

განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალება

1. წარმოსადგენი დოკუმენტაცია:

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

ბ) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია;

გ) განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი;

2. სახელმძღვანელო კანონმდებლობა:

- საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო 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, ანალიზს და შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასებას, სიცოცხლისუნარიანობას;

დ) სკოპინგის მასალებს (სკრინიგით დადგენილი საჭიროების შემთხვევაში)

ე) საინჟინრო ქსელის პროვაიდერი კომპანიების თანხმობებს, ტერიტორიის შესაბამისი ქსელებით უზრუნველყოფის შესახებ (წყალმომარაგების, კანალიზაციის და სანიაღვრე სისტემის არ არსებობის შემთხვევაში, წარმოდგენილ უნდა იქნას ალტერნატიული შეთავაზება, შესაბამისი გეოლოგიური და ჰიდროლოგიური დასკვნის საფუძველზე).

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემადგენლობა.

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

ა) ფუნქციურ ქვეზონა/ებს;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი; მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი, სართულიანობას და სხვა ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებს ქვეზონის შესაბამისად. აღნიშნული

განისაზღვროს: „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით განსაზღვრული ქვეზონის შესაბამისად, სსიპ სივრცითი და ქალაქმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 22 მაისის N04/634 წერილში მითითებული რეკომენდაციების გათვალისწინებით;

- გ) განაშენიანების სახეობას (ქვეზონი შესაბამისად);
- დ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
- ე) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
- ვ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ქსელებს;
- ზ) საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს: ელექტროენერგიით და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემებს;
- თ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას (განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტის მოთხოვნათა შესაბამისად);
- ი) საჭიროების შემთხვევაში, საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილებს;

დამატებითი მოთხოვნები:

- ა) მაქსიმალურად შენარჩუნდეს გამწვანებული ტერიტორია და დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ 2)
- ბ) ყველ პარამეტრი (K1,K2,K3) და სიმაღლე განისაზღვროს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 2 -ს (სზ2) შესაბამისად; მაქსიმალურად შემცირდეს განაშენიანების კოეფიციენტი კ1;
- გ) კონცეფციის სტადიაზე წარმოდგენილ იქნას სკოპინგის მასალები ;
- დ) გაკეთდეს ეკონომიკური დასაბუთება თუ რა ზეგავლენას იქონიებს დაბა ურეკზე უშენი ტერიტორიის დაგეგმილი ცვლილება;
- ე) კომპლექსში გათვალისწინებული იქნას საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი/ები და საერთო რეკრეაციული სივრცეები;
- ვ) წარმოდგენილი იქნას მშენებლობის განხორციელების მეთოდოლოგია/სქემები თუ როგორ მოხდება მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება და ნაკვეთებზე მშენებლობისთვის სამშენებლო მასალით მომარაგების საწარმოებლად მანქანების მოძრაობის სქემა ხე/ნარგავების დაზიანების გარეშე;
- ზ) მოხდეს შენობების მორგება არსებულ გარემოსთან;
- თ) საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გდგ-ს პროექტით;
- ი) შენობები დაპროექტდეს საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.
- კ) მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში) მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნას შესაბამის სამსახურებთან;
- ლ) პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად გარე სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები.
- მ) ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის;
- ნ) დაცული უნდა იქნეს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პირობები;

5. წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ფორმატი

5.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია/გეგმის პროექტი წარმოდგენილ უნდა იქნეს „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი 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 1:1000-1:500.

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 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);

6. დოკუმენტაციის წარმოდგენის ეტაპები

6.1. საბაზისო მონაცემები, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (სკრინინგით დადგენილი საჭიროების შემთხვევაში) და განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია - წარმოდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში;

6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი - წარმოდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 18 (თვრამეტი) თვის ვადაში;