

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №508

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 მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №64.30.11.041; №64.30.11.045; №64.30.11.044; №64.30.11.043; №64.30.11.042; №64.30.04.920; №64.30.04.917; №64.30.04.918; №64.30.04.919) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანდართული გეგმარებითი დავალება.

მუხლი 2

ამ დადგენილების პირველ მუხლში აღნიშნული გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი

გიორგი კვირიკაშვილი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების – ს/კ64.30.11.045, ს/კ64.30.11.043, ს/კ64.30.11.042 ს/კ64.30.11.044, ს/კ 64.30.11.041, ს/კ64.30.04.917, ს/კ 64.30.04.918, ს/კ 64.30.04.919, ს/კ64.30.04.920

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

- საპროექტო ობიექტი – საცხოვრებელი სახლები (მცირე მოცულობის კოტეჯები)
- ობიექტის მისამართი ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, დავით აღმაშენებლის ქუჩა
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები (ს/კ 64.30.11.045, ს/კ 64.30.11.043, ს/კ 64.30.11.042 ს/კ 64.30.11.044, ს/კ 64.30.11.041, ს/კ64.30.04.917, ს/კ64.30.04.918, ს/კ 64.30.04.919, ს/კ 64.30.04.920)
- გრგ-ს საპროექტოს ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენს- 3218მ²-ს

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	• საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დავით აღმაშენებლის ქუჩის მიმდებარედ საპროექტო ტერიტორია თავისი ტოპოგრაფიით არ ხასიათდება რთული რელიეფით. • ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით მოითხოვს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებას. ტერიტორიის ზოგადი და კონკრეტული ზონები განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმით, დავალებით განსაზღვრული
----	--	--



		ფუნქციების შესაბამისად. - გათვალისწინებულ იქნეს წარმოდგენილ წინასაპროექტო კვლევის შედეგები და დასკვნები.
2.	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.	- მოხდეს შენობების მორგება არსებულ გარემოსთან. - გრგ-ს პროექტის ფარგლებში წარმოდგენილ იქნეს მიმდებარე ტერიტორიების სავარაუდო განვითარების ხედვა. - საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. - სართულიანობა განისაზღვროს მაქსიმუმ 2 სართულით და მანსარდით. - შენობები დაპროექტდეს საკადასტრო საზღვრებში. - ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: ყოველ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ბინების შემთხვევაში 1 ბინაზე -1 ავტოსადგომი; სასტუმროს შემთხვევაში 2 ნომერზე- 1 ავტოსადგომი; - იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოჯვანა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.
3.	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა ნაგებობის დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.	- განისაზღვროს გრგ-ს 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, ჩაუხედავობა და სხვა)	- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე. - დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
5.	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები;	- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნას შესაბამის სამსახურებთან - წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის სქემა, შიდა საფეხმავლო და რეკრეაციული სივრცეების გათვალისწინებით; - გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები; - მიეთითოს ტერიტორიაზე ნაგვის ურნების განთავსების ადგილები; - დაცული იქნას საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის №41 დადგენილების „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ მოთხოვნები გათვალისწინებულ იქნეს რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი ბუნებრივ ლანდშაფტთან თანაფარდობა და ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საინჟინრო ქსელი;
6.	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;	- 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 იქნას შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტროენერგია, გაზომომარაგება, კავშირგაბმულობა);



1.	მიწის ნაკვეთების ფართობი	3218 მ ²		
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ ¹	0,3		
3.	ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე	11 მეტრი		
4.	ტერიტორიის განმწვანების კოეფიციენტი კ ³	0.3		
5.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით,		
6.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა. ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა,	განისაზღვროს ტერიტორიის გრგ-ს პროექტით.		
7.	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	2 სრული მიწისზედა სართული მანსარდით		

განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

1. განაცხადი;
2. ტერიტორიის გრგ-ს რუკა გეგმარებითი დავალებას;
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);
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 ქალაქთმშენებლობითი 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-ს 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-ს საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილ იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.
3. 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-ს წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Pover-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 (გამიჯვნის სქემა)
 - განაშენიანების კოეფიციენტი კ1
 - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2
 - გამწვანების კოეფიციენტი კ3
 - ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანე გზები და ავტოსადგომები,



- მითითებული იყოს გაბარიტული ზომები.

