

განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალება

დასაპროექტებელი ობიექტი: საგარეჯოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ხაშში, მიწის ნაკვეთის ს/კ 55.15.62.007.613.

დაინტერესებული პირი: ლევან ლეჟავა პ/ნ 01008010107.

გდგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საორიენტაციო ფართობი: 131 844,00 კვ.მ.

განვითარების მიზანი:

1. დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, საპროექტო ნაკვეთი ვითარდება ერთ კომპლექსად. სამშენებლო ტერიტორიაზე დადგინდეს შემდეგი ფუნქციური ზონები: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა (სზ); სატრანსპორტო ზონა - (ტზ 1);
2. გამოყენების სახეობა: სასტუმრო, კოტეჯები, რესტორანი, სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობები, სპორტულ გამაჯანსაღებელი სივრცეები და ობიექტები, აუზი, ვენახი, ღვინის მარანი, თევზის ტბორი, მაღაზია;
3. ფუნქცია: მულტიფუნქციური სასტუმრო კომპლექსი;
4. საპროექტო მოცულობა 1-5 სართული. საპროექტო ტერიტორიაზე სიმაღლის მაჩვენებელი დარეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით და საპროექტო ფუნქციური ზონის შესაბამისად.

1. წარმოსადგენი დოკუმენტაცია:

ა) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნებისთვის მოსამზადებელი კვლევა; [კვლევის საფუძველზე საბაზისო მონაცემების ასახვა უნდა განხორციელდეს „სივრცისდაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოსმთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა დაქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის №6 და №7 დანართების შესაბამისად.]

ბ) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია;

გ) განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი.

2. სახელმძღვანელო კანონმდებლობა:

- საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული დასამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“;
- გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი;
- „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება;
- „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება;
- ტექნიკური რეგლამენტი - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილება;
- საჭიროებისამებრ, სხვა სამართლებრივი აქტები.

3. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემადგენლობა:

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს:

- ა)საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას;
- ბ)ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტებს (საჭიროების შემთხვევაში);
- გ)საბაზისო მონაცემთა მატრიცას, საჭიროების შემთხვევაში, მათ ანალიზს და შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასებას.

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემადგენლობა

განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან. განაშენიანების დეტალური გეგმა უნდა მოიცავდეს:

- ა) ფუნქციურ ქვეზონას;
- ბ) განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტი განისაზღვროს კ1-0.2;
- გ)განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტად განისაზღვროს კ2-0.2;
- დ) გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტი ქვეზონის შესაბამისად განისაზღვროს კ3-0.6;
- ე) განაშენიანების სართულიანობა ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელი განისაზღვროს: განაშენიანების ძირითადი სართულიანობა 1-5 სართული.
- ვ) განაშენიანების სახეობას (ქვეზონის შესაბამისად);
- ზ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
- თ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
- ი) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს;
- კ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა;
- ლ) ელექტროენერგიით და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემებს;
- მ) გამწვანების პროექტს;
- ო) საჭიროების შემთხვევაში, საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილებს;
- პ) განსაკუთრებული მიზნისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს (საჭიროების შემთხვევაში);

- ჟ) იმ ტერიტორიის გამოყენების პირობებს, რომლებიც არ უნდა იქნეს განაშენიანებული (საჭიროების შემთხვევაში);
- რ) გათვალისწინებული იქნეს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები შშმ პირებისთვის სივრცის გამოყენების შესაძლებლობის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით

დამატებითი მოთხოვნები:

- ტერიტორიისთვის გათვალისწინებული იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის უზრუნველყოფა.
- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადადამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- მოხდეს შენობების მორგება არსებულ გარემოსთან.
- საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გდგ-ს პროექტით.
- შენობები დაპროექტდეს საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.
- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში; მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნას შესაბამის სამსახურებთან;
- პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები;
- ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდასატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის.
- გათვალისწინებულ იქნას საპროექტო ტერიტორიაზე შშმ პირებისათვის „მეგობრული გარემის“ შექმნა;
- გათვალისწინებულ იქნას საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილი შენობა-ნაგებობების სახანძრო უსაფრთხოების წესების დაცვა;
- სივრცითი-გეგმარებითი გადაწყვეტის შესაბამისად შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტით განხორციელდეს გეგმარებითი არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად.
- კონცეფციის ეტაპზე წარმოდგენილი იქნას გარემოზე ზემოქმედების შეფასება/გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით მოთხოვნილი დოკუმენტაცია და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები.
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ანგარიშები, აგრეთვე ექსპერტიზის დასკვნები და სხვა დოკუმენტაცია, რომლებიც მოთხოვნილია შესაბამისი მარეგულირებელი კანონმდებლობის მიერ.

5. წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ფორმატი:

5.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია/გეგმის პროექტი წარმოდგენილ უნდა იქნეს „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტისა და მე-11 მუხლის შესაბამისად.

5.2. გრაფიკული ნაწილი უნდა დამუშავდეს შემდეგ შუალედში: მ 1:1000-1:1500;

5.3. ფორმატი:

ა) ნაბეჭდი ალბომი - 1 ეგზემპლარი;

ბ) კომპაქტური დისკზე დატანილი ელექტრონული (PDF) სახით - 2 ეგზემპლარი;

გ) კომპაქტური დისკზე დატანილი გეო-ინფორმაციული სისტემების მასალები - 2 ეგზემპლარი.

5.4. გეო-ინფორმაციულ მასალებთან დაკავშირებული ტექნიკური მოთხოვნები:

- დოკუმენტაციის გრაფიკული ნაწილი

- გეგმები, რუკები და სქემები შესრულებული უნდა იყოს გეო-ინფორმაციული ტექნოლოგიებისა და AutoCAD-ის გამოყენებით და უნდა შეესაბამებოდეს თანამედროვე კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

- გეო-ინფორმაციული მასალები უნდა შეიქმნას და დამუშავდეს ArcGIS 10 ვერსიის სპერსონალური 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).

6. დოკუმენტაციის წარმოდგენის ეტაპები;

6.1. საბაზისო მონაცემები, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (პროექტი, ფართობიდან გამომდინარე დაექვემდებარება სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურებს) და განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია - წარმოდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 თვის ვადაში;

6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი - წარმოდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 6 თვის ვადაში.