

ქაღაძე ბათუმში, მიწის ნაკვეთს საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031;
N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N
05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082;
N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056;
N05.21.20.087

განაშენიანების რეგულრების გეგმის

გ ე გ მ ა რ ე ბ ი თ ი დ ა ვ ა ლ ე ბ ა

1. ქ. ბათუმში, მიწის ნაკვეთს საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031;
N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N 05.21.20.070;
N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053;
N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 განაშენიანების რეგულრების გეგმის
გეგმარებით დავალების ფარგლებში უნდა დამუშავდეს ოთხი ურთიერთდაკავშირებული
ლუკემენტი:

- ა) განაშენიანების რეგულრების გეგმის ტექსტური ნაწილი;
- ბ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის ზონირების ნაწილი;
- გ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის საინჟინრო ნაწილი;
- დ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის თმატური ნაწილი.

1.2. განაშენიანების რეგულრების გეგმის ტექსტური ნაწილი უნდა მოიცავდეს:

- ა) განაშენიანების რეგულრების გეგმის აღწერას;
- ბ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის განმარტებით ბარათს;
- გ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის ექუტთანობის (ხეირთანობის)

შეფასებას;

დ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას;

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობა-ნაგებობების ფუნქციურ
დანიშნულებას;

ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობა-ნაგებობების სართულა-
ნობას და გაბარიტებს;

ზ) წინასაპროექტო კვლევის შედეგებს.

1.3. განაშენიანების რეგულრების გეგმის ზონირების ნაწილი უნდა მოიცავდეს:

- ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთს განაშენიანების კოეფიციენტს (კ-1);
- ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს (კ-

2);

გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს გამწვანების კოეფიციენტს (კ-3);

დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს განაშენიანების რეგულრების ხაზებს (წითელ
ხაზებს);

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთს განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (წითელ
ხაზებს);

ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემას;

ზ) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის
№1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებულ „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და
განაშენიანების ძირითად დებულებები“-ს 27-ე მუხლს მე-2 პუნქტით გათვალის-
წინებულ, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლის
განსაზღვრის ფორმულას ($H=I/y$) y -ის მნიშვნელობის საპროექტო მიწის ნაკვეთსათვის
ამავე პუნქტით გათვალისწინებულსაგან განსხვავებულ მნიშვნელობას.

1.4. განაშენიანების რეგულრების გეგმის საინჟინრო ნაწილი უნდა მოიცავდეს:

ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე წყალბადნის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების
ძირითად და ლოკალური ქსელის რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთსთვის განკუთვნილ
სიმძლავრეების მითითებით;

ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკალური ქსელს რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთსათვის განკუთვნილ სიმძლავრეების მითითებით;

გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად და ლოკალური ქსელს რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთსათვის განკუთვნილ სიმძლავრეების მითითებით;

დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითად და ლოკალური ქსელს რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთსათვის განკუთვნილ სიმძლავრეების მითითებით;

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ძირითად და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს რუკას.

1.5. განაშენიანების რეგულრების გეგმის თმატური ნაწილ უნდა შეიცავდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებულ თმატურ საკითხებს (არსებობისას).

2. განაშენიანების რეგულრების გეგმა უნდა ეფუძვნებოდეს წინასაპროექტო კვლევას, რომელც მოიცავს:

ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;

ბ) ლოკუმენტურ კვლევას;

გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას;

2.1. ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:

ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთს ორთოფოტო სურათს არსებულ მდგომარეობით;

ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს ტოპოგოფიურ რუკას;

გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს ზოგად გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;

დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს ზოგად კლმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთს არსებულ ბუნებრივი ფსეულობების მონაცემებს;

ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ კულტურულ მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;

ზ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;

თ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ წყალბადნის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ი) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

კ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ლ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ სანიაღვრე წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

მ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ ძირითად და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს.

2.2. ლოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებულ ქალქმშენებლობით ლოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტების მონაცემებს.

2.3. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთს ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

3. განაშენიანების რეგულრების გეგმა წარმოდგენილ უნდა იქნას ერთიანი ლოკუმენტის სახით, მათგან ტექსტური ნაწილ წარმოდგენილ უნდა იქნას ტექსტური სახით, ხოლო ზონირების, საინჟინრო და თმატური ნაწილ შეიძლება წარმოდგენილ იქნას გრაფიკულ ნაწილს სახით.

4. საპროექტო სამუშაოების შედეგი წარმოდგენილ უნდა იქნას როგორც მყარი ასლების, ასევე ელექტრონულ სახით. ელექტრონულ ფორმა წარმოდგენილ უნდა იქნას განახლებად გეომონაცემთ ბაზისა და მისი მართვის საინფორმაციო სისტემის სახით.

5. საბოლოო პროექცია - ქ. ბათუმში, მიწის ნაკვეთს საკადასტრო ერთეულზე: N05.21.01.031; N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 განაშენიანების რეგულრების გეგმის გეგმარებით დავალება, განაშენიანების რეგულრების გეგმა უნდა იყოს თანამედროვე სივრცით-საინფორმაციო სისტემების მოთხოვნების შესაბამის ფორმატში.

