საქართველოს მთავრობის

დადგენილება

N 527 2017 წლის 7 დეკემბერი 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 ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: №64.30.13.110; №64.10.09.158) 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 განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

1. საპროექტო ტერიტორიის ფარგლები

საპროექტო ტერიტორია შედგება 2 (ორი) მიწის ნაკვეთისგან, რომელთა საერთო ფართობი შეადგენს 13787.97 კვ/მ-ს.

მიწის ნაკვეთების საკადასტრო ნომრები:

1) N64.30.13.110
2) N64.10.09.158

2. საპროექტო ტერიტორიის აღწერა

საპროექტო ტერიტორია ბორჯომის რაონში, დაბა ბაკურიანში, დიდველის მიმდებარედ. საპროექტო ტერიტორია არ არის განაშენიანებული. რელიეფი მცირე ქანობიანია, შეიძლება ჩაითვალოს სწორ რელიეფად.

საპროექტო ტერიტორიის გარშემო განთავსებულია 2-5 სართულიანი შენობები, რომელთა უმრავლესობა წარმოადგენს სასტუმროს შენობებს.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს სატრანსპორტოდ ხელსაყრელ ადგილას. ტერიტორიის გარშემო გაყვანილია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი)

ბაკურიანის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

3. დაგეგმვის მიზანი

დაგეგმვის მიზანია კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება, საზოგადოებრივი და სახელმწიფო ინტერესების გათვალისწინებით და ამ ინტერესების შეჯერებით.

4. გრგ-ს შემუშავების პირობები

საპროექტო დოკუმენტაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს როგორც ელექტრონული, ასევე ბეჭდური სახით A-4/A-3 ფორმატის, აკინძული ალბომის სახით:

- 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.

5. გრგ პროექტის შემადგენლობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა შედგებოდეს:

5.1. ზონირების ნაწილი:

ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც უნდა 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.

5.2. საინჟინრო ნაწილი:

საინჟინრო ნაწილი უნდა მოიცავდეს:
საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.
საინჟინრო ნაწილი შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას.
ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას.
გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას.
დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას.
ე) საპროექტო ტერიტორიაზე კავშირგაბმულობის ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას.

5.3. ტექსტური ნაწილი:

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;

5.4. თემატური ნაწილი:

თემატური ნაწილი შეიძლება მოიცავდეს დაგეგმვის პროცესში გამოვლენილი საჭიროებიდან გამომდინარე:
ა) სატრანსპორტო სისტემის გეგმებს;
ბ) კომპიუტერულ ვიზუალიზაციას.
გ) სხვა

6 ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობები

- საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.
- პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები.

- ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით, ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისათვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისათვის.
- გათვალისწინებული უნდა იქნეს კომპლექსის უზრუნველყოფა ენერგო მატარებლებით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, ელ.ენერგია. გაზმომარაგება).
- 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;

7 კანონები და კანონქვემდებარე აქტები

- გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- დაცული იქნას საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილების „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ მოთხოვნები;
- დაცული იქნას საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილების - ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებოგის უსაფრთხოების წესები“-ს მოთხოვნები;
- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 15 დეკემბრის №2566 განკარგულებით „ბორჯომის მუნიციპალიტეტის დაბა ბაკურიანსა და სოფელ დიდ მიტარბში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების/მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის პროცესში დროებითი შეზღუდვების დაწესებისა და შესაბამისი პარამეტრების დადგენის თაობაზე“;

8 შენობა ნაგებობის არქიტექტურულ კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან

- მოხდეს შენობის მორგება არსებულ გარემოსთან. კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.
- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისათვის მიწის ნაკვეთის გამოჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური

პირობაა მშენებლობადამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;

- გამოყენებულ იქნას მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა;
- ავტოსადგომები არ უნდა ჩანდეს მთავარი გზიდან, მაქსიმალურად განთავსდეს მიწისქვეშ;
- ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გათვლით
  ბინების შემთხვევაში _ 1 ბინაზე 1 ავტოსადგომი;
  სასტუმროს შემთხვევაში _ 2 სასტუმროს ნომერზე 1 ავტოსადგომი;

9 განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი 13787.97 კვ/მ

მიწის ნაკვეთისთვის ს/კ N64.30.13.110 (ფართობი 7757.00 კვ.მ.) განისაზღვროს:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1 -0.3;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2 -0,7;
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3 - 0.3.

მიწის ნაკვეთისთვის ს/კ N64.10.09.158 (ფართობი 6030.97 კვ.მ.) განისაზღვროს:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1 -0.3;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2 -0,8;
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3 - 0.3.

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები):
განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით

ავტომანქანების ღია ან/და მიწისქვეშა სადგომი ადგილების რაოდენობა:
განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით

შენობების მაქსიმალური სიმაღლე / სართულიანობა:
11 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 15 მეტრი კეხში.
3 სართული მანსარდით