

საკურორტო-რეკრეაციული ზონა 1 (სრზ-1) ში

ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- საცხოვრებელი

ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი. სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;

- რეკრეაციული ობიექტები

ბაღი; სკვერი; საბავშვო მოედანი; პარკი; ბულვარი; სამეურნეო ობიექტები, საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო); ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

- სასწავლო დაწესებულება

საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება; დაწყებითი სკოლა;
საშუალო სკოლა;

- სპორტული ობიექტი

საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი; სათამაშო მოედანი,

სამედიცინო დაწესებულება, ამბულატორია; პოლიკლინიკა; პირველადი დახმარების ცენტრი; აფთიაქი.

• საყოფაცხოვრებო და სოციალური მოსახურეობის ობიექტი
კინოთეატრი, საინფორმაციო ცენტრი; საგამოფენო დარბაზი; მუზეუმი.

- კომერციული ობიექტები

საცალო ვაჭრობის ობიექტი; სასურსათო მაღაზია; უნივერსალური მაღაზია.

- სასტუმრო ობიექტები (გარდა აპარტ-ოტელისა)

სასტუმრო 20 ნომრამდე; საოჯახო სასტუმრო; სასტუმრო კოტეჯები.

- კვების ობიექტი

კაფე; სასადილო; სწრაფი კვების ობიექტი.

- ტრანსპორტი

ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი; საზოგადოებრივი ავტოსადგომი 10 მანქანამდე.

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს

განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: ტრანსპორტის და ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზების, ქუჩების, მოედნების, გზატკეცილების, ხიდების, გზაგამტარების, სარკინიგზო ხაზების (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), ტრამვაის ხაზების, ტროტუარების, ტროტუარის მიმდებარე გაზონის,

ზღუდარების, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლების, უსაფრთხოების კუნძულების, გამწვანებულ გზაგამყოფების, მიწისქვეშა ნაგებობებისა.

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი. სარეკრეაციო ზონა 1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

საერთო ქლამშენებლობითი პარამეტრები:

საკურორტო სარეკრეაციო ზონა. სრზ -1

კ-1=0,2/ 2169 კვ,მ; კ-2=0,2 /2169 კვ,მ; კ-3= 0,5 /5424კვ.მ

კ-1 და კ-2 კოეფიციენტის დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლის ცვლილება დასაშვებია 0.1-ით, იმ შემთხვევაში თუ ხდება, ცალკე მდგომი, დამხმარე, საზოგადოებრივი დანიშნულების მქონე შენობის ან ნაგებობის განთავსება შემდეგი ფუნქციით: კვების, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სავაჭრო, ტურისტული მომსახურების ობიექტები და გასართობი ცენტრები; განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი -კ-2 -ის ზღვრული მაჩვენებლის შეცვლა დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი შეიძენს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილ პირობითი კოეფიციენტის მქონე მიწის ნაკვეთს, აღნიშნულ კოეფიციენტს გამოიყენებს საპროექტო ტერიტორიის განვითარებისას, ხოლო პირობითი კოეფიციენტის მქონე მიწის ნაკვეთს მიატოვებს სახელმწიფოს სასარგებლოდ. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის ცვლილება დაუშვებელია კ-2=0.5-ზე მეტად. კოეფიციენტის მომატება შესაძლებელი იქნება სანებართვო პროექტის მომზადების დროს.

რადგან ამ ეტაპისთვის მესაკუთრეთა ნაწილს არ აქვთ განსაზღვრული სასტუმროს ტიპის ერთ შენობას ააშენებენ თუ რამდენიმე პატარა კოტეჯს, მიწის ნაკვეთების დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი არ აიკრძელება, თუმცა თითოეულ ნაკვეთს გრგ-ში განესაზღვრა განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, რომლის არეალშიც დასაშვები იქნება მშენებლობა.

ავტოსადგომების რაოდენობას განვსაზღვრავთ კ-2 საანგარიშო ფართობიდან და ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვრა მინიმუმ 43 ადგილით.