

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის

ბრძანება №1/ნ

2021 წლის 2 მარტი

ქ. თბილისი

„ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 535 986.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ“ 2019 წლის 22 აგვისტოს №15/ნ ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ვბრძანებ:

მუხლი 1

„ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 535 986.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის 2019 წლის 22 აგვისტოს №15/ნ ბრძანებაში (www.matsne.gov.ge, 26/08/2019, 330090000.22.037.016162) შეტანილ იქნეს ცვლილება და ბრძანების:

1. სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

2. თანდართული გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

- საპროექტო ობიექტი – მრავალფუნქციური კომპლექსი
- ობიექტის მისამართი – დუშეთის 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 ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	<p>· საპროექტო გეგმარებითი არეალი მდებარეობს დუშეთის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, საერთო ფართობია 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.</p> <p>· ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განისაზღვროს კონკრეტული ფუნქციური ზონები გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად.</p> <p>· განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში – გრგ) პროექტით შესაძლებელია</p>
----	---	--



განხორციელდეს გეგმარებითი არეალის რამდენიმე მიწის ნაკვეთებად გამიჯვნა საერთო ფართობის უცვლელად.

2. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.

- ტერიტორიის რელიეფიდან, არსებული ნარგავების გათვალისწინებით, განისაზღვროს საპროექტო შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი გადაწყვეტები.
- კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საპროექტო საზღვრებში. გათვალისწინებული 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 გამიჯვნა, 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:

თავშეყრა	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
საცხოვრებელი ერთეული	1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზეა
სასტუმრო	1 ოთხ საძინებელ/საწოლ ერთეულზეა
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

- ავტოსადგომები მაქსიმალურად განთავსდეს გადახურვის ქვეშ, ისე რომ არ აღიქმებოდეს ეზოს ნაწილად ;
- გათვალისწინებულ იქნეს შიდა რეკრეაციული სივრცეები.

3. მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.

· 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, 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;
- 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); მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნეს შესაბამის სამსახურებთან; · წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების სქემები; · გრგ-ის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები; · საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილ იქნეს გარემოზე სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება
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 6.00 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.	<ul style="list-style-type: none"> ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) 	<ul style="list-style-type: none"> ა) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით; ბ) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით. 	
6.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა		



	ბ) ავტომატური მონიტორინგის სადგომების რაოდენობა	განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით.
7.	შენიშვნის მაქსიმალური სიმაღლე	კედლის ბოლომდე – 8 მეტრი, კეხში – 10 მეტრი. მიწის რელიეფის 15%-ზე მეტი დახრის შემთხვევაში: კედლის ბოლომდე – 10 მეტრი, კეხში – 12 მეტრი.
8.	შენიშვნის 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 მ 1:1000;
14. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება მ 1:1000 ან მ 1:200 ან მ 1:500;
15. მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასატარებელი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ 1:500 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 წარმოდგენილ 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 წარმოდგენილი 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-ის 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
 - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2
 - გამწვანების კოეფიციენტი კ3
 - ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანე 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.“.

მუხლი 2

ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს რეგიონული
განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის მინისტრი

ირაკლი ქარსელაძე

