

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება ---

2025 წლის -----

ქ. თბილისი

„ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №591 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ

მუხლი 1.

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტისა და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ 2022 წლის 26 აპრილის N1516-VIIIმს-Xმპ საქართველოს კანონის (www.matsne.gov.ge, 13/05/2022, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.020556) მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, „ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №591 დადგენილებაში (www.matsne.gov.ge, 02/12/2019, 330090000.10.003.021611) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება და დადგენილების:

1. დანართი 2-ით დამტკიცებული „დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის“ დანართი №1-ის მე-6 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

“6. კლასტერების ზონა (სპზ-1):

- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულებები;
- ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობები;
- სოციალური და ადმინისტრაციული მომსახურების ობიექტები.”;

2. დანართი 5-ის:

2.1 ტერიტორია N8-ის დამუშავების პირობები ჩამოყალიბდეს ამ დადგენილების დანართი N1-ის შესაბამისად.

2.2 ტერიტორია N15-ის დამუშავების პირობები ჩამოყალიბდეს ამ დადგენილების დანართი N2-ის შესაბამისად.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი

ირაკლი კობახიძე

**“ტერიტორია №8 (დიდველის არსებული საბაგრო სადგურის ჩრდილო-დასავლეთით
მდებარე ტერიტორია)**

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 171 580 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 148 700 კვ/მ

ფუნქციური ზონები/ტერიტორიები: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)

დასაშვებია განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმით განვითარდეს: ცენტრის ზონა (შზ-2), საკურორტო ზონა 1 (შზ-6), საკურორტო ზონა 2 (შზ-7), გამწვანებული ტერიტორია, ტრანსპორტის ტერიტორია.

მიწის ნაკვეთზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შესაძლებელია დადგინდეს საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)-ით დადგენილი პირობებით, თუ მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

მოქმედებს რეგლამენტით ქვეზონისთვის დადგენილი განაშენიანების პარამეტრები.

განაშენიანების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ რეგლამენტის შესაბამისად

კონკრეტული მოთხოვნები:

1. გასათვალისწინებელია საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთით, საპროექტო სათხილამურო ტრასის კონფიგურაცია (რომლის დაზუსტება უნდა მოხდეს დეტალური ტოპოგრაფიული რუკის საფუძველზე). სიგანე 15-20 მ. სათხილამურო ტრასის ფარგლებში არ უნდა იყოს განთავსებული კერძო მიწის ნაკვეთები.
2. გასათვალისწინებელია საპროექტო საბაგრო ხაზის ადგილმდებარეობა. დაუშვებელია საბაგრო ხაზის ღერძიდან 9 მ-ის მანძილზე შენობა ნაგებობების განთავსება.
3. გასათვალისწინებელია არსებული ველო-ბილიკის კონფიგურაცია. სიგანე 5მ. ველო-ბილიკის ტრაექტორია შესაძლებელია დაზუსტდეს მიწის ნაკვეთზე დეტალური პროექტირების ეტაპზე.
4. გასათვალისწინებელია მდინარის დაცვის ზოლი.
5. გასათვალისწინებელია საპროექტო საბაგროს ქვედა სადგურის ადგილმდებარეობა და მიმდებარე ტერიტორიის ინფრასტრუქტურა.
6. გასათვალისწინებელია დიდველის ზედა სადგურისკენ მიმავალი გზის არსებული კონფიგურაცია. გზის მინიმალური სიგანე - 10მ საკადასტრო საზღვრებს შორის
7. საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 2% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს:

სპორტული მოედანი, საბავშო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.

8. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა. კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი.

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 საანგარიშო ფართობი შეადგენს 29 740 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.

2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.”;

“ტერიტორია №15 (ყოფილი სასტუმრო “სპუტნიკი”-ს მიმდებარე ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 18 054 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა/ტერიტორია: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) და ტრანსპორტის ტერიტორია

კონკრეტული მოთხოვნები:

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის გაზრდა.
2. ყველა მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს უზრუნველყოფილი სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. სამშენებლოდ გამოყოფილი თითოეული მიწის ნაკვეთის ფართობი არ უნდა იყოს 500 კვ.მ.-ზე ნაკლები.
4. საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 10% კონცენტრირებულად უნდა იქნას გამოყენებული უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად, სადაც განთავსდება სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცეები.
5. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განვითარება დასაშვებია მხოლოდ საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)-ის ფარგლებში.
6. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას უნდა იქნას გათვალისწინებული რეგლამენტით დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა. არსებული შენობების რეკონსტრუქციის შემთხვევაში დასაშვებია მათი სართულიანობის შენარჩუნება, კ2 კოეფიციენტის გაანგარიშების შესაბამისი პრინციპით.

კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი:

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი, რომელიც რეგლამენტით არის დადგენილი, უნდა გადანაწილდეს პროპორციულად, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.
2. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისას, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, უნდა შენარჩუნდეს კ2 საანგარიშო ფართობი მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.
3. მოქმედებს რეგლამენტით ქვეზონისთვის დადგენილი განაშენიანების პარამეტრები. განაშენიანების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ რეგლამენტის შესაბამისად.”.

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი:

„ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №591 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ” საქართველოს მთავრობის დადგენილების პროექტის თაობაზე

ინფორმაცია სამართლებრივი აქტის პროექტის შესახებ:

პროექტის შემუშავება განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

"ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №591 დადგენილებით დამტკიცდა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობისა და განაშენიანების მარეგულირებელი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია. აღნიშნულმა დოკუმენტმა განსაზღვრა ტერიტორიის ურბანული განვითარების წინაპირობები და შესაბამისი ჩარჩოები.

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები დინამიურია და საჭიროებენ პერიოდულ განახლებას, რათა შეესაბამებოდეს ახალ გარემოებებსა და გამოწვევებს. წარმოდგენილი ცვლილებები ემსახურება დადგენილებით განსაზღვრული რეგულაციების შესაბამისობაში მოყვანას თანამედროვე მოთხოვნებთან.

კლასტერული ზონის ფუნქციური მიზნების გაფართოება:

ამ დრომდე მოქმედი გენერალური გეგმით, კლასტერების ზონაში (სკზ-1) დასაშვები იყო მხოლოდ სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულებების განთავსება. წინამდებარე ცვლილება ითვალისწინებს, დამატებით ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობებისა და სოციალური და ადმინისტრაციული მომსახურების ობიექტების დაშვებას.

აღნიშნული ცვლილება გამოწვეულია ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის მშენებლობის პროცესით, რაც საჭიროებს შესაბამისი ინფრასტრუქტურისა და მომსახურების არსებობას. შესაბამისად, მიზანშეწონილია, რომ მსგავსი ობიექტების განთავსება დასაშვები გახდეს კლასტერულ ზონაში. წინამდებარე საკითხთან დაკავშირებით სსიპ - სივრცით და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოში (შემდგომში - სააგენტო) წარმოდგენილია რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს 2024 წლის 6 დეკემბრის N 01/2460 წერილი.

დადგენილების პროექტის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის 2.1. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ცვლილება გულისხმობს N8 ტერიტორიის ფარგლებში არსებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარების შესაძლებლობას როგორც განაშენიანების დეტალური გეგმების, ასევე მიწის ნაკვეთზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემის საფუძველზე. აღნიშნული ცვლილება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ როგორც

ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების შემდგომმა პრაქტიკამ აჩვენა, იმგვარი საპროექტო არეალის განვითარება ერთი დოკუმენტის ფარგლებში, რომელშიც მოქცეულია ბევრი საკადასტრო ერთეული და კერძო მესაკუთრე, საკმაოდ დიდ სირთულეს წარმოადგენს. ამასთან აღნიშნულ არეალში განთავსებულია ისეთი მიწის ნაკვეთები, რომელთა კონფიგურაცია და მდებარეობა იძლევა მიწის ნაკვეთზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემის შესაძლებლობას.

მოქმედი დადგენილების განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტთან (მოქმედი დადგენილების დანართი N2) შესაბამისობაში მოყვანის უზრუნველსაყოფად, დადგენილების პროექტის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის 2.2. ქვეპუნქტით განსაზღვრული ცვლილება ითვალისწინებს მოქმედი დადგენილების დანართი N5-ით მოცემულ N15 ტერიტორიაზე (ყოფილი სასტუმრო "სპუტნიკი"-ს მიმდებარე ტერიტორია) მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის - 2000 კვ.მ.-დან საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)-ში მიწის ნაკვეთის მინიმალური დასაშვები ფართობის 500 კვ.მ.-მდე შემცირებას, რაც შეესაბამება ზოგად ქალაქთმშენებლობით რეგულაციებს (მათ შორის ზემოთხსენებულ მოქმედი დადგენილების დანართი N2-ის მოთხოვნებს) და ხელს შეუწყობს ტერიტორიის განვითარებას. ამასთან, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სააგენტოში 2024 წლის 13 ნოემბრის N1860/12 წერილით წარმოდგენილია მოქალაქეთა ერთობლივი განცხადება.

ინფორმაცია ევროკავშირის სამართლებრივი აქტის შესახებ

დადგენილების პროექტის მიღება არ გამომდინარეობს ევროკავშირის სამართლებრივი აქტებიდან და არ ეწინააღმდეგება მათ.

გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე პროექტის გამოცემით გამოწვეული ზეგავლენის შეფასება

დადგენილების პროექტის მიღება ზეგავლენას არ ახდენს გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე.

ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე პროექტის გამოცემით გამოწვეული ზეგავლენის შეფასება

დადგენილების პროექტის მიღება არ იქონიებს რაიმე სახის ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

პროექტის მიღებით გამოწვეული საფინანსო-ეკონომიკური შედეგების გაანგარიშება

დადგენილების პროექტის მიღება არ მოახდენს გავლენას სახელმწიფო ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე.

პროექტის მოსალოდნელი შედეგი

აღნიშნული ცვლილება ხელს შეუწყობს ბაკურიანის ურბანული ინფრასტრუქტურის განვითარებას, საინჟინრო და ადმინისტრაციული სერვისების ეფექტურ მიწოდებას, მიწათსარგებლობის მარეგულირებელი დოკუმენტების თანმიმდევრულობას და ბაკურიანის საკურორტო ზონაში კერძო და საჯარო სექტორების განვითარებას.

პროექტის განხორციელების ვადები

პროექტის მიღება არ არის დაკავშირებული სპეციალურ ვადებთან.

პროექტის ავტორი და პროექტის წარმდგენი

დადგენილების პროექტის ავტორია სსიპ - სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო, ხოლო აღნიშნული პროექტის წარმდგენია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

„ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №591 დადგენილებაში (www.matsne.gov.ge, 02/12/2019, 330090000.10.003.021611) დაგეგმილი ცვლილება

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №591 დადგენილებით დამტკიცებულ ქალაქთმშენებლობით გეგმებში დაგეგმილია შემდეგი ცვლილებების შეტანა:

1. დადგენილები დანართი 2-ით დამტკიცებული „დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის“ დანართი №1-ის მე-6 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

“6. კლასტერების ზონა (სპზ-1):

- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულებები;
- ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობები;
- სოციალური და ადმინისტრაციული მომსახურების ობიექტები.”;

2. დადგენილების დანართი 5-ის:

- 2.1 ტერიტორია N8-ის დამუშავების პირობები ჩამოყალიბდეს ამ დადგენილების დანართი N1-ის შესაბამისად.
- 2.2 ტერიტორია N15-ის დამუშავების პირობები ჩამოყალიბდეს ამ დადგენილების დანართი N2-ის შესაბამისად.

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი

დანართი №1-ის მე-6 პუნქტი

პროექტის შემუშავება განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

"ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №591 დადგენილებით დამტკიცდა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობისა და განაშენიანების მარეგულირებელი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია. აღნიშნულმა დოკუმენტმა განსაზღვრა ტერიტორიის ურბანული განვითარების წინაპირობები და შესაბამისი ჩარჩოები.

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები დინამიურია და საჭიროებენ პერიოდულ განახლებას, რათა შეესაბამებოდეს ახალ გარემოებებსა და გამოწვევებს. წარმოდგენილი ცვლილებები ემსახურება დადგენილებით განსაზღვრული რეგულაციების შესაბამისობაში მოყვანას თანამედროვე მოთხოვნებთან.

კლასტერული ზონის ფუნქციური მიზნების გაფართოება:

ამ დრომდე მოქმედი გენერალური გეგმით, კლასტერების ზონაში (სკზ-1) დასაშვები იყო მხოლოდ სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულებების განთავსება. წინამდებარე ცვლილება ითვალისწინებს, დამატებით ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობებისა და სოციალური და ადმინისტრაციული მომსახურების ობიექტების დაშვებას.

აღნიშნული ცვლილება გამოწვეულია ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის მშენებლობის პროცესით, რაც საჭიროებს შესაბამისი ინფრასტრუქტურისა და მომსახურების არსებობას. შესაბამისად, მიზანშეწონილია, რომ მსგავსი ობიექტების განთავსება დასაშვები გახდეს კლასტერულ ზონაში. წინამდებარე საკითხთან დაკავშირებით სსიპ - სივრცით და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოში (შემდგომში - სააგენტო) წარმოდგენილია რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს 2024 წლის 6 დეკემბრის N 01/2460 წერილი.

ტერიტორია N15

მოქმედი დადგენილების განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტთან (მოქმედი დადგენილების დანართი N2) შესაბამისობაში მოყვანის უზრუნველსაყოფად, დადგენილების პროექტის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის 2.2. ქვეპუნქტით განსაზღვრული ცვლილება ითვალისწინებს მოქმედი დადგენილების დანართი N5-ით მოცემულ N15 ტერიტორიაზე (ყოფილი სასტუმრო "სპუტნიკი"-ს მიმდებარე ტერიტორია) მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის - 2000 კვ.მ.-დან საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)-ში მიწის ნაკვეთის მინიმალური დასაშვები ფართობის 500 კვ.მ.-მდე შემცირებას, რაც შეესაბამება ზოგად ქალაქთმშენებლობით რეგულაციებს (მათ შორის ზემოთხსენებულ მოქმედი დადგენილების დანართი N2-ის მოთხოვნებს) და ხელს შეუწყობს ტერიტორიის განვითარებას. ამასთან, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სააგენტოში 2024 წლის 13 ნოემბრის N1860/12 წერილით წარმოდგენილია მოქალაქეთა ერთობლივი განცხადება.

ტერიტორია N8

დადგენილების პროექტის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის 2.1. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ცვლილება გულისხმობს N8 ტერიტორიის ფარგლებში არსებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარების შესაძლებლობას როგორც განაშენიანების დეტალური გეგმების, ასევე მიწის ნაკვეთზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემის საფუძველზე. აღნიშნული ცვლილება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ როგორც ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების შემდგომმა პრაქტიკამ აჩვენა, იმგვარი საპროექტო არეალის განვითარება ერთი დოკუმენტის ფარგლებში, რომელშიც მოქცეულია ბევრი საკადასტრო ერთეული და კერძო მესაკუთრე,

საკმაოდ დიდ სირთულეს წარმოადგენს. ამასთან აღნიშნულ არეალში განთავსებულია ისეთი მიწის ნაკვეთები, რომელთა კონფიგურაცია და მდებარეობა იძლევა მიწის ნაკვეთზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემის შესაძლებლობას.