

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის

ბრძანება №15/ნ

2019 წლის 22 აგვისტო

ქ. თბილისი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 535 986.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის, „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 გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 535 986.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: №71.62.58.318; №71.35.47.173; №71.35.47.186; №71.35.47.174; №71.35.47.210; №71.35.47.178; №71.35.47.175; №71.35.47.204; №71.35.47.188; №71.62.47.234; №71.62.58.571; №71.62.58.570; №71.35.47.168; №71.35.47.163; №71.62.58.641; №71.62.58.642; №71.62.58.640; №71.62.58.572; №71.62.47.233) 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 ციტიშვილი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 535 986.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

- საპროექტო ობიექტი – მრავალფუნქციური კომპლექსი;
- ობიექტის მისამართი – ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, გუდაური;
- დამკვეთის განაცხადი: 19 ივნისი 2019, ნომერი: 5575/01;
- გეგმარებითი არეალის საერთო ფართობი შეადგენს 535 986.00 კვ.მ-ს.

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები

1. ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	<ul style="list-style-type: none">• საპროექტო გეგმარებითი არეალი მდებარეობს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, საერთო ფართობი 535 986.00 კვ.მ. საპროექტო არეალი მოიცავს 19 მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდებით: №71.62.58.318; №71.35.47.173; №71.35.47.186; №71.35.47.174; №71.35.47.210; №71.35.47.178; №71.35.47.175; №71.35.47.204; №71.35.47.188; №71.62.47.234; №71.62.58.571; №71.62.58.570; №71.35.47.168; №71.35.47.163; №71.62.58.641; №71.62.58.642; №71.62.58.640; №71.62.58.572; №71.62.47.233.• ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განისაზღვროს კონკრეტული ფუნქციური ზონები გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად.• განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში – გრგ) პროექტი შესაძლებელია განხორციელდეს გეგმარებითი არეალის რამდენიმე მიწის ნაკვეთად გამოჯენა საერთო ფართობის უცვლელად.
---	--



2.	შენობა-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 გამოიჯვანა, 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. • გამოყენებულ იქნეს მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა; • ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: <table border="1" data-bbox="502 560 1228 1075"> <tr> <td>თავშეყრა</td> <td>1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ²-ზე</td> </tr> <tr> <td>საცხოვრებელი ერთეული</td> <td>1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე</td> </tr> <tr> <td>სასტუმრო</td> <td>1 ოთხ საძინებელ/საწოლ ერთეულზე</td> </tr> <tr> <td>სამედიცინო დაწესებულება</td> <td>1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ²-ზე</td> </tr> <tr> <td>ოფისი</td> <td>1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ²-ზე</td> </tr> <tr> <td>რესტორანი</td> <td>1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ²-ზე</td> </tr> <tr> <td>საცალო ვაჭრობის ცენტრი</td> <td>1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ²-ზე</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • ავტოსადგომები მაქსიმალურად განთავსდეს გადახურვის ქვეშ ისე რომ არ აღიქმებოდეს ეზოს ნაწილად; • გათვალისწინებულ იქნეს შიდა რეკრეაციული სივრცეები. 	თავშეყრა	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე	საცხოვრებელი ერთეული	1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე	სასტუმრო	1 ოთხ საძინებელ/საწოლ ერთეულზე	სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე	ოფისი	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე	რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე	საცალო ვაჭრობის ცენტრი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
თავშეყრა	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე															
საცხოვრებელი ერთეული	1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე															
სასტუმრო	1 ოთხ საძინებელ/საწოლ ერთეულზე															
სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე															
ოფისი	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე															
რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე															
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე															
3.	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით გეგმარებითი მოწყობის 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. • დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები; • შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი ინდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას; 														
5.	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები;	<ul style="list-style-type: none"> • მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); <p>მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნეს შესაბამის სამსახურებთან;</p> <ul style="list-style-type: none"> • წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების სქემები; • გრგ-ის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები; • საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილ იქნეს გარემოზე სტრატეგიული 														



6.	ტერიტორიის 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 გადაადგილებისთვის 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 ნაკვეთების ფართობი	535 986.00 მ ²	
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	0.2	
3.	ტერიტორიაზე განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2	-	
4.	ტერიტორიის განმწვანების კოეფიციენტი კ3	0.3	
5.	<p>ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები)</p> <p>ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)</p>	<p>ა) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით,</p> <p>ბ) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით,</p>	
6.	<p>ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა.</p> <p>ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა,</p>	განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით.	
7.	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე	<p>კედლის ბოლომდე – 8 მეტრი, კუბში – 10 მეტრი.</p> <p>მიწის რელიეფის 15%-ზე მეტი დახრის შემთხვევაში: კედლის ბოლომდე - 10 მეტრი, კუბში – 12 მეტრი</p>	
8.	შენობის მაქსიმალური სართულიანობა	2 + მანსარდის სართული	



განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის 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. ტოპო-გეოდეზიური 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 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 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 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 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;
- გამწვანების კოეფიციენტი კ3;
- ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანო 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.

