მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება No _ _ _ _

ქ. მარტვილი _ _ _ _ _ , 2019 წელი

"მარტვილის რაიონში, კურორტ ლებარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე"

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების 23-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1.

დამტკიცდეს გეგმარებითი დავალება მარტვილის მუნიციპალიტეტში, კურორტ ლებარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შედგენაზე, დანართის შესაბამისად.

მუხლი 2.

დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

მარტვილის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე ალექსანდრე გრიგალავა

მარტვილის მუნიციპალიტეტში, კურორტ ლებარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

მარტვილის მუნიციპალიტეტში, კურორტ ლებარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

სარჩევი

1. ზოგადი მონაცემები
2. გრგ-ს შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები და მიზნები
3. ტერიტორიის საშშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები
4. გრგ-ს შემადგენლობა
5. საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენის ფორმა
6. ჩასაბარებელ გეო-ინფორმაციულ მასალებთან დაკავშირებული ტექნიკური მოთხოვნები
7. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შემადგენლობა

1. ზოგადი მონაცემები

- ობიექტის მისამართი: მარტვილის რაიონი, კურორტი ლებარდე
- პროექტის დამკვეთი: საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო
- შემსრულებელი: შპს "არქიტექტურული ბიურო"
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 41.23.31.018; 41.23.31.015; 41.23.31.014; ასევე დაურეგისტრირებელი ტერიტორია
- გრგ-ს საპროექტოს ტერიტორიის საერთო ფართობი: 770 574 m^2
- საპროექტო ობიექტი: საკურორტო-სარეკრეაციო ობიექტი

2. გრგ-ს შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები და მიზნები

2.1 ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები:

- მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;
- ბუნებრივი და ადამიანის მიერ სახეშეცვლილი გარემოს, ტურისტული, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის უსაფრთხო და ჰარმონიული განვითარება;
- მწვანე ეკონომიკისა და მწვანე ლანდშაფტური დიზაინის მიდგომები და მეთოდოლოგია; - უპირატესად სივრცითი განვითარების ინტენსიური მოდელის გამოყენება;
- ინვესტიციების მოზიდვის, კონკურენტუნარიანობის გაზრდის მიზნით, საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგილი, თანამედროვე მიდგომებისა და გადაწყვეტების გამოყენება;
- სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა.

2.2 ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების მიზნები:

- ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოს და პირობების შექმნა;
- მდგრადი განვითარების მიზნით, ფიზიკური და იურიდიული პირების, ადგილობრივი და თვითმმართველობის ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში;
- ტერიტორიებისა და განაშენიანების განვითარების პრიორიტეტების დადგენა;
- მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა;
- ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა.

3. ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

3.1 ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები

- საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მარტვილის რაიონში. ტერიტორიის საერთო ფართობია 770 574 m^2 და მოიცავს სამ საკადასტრო ერთეულს და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას.
- ტერიტორიაზე მდებარეობს მიტოვებული დასასვენებელი სახლები და კოტეჯის ტიპის საცხოვრებელი სახლები, რომელთა მდგომარეობა მწვავე ავარიულია.
- ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა, რომ დაგეგმარდეს მთელ სეზონზე გათვლილი სრულყოფილი კურორტი, ტურისტული და სპორტული ინფრასტრუქტურით.
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ) პროექტით შესაძლებელია განხორციელდეს გეგმარებითი არეალის რამდენიმე ზონად დაყოფა, და თითოეული მათგანისთვის კონკრეტული განვითარების პრიორიტეტების დადგენა. ასევე მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა მცირე ერთეულებად.

3.2 შენობა-ნაგებობების არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.

- ტერიტორიის რელიეფიდან და საპროექტო ზონირებიდან გამომდინარე განისაზღვროს ახალი შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი კომპოზიცია;
- კურორტი დაპროექტდეს საპროექტო ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში;
- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი.
- ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: საცხოვრებლის შემთხვევაში - 2 ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე, სასტუმროს შემთხვევაში - 1 ავტოსადგომი ყოველ 4 საწოლ ადგილზე.

- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) შენობების განთავსებისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები;
- გრგ-თი შემოთავაზებული იქნას რეკომენდაციები, შენობების არქიტექტურულ იერ-სახესთან დაკავშირებით.

3.3 მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი წყობის შეცვლა

- განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.

3.4 მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.

- კერძო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთებისათვის დადგინდეს ინდივიდუალური განვითარების პარამეტრები და საჭიროების შემთხვევაში მოხდეს მათი ადგილმონაცვლეობა ფართობის უცვლელად.

3.5 ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობისა და გარემოს დაცვის პირობები

- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები;
- გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- გამოიყოს გამწვანებით მდიდარი ტერიტორიები სარეკრეაციო აქტივობებისათვის;
- მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული ბუნებრივი საფრთხეები და შემუშავებული იქნას დაცვისა და უარყოფითი ზემოქმედების შემცირების რეკომენდაციები.

3.6 ტერიტორიისა და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

- პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან კავშირი (სქემატური სახით);
- ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით, ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისა და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის;
- გათვალისწინებული იქნას შესაბამისი რაოდენობის ავტოსადგომები;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნას შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტრო ენერგია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა) ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული და საპროექტო საინჟინრო ქსელების შესაბამისად. საჭიროების შემთხვევაში მოეწყოს ადგილობრივი გამწმენდი ნაგებობები.

3.7 ტურისტული ინფრასტრუქტურა

- გრგ-ს პროექტში გათვალისწინებული იქნას არსებული თუ სამომავლო ტურისტული მარშრუტები, ტურისტული ღირშესანიშნეობების მიმართულებით;
- გათვალისწინებული იქნას შესაბამისი ინფრასტრუქტურა საოჯახო, სამკურნალო, სათავგადასავლო და სპორტული ტურიზმისათვის

4. გრგ-ს შემადგენლობა

4.1 განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საფუძველია კანონმდებლობა, მათ შორის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი და კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

4.2 განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავება უნდა განხორციელდეს წინასაპროექტო კვლევის საფუძველზე შემუშავებული და მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრული ტერიტორიისათვის.

4.3 განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს:

ა) ზონირების ნაწილს;

ბ) საინჟინრო ნაწილს;

გ) ტექსტურ ნაწილს;

დ) თემატურ ნაწილს.

4.4 ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტებს;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტებს;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);

ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

ვ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ზ) მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემებს;

თ) მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტს

- ნახაზზე მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის გეგმა

- მიწის ნაკვეთის გეგმაზე აღნიშნული უნდა იყოს ნომერი ან/და საკადასტრო კოდი და მისაკუთვნებელი ფართობი (1 კვ. მ სიზუსტით);
- მიწის ნაკვეთის გეგმაზე მოცემული უნდა იყოს ნაკვეთის საზღვრების ზომები და კოორდინატები;
- ნახაზზე მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის განაწილების სიტუაციური გეგმა
- ნახაზზე მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი;
- ცხრილში მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო — ფუნქციურ ზონასთან შესაბამისობით);
- ცხრილში მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონა
- ცხრილში მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული, არასამშენებლო);
- ცხრილში მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია
- ცხრილში მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები: კ-1, კ-2, კ-3
- ცხრილში მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთზე შენობა- ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან/და სართულიანობა
- ცხრილში მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის დაყოფა- გაერთიანების რეჟიმი: აკრძალვა, დაშვება ან/და შესაბამისი პირობა;
- ცხრილში მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის ავტოსადგომების აუცილებელი / მინიმალური რაოდენობა

ი) გრგ-ს ვიზუალიზაციას

- 3 განზომილებიან მოდელირებას
- განშლებსა და ჭრილებს
- გენგეგმის ფრაგმენტებს

კ) საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების სქემებს;

4.5 საინჟინრო ნაწილი შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

5. საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენის ფორმა

საპროექტო დოკუმენტაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს A-4/A-3 ფორმატის, აკინძული ალბომის სახით: (3 ეგზემპლარი)

- სათაური;
- სატიტულო ფურცელი, დამოწმებული ორგანიზაციის ბეჭდით, ხელმძღვანელისა და პროექტის ავტორ(ებ)ის ხელმოწერ(ებ)ით;
- ალბომის შემადგენლობა; - პროექტის შემადგენლობა;
- შესაბამისი ტექსტური ნაწილ(ებ)ი, დადასტურებული შემსრულებლ(ებ)ის/ ავტორ(ებ)ის მიერ - A-4 ფორმატი;
- გრაფიკული ნაწილ(ებ)ი, შტამპით და ჩარჩოთი - A-3 ფორმატი (გამონაკლის შემთხვევაში დასაშვებია განსხვავებული ფორმატის წარმოდგენა, ალბომში აკინძული A3 ფორმატის ზომაზე), დადასტურებული ხელმძღვანელის, პროექტის ავტორ(ებ)ის/შემსრულებლ(ებ)ის მიერ ხელმოწერებით.
- გრგ-ის წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Power-Point-ის ან PDF ფორმატში CD დისკზე

6. ჩასაბარებელ გეო-ინფორმაციულ მასალებთან დაკავშირებული ტექნიკური მოთხოვნები

- გეო-ინფორმაციული მასალები უნდა შეიქმნას და დამუშავდეს ArcGIS 10 ვერსიის პერსონალური გეომონაცემთა ბაზის ფორმატში.
- პერსონალური გეომონაცემთა ბაზა უნდა იყოს WGS 84\UTM 38N საქართველოს სახელმწიფო საკოორდინატო სისტემაში.
- გეო-ინფორმაციული მასალების (იგულისხმება გარკვეული ფენები) საბოლოო ვერსია უნდა იქნეს შემოწმებული ტოპოლოგიურ შეცდომებზე (ტოპოლოგიური სიზუსტე 0.025 მ).

ArcGIS 10 ვერსიის პერსონალური გეო-ინფორმაციული ბაზის ფენები:

1. ადმინისტრაციული საზღვარი (ხაზოვანი, პოლიგონალური)
2. მდინარე (ხაზოვანი, პოლიგონალური)
3. საპროექტო გზა/ქუჩა
4. საპროექტო გზა/ქუჩის გასხვისების ზონა
5. საპროექტო ტროტუარი/საფეხმავლო ზონა
6. საპროექტო ველო-ბილიკი
7. ფუნქციური ზონირება
8. განაშენიანების რეგულირების ხაზი
9. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გასხვისების ზონა

7. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შემადგენლობა

7.1 ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შემუშავების საფუძველია კანონმდებლობა, მათ შორის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი და კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

7.2 ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შემუშავება უნდა განხორციელდეს წინასაპროექტო კვლევის საფუძველზე შემუშავებული და მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრული ტერიტორიისათვის.

7.3 ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების სარეკომენდაციო ჩამონათვალი შემდეგია:

- ზოგადი დებულებები
- ლებარდეს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა
- ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები
- განსაკუთრებული შემთხვევები და პირობები
- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა
- გარდამავალი დებულებები
- განაშენიანების დაშვებული სახეობები

* წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 5 წლის განმავლობაში.

* გეგმარებითი დავალება შედგენილია წინასაპროექტო კვლევის საფუძველზე (დანართი #1)

* საჭიროების შემთხვევაში, გრგ-ს დოკუმენტაციაში წარმოდგენილი იქნას გარემოზე სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება

ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

გ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკას. (სავალდებულოდ წარმოსადგენი)

ე) საპროექტო ტერიტორიაზე გაზმომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით; (საჭიროების შემთხვევაში)

4.6 ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერას;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებით ბარათს

გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასებას;

დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას;

4.7 თემატური ნაწილი, გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე, უნდა მოიცავდეს შემდეგ თემატურ საკითხებს.

- ტურისტული ინფრასტრუქტურის სქემა (მათ შორის ტურისტული მარშრუტები)
- რეკომენდაციები შენობების არქიტექტურულ იერსახესთან დაკავშირებით
- მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასატარებელი ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ1:500 ან 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში)

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზია რეკომენდირებულია ჩატარდეს ყოველ 5 წელიწადში.

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის გრაფიკული ნაწილი – გეგმები, რუკები და სქემები შესრულებული უნდა იყოს გეო–ინფორმაციული ტექნოლოგიებისა და AutoCAD-ის გამოყენებით და შეესაბამებოდეს თანამედროვე კარტოგრაფიულ სტანდარტებს. დოკუმენტაციის ტექსტური და გრაფიკული მასალების დაბეჭდილი და ციფრული ვერსიები, გის მონაცემთა ბაზები სრულად უნდა იქნეს წარმოდგენილი.