

მაღთაყვის

ბანაშენიანების რეგულირების

ბეზმის ბეზმარებითი დავალება

შეთანხმებულია:

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ

წერილი _____

_____ 2018 წ.

დამტკიცებულია:

ქალაქ შოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ

განკარგებულია _____

_____ 2018 წ.



შინაარსი

I. საერთო ნაწილი 4

1. აღწერა 4

1.1. გეგმარებითი დავალების ადგილი დაგეგმვის პროცესში 4

1.2. დოკუმენტის წყაროები..... 4

1.3. ძირითადი ცნებები და განმარტებები 5

1.4. გამოყენებული შემოკლებები 6

1.5. ჩართული მხარეები 8

II. გდ შედგენის საფუძვლები და წინაპირობები 9

2. გდ სამართლებრივი საფუძვლები 9

3. გდ წინაპირობები 9

III. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები 10

4. დაგეგმვის მიზანი და განვითარების წარმართველი ხაზი 10

5. დაგეგმვის ამოცანები 11

IV. დაგეგმვის საგანი და ობიექტი 12

6. დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები 12

6.1. საზღვრების აღწერა 12

7. ინფორმაცია საპროექტო ტერიტორიის შესახებ 12

8. გასავითარებელი ძირითადი ფუნქციები და სიმჭიდროვეების ჩარჩო 13

9. გასავითარებელი ინფრასტრუქტურა 14

V. მოთხოვნები დაგეგმვის მიმართ 15

10. ძირითადი მოთხოვნები დაგეგმვის მიმართ 15

10.1. დაგეგმვის სახელმძღვანელო დოკუმენტები 15

10.2. დაგეგმვის ეტაპები, რიგითობა და ვადები 17





10.3. საჯაროობა და დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობა 17

10.4. ინტერესთა შეჯერების პირობები..... 17

11. სპეციალური მოთხოვნები დაგეგმვის მიმართ 18

VI. მოთხოვნები დაგეგმარების მიმართ 18

12. გრგ შემუშავების პირობები..... 18

12.1. მოთხოვნები დოკუმენტების მიმართ: 18

13. გრგ პროექტი შემადგენლობა 20

13.1. ზონირების ნაწილი: 20

13.2. საინჟინრო ნაწილი:..... 20

13.3. ტექსტური ნაწილი:..... 21

13.4. თემატური ნაწილი: 21

წინასიტყვაობა

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მალთაყვის უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) შემუშავების საპროექტო მომსახურების ფარგლებში, გრგ გეგმარებითი დავალების პროექტს, რომელიც შემუშავებულია სახელმწიფო შესყიდვის ხელშეკრულება N409, 06.11.2017წ (CNT170000075) საფუძველზე. მისი დანიშნულებაა გრგ შემუშავებისა და დამტკიცებისთვის, წინასაპროექტო კვლევის საფუძველზე თავი მოუყაროს იმ მოთხოვნებს, რომლებიც ადგენენ დაგეგმვის ამოცანებს, პარამეტრებს და ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე დაგეგმვის და მისი განხორციელების ეკოლოგიურ, ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს. აღნიშნული უნდა გახდეს საფუძველი ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური დაგეგმვისა და დაგეგმარებისა.

მოკლედ პროექტის შესახებ:





ხელშეკრულება: სახელმწიფო შეყიდვის ხელშეკრულება N409, 06.11.2017წ
(CNT170000075) -
<http://tenders.procurement.gov.ge/public/?go=239075&lang=ge>

შემსყიდველი: ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო (203840433) -
<http://economy.ge>

მიმწოდებელი: შპს „ურბანიკა“ (404493071)

- ჩართული მხარეები:
- მთავრობა;
 - მუნიციპალიტეტი;

- დაინტერესებული უწყებები/პირები
- მუნიციპალიტეტი;
 - საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია;
 - სპორტის და ახალგაზრდობის საქმეთა სამინისტრო.
 - გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო

პოზიცია	სახელი-გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი:	მერაბ მურღულია	
პროექტის ხელმძღვანელი:	ირაკლი მურღულია	

I. საერთო ნაწილი





1. აღწერა

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება შედგენილია ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მალთაყვის უბნის განვითარების საფუძველი დოკუმენტის – განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისა (ტერიტორიის დაგეგმვა - დაგეგმარება) და დამტკიცებისათვის.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება მოიცავს:

1. დაგეგმვის საფუძვლებს და წინაპირობებს;
2. დაგეგმვის მიზნებს და ამოცანებს;
3. დაგეგმვის საგანს და ობიექტ(ებ)ს;
4. დაგეგმვის მიმართ მოთხოვნებს;
5. დაგეგმარების მიმართ მოთხოვნებს.

დოკუმენტის შედგენაში, ასევე დაგეგმვის და დაგეგმარების მიმართ მოთხოვნებში გათვალისწინებულია საერთაშორისო და ქვეყანაში არსებული საუკეთესო პრაქტიკა.

1.1. გეგმარებითი დავალების ადგილი დაგეგმვის პროცესში:

ეტაპი	სტადია	სტატუსი
I ეტაპი	•წინასაპროექტო კვლევა და განვითარების ხედვა	ჩაბარებულია
II ეტაპი	•გრგ გეგმარებითი დავალება	მიმდინარე
III ეტაპი	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	





IV ეტაპი

•განაშენიანების რეგულირების წესები

1.2. დოკუმენტის წყაროები

1. შპს ურბანიკა. წინასაპროექტო კვლევა და სტრატეგიული განვითარების ხედვა. თბილისი : შპს ურბანიკა, 2017 წელი.
2. 2013 წელს შპს გეოგრაფიკის მიერ დამუშავებული ქ. ფოთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა.
3. 2015 წელს შპს სალი-2011-ის მიერ დამუშავებული მაღთაყვის პერსპექტიული განვითარების გეგმა,
4. საქსტატი. საქსტატის ოფიციალური ვებგვერდი.





1.3. ძირითადი ცნებები და განმარტებები

- 1) გეგმა გრაფიკი — ხელშეკრულების დანართი 2.
- 2) გეონფორმაციული სისტემა — სისტემა გეოგრაფიული სივრცის შესახებ, რომელიც ითვალისწინებს მონაცემთა შეგროვებას, შენახვას, შემოწმებას, ანალიზს, განზოგადებას, ინტერპრეტირებას და გამოისახება სივრცითი თვისებების გამოყენებით. იგი წარმოდგენილია მონაცემთა ბაზებით, რომლებიც დაკავშირებულია სივრცით მახასიათებლებთან შესაბამის პროგრამულ უზრუნველყოფაში.
- 3) დაგეგმარება — პროექტირება, დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად სივრცით-ტერიტორიული ორგანიზების გადაწყვეტების ტექსტური და გრაფიკული ასახვა (ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის (ამ შემთხვევაში გრგ) მომზადება).
- 4) დაგეგმვა — სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა და მიწათსარგებლობის დაგეგმვა.
- 5) დაზუსტებული საპროექტო ტერიტორია — კველვის ეტაპზე დაზუსტებული საპროექტო ტერიტორია ტექნიკური დავალების შესაბამისად.
- 6) დენდროლოგია — მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და აღნუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით.
- 7) კომპიუტერული გრაფიკა — კომპიუტერული ტექნოლოგიის (აპარატურული და პროგრამული უზრუნველყოფა) გამოყენებით შექმნილი გრაფიკა.





- 8) მასშტაბი — ფიზიკურ გარემოში გაზომილი სხეულების გამოხატვის/გამოხაზვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამოხატულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი.
- 9) მემკვიდრეობითი აქტივი — ბუნებრივი და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი და არამატერიალური ფასეულობების (ღირებული ობიექტების და ძეგლების) ერთობლიობა;
- 10) მიმწოდებელი — შპს „ურბანიკა“ (404493071).
- 11) მომსახურება — ხელშეკრულების საგანი (მე-2 მუხლი).
- 12) რეგლამენტი — ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობები, შეზღუდვები და შესაძლებლობები, რომელიც დგინდება განაშენიანების რეგულირების წესებით
- 13) საკვლევი არეალი - იგულისხმება ტექნიკური დავალების შესაბამისად განსაზღვრული ტერიტორია, საორიენტაციო საზღვრებში.
- 14) საკონკურსო წინადადება — მიმწოდებლის მიერ შემუშავებული გამარჯვებული საკონკურსო წინადადება.
- 15) საპროექტო ტერიტორია — იგულისხმება მაღთაყვის გეგმარებითი ტერიტორია ტექნიკური დავალების შესაბამისად.
- 16) საყრდენი გეგმა — ტერიტორიის ან დასახლების არსებული (ფაქტობრივი) მიწათსარგებლობის ამსახველი დაგეგმვის საბაზისო დოკუმენტი, მომზადებული ციფრული (გის მონაცემთა ბაზაში) ან/და ბეჭდური (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით. საყრდენი გეგმა, არის სივრცითი განვითარების მართვის საინფორმაციო სისტემის ნაწილი და ასახავს ტერიტორიის სივრცითი განვითარების და ფიზიკური გარემოს ფორმირების არსებულ (როგორც წესი დაგეგმვის წინა) სურათს, რომელიც სახეზეა





ადამიანის სამეურნეო ან/და სხვა სახის საქმიანობის შედეგად.

17) ტექნიკური დავალება — ხელშეკრულების დანართი 1.

18) ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება — კვლევის ნაწილი, დაგეგმვის მიზნების და ამოცანების შესაბამისად, განსაზღვრავს დაგეგმვის საჭიროებებზე საპასუხო, შემოთავაზებული იდეის/გადაწყვეტის სიცოცხლისუნარიანობას.

19) ღირებული ობიექტი — ისტორიულ-კულტურული (ურბანული, არქიტექტურული, მხატვრული, ან/და მემკვიდრეობითი) ღირებულების მქონე უძრავი ობიექტი (შენობა ან ნაგებობა), რომელსაც არ გააჩნია ძეგლის სტატუსი, თუმცა მემკვიდრეობითი აქტივის ნაწილად მოიაზრება.

20) შემსყიდველი — საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო (203840433)

21) ხელშეკრულება — სახელმწიფო შეყიდვის ხელშეკრულება N409, 06.11.2017წ (CNT170000075) სახელმწიფო შესყიდვის ხელშეკრულება ქ. ოთსი, მალთაყვის უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საპროექტო მომსახურების სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ.

1.4. გამოყენებული შემოკლებები

1) მალთაყვა – უბანი მალთაყვა;

2) მუნიციპალიტეტი – თვითმმართველი ქალაქი ფოთის მუნიციპალიტეტი;

3) მთავრობა – საქართველოს მთავრობა;

4) პარლამენტი – საქართველოს პარლამენტი;

5) სამინისტრო – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო (შემსყიდველი);





- 6) კულტურის სამინისტრო – საქართველოს კულტურისა და სპორტის სამინისტრო;
- 7) სააგენტო – საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო;
- 8) მგფ/ფონდი – სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი;
- 9) საპატრიარქო – საქართველოს საპატრიარქო, ფოთისა და ხობის ეპარქია;
- 10) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- 11) საქსტატი – სსიპ სტატისტიკის ეროვნული სამსახური;
- 12) ჯგუფი – შპს ურბანიკას საპროექტო ჯგუფი (მიმწოდებელი);
- 13) საკრებულო – ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- 14) დამკვეთი – შემსყიდველი / სამინისტრო;
- 15) 57 – საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება №57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;
- 16) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
- 17) 59 / 1254 – ძირითადი დებულებები. დამტკიცებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
- 18) რეგულირების წესები – მომსახურების დარგებში შესამუშავებელი

