

**ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის N16 არეალის განაშენიანების გეგმის კონცეფციის**

**საჯარო განხილვა**

**დამგეგმავი ორგანო:** საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

**ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის N16 არეალის განაშენიანების გეგმის კონცეფციის დამტკიცებაზე უფლებამოსილი ორგანო:** საქართველოს მთავრობა

**დოკუმენტის განხორციელების არეალი:** ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის N16 არეალი

საჯარო განხილვა ჩატარდება შემდეგ მისამართზე: დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქ. N7 (კინოთეატრი).

საჯარო განხილვის დროდ განისაზღვრა: 2021 წლის 9 ივლისი, 13:00 საათი.

**საჯარო განხილვის ორგანიზატორი:** საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

საპროექტო ტექნიკურია მდებარეობს ბაკურიანში და წარმოადგენს ბაკურიანის გენერალური გეგმის მიხედვით განსაზღვრულ, #16 განაშენიანების გეგმის ტერიტორიას. კონცეფცია მომზადებულია სწორედ აღნიშნული განაშენიანების გეგმის მომზადების პირობების შესაბამისად.

**განაშენიანების გეგმის მომზადების პირობები:**

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 36 632 კვ.მ.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 35 962 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა/ტერიტორია: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6), ლანდშაფტური ტერიტორია.

**კონკრეტული მოთხოვნები:**

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.

2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
4. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას რეგლამენტი და დგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა.
5. დაუშვებელია ლანდშაფტური ტერიტორიის შემცირება ან სხვა ზონით შეცვლა.

### **კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი:**

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 საანგარიშო ფართობი შეადგენს 7192 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.
3. მოქმედებს რეგლამენტით ქვეზონისთვის დადგენილი განაშენიანების პარამეტრები.
4. განაშენიანების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ რეგლამენტის შესაბამისად.

საპროექტო ტერიტორია შედგება 16 საკადასტრო ერთეულისგან, რომლებიც წარმოადგენენ 11 მესაკუთრის საკუთრებას. გარდა 2 მიწის ნაკვეთისა რომლებსაც, არ გააჩნია კავშირი საპროექტო ცენტრალურ გზასთან და ცენტრალურ რეკრეაციასთან: 64.30.01.576 - 500 კვ.მ. და 64.30.07.317 - 430 კვ.მ.

### **ფუნქციური ზონირება**

ტერიტორიას მინიჭებული აქვს შემდეგი ფუნქციური ზონები:

საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - 26564 კვ.მ

ლანდშაფტური ტერიტორია - 6115 კვ.მ

გზების ტერიტორია - 3969 კვ.მ

### **შენობების სართულიანობა**

ყველა საპროექტო შენობისათვის მოქმედებს ერთი წესი:

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე კეხში - 12.5 მეტრი

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე ფასადის ნაწილში - 7.5 მეტრი

შენობის მაქსიმალური სართულიანობა - 2 სართული მანსარდით

სართულიანობაში იგულისხმება მიწის ზედა სართულები. მიწისქვეშა სართულების გაჩენა შეზღუდული არ არის.

### **მიწის ნაკვეთებზე შენობების განთავსების წესი**

საპროექტო შენობების განთავსება რეგულირდება განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით. ყველა შენობისათვის განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი (რამოდენიმე გამონაკლისის გარდა) როგორც სამეზობლო, ასევე საზოგადოებრივი სივრციდან, დაშორებულია მინიმუმ 3 მეტრის მანძილით. იმ შემთხვევაში, როცა მიწის ნაკვეთზე გარდა შზ-6 ფუნქციური ზონისა მდებარეობს ლანდშაფტური ტერიტორია, წითელი ხაზი განთავსებულია ლანდშაფტური ტერიტორიის საზღვარზე. იმ შემთხვევაში თუ მოხდება საპროექტო მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, გაერთიანებულ ნაკვეთებს შორის ასევე მოხდება წითელი ხაზის გაერთიანება.

განხილვაზე დასწრება, მასში მონაწილეობის, ასევე შენიშვნებისა და მოსაზრებების წარდგენის უფლება აქვს ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს. საჯარო განხილვის დროს ხელმისაწვდომი იქნება განაშენიანების გეგმის კონცეფციასთან დაკავშირებული ელექტრონული დოკუმენტაცია. ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის N16 არეალის განაშენიანების გეგმის კონცეფციასთან დაკავშირებული წერილობითი შენიშვნები და მოსაზრებები შეგიძლიათ წარუდგინოთ საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს 2021 წლის 30 ივლისის ჩათვლით შემდეგ მისამართზე: ქალაქ თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №12 ან ელექტრონული ფოსტის მისამართზე: [sajaro.gankhilvebi@mrdi.gov.ge](mailto:sajaro.gankhilvebi@mrdi.gov.ge)