

## ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის N16 არეალის განაშენიანების გეგმის პროექტის

### 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. N5 (კინოთეატრი).

საჯარო განხილვის დრო: 2022 წლის 26 აპრილი, 13:00 საათი.

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

### ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის N16 არეალის განაშენიანების გეგმის რეზიუმე

საპროექტო ტექნიკურია მდებარეობს ბაკურიანში და წარმოადგენს ბაკურიანის გენერალური გეგმის მიხედვით განსაზღვრულ, #16 განაშენიანების გეგმის ტერიტორიას. დოკუმენტაცია 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. დაუმკვიდრია 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 რეგლამენტიტადადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისისართულიანობა.
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 ფართობისშემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.
3. მოქმედებს რეგლამენტიტ 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) - 25471 კვ.მ

ლანდშაფტური ტერიტორია - 6137 კვ.მ

გზების ტერიტორია - 5036 კვ.მ

### **შენობების სართულიანობა**

ყველა საპროექტო შენობისათვის მოქმედებს ერთი წესი:

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე კუბში - 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. განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზებს მიღმა, შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების და შენობის ნაწილების განთავსება:

- შენობის სახურავი
- აივნები
- მიწისქვეშა შენობები
- მსუბუქი კონსტრუქციის მქონდე ნაგებობები (ფანჩატური, ფარდული და სხვა)
- აუზი
- ღია ავტოსადგომი

მიწის ნაკვეთებს შორის განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები უქმდება ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში:

1. თუ მოხდება ნაკვეთების გაერთიანება
2. თუ მოხდება ორი შენობის ყრუ კედლებით ერთმანეთის პირისპირ განთავსება.

აღნიშნულ შემთხვევებში პროექტის/პროექტების შეთანხმება ხდება განაშენიანების გეგმის კორექტირების გარეშე.

განხილვაზე დასწრება, მასში მონაწილეობის, ასევე შენიშვნებისა და მოსაზრებების წარდგენის უფლება აქვს ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს. საჯარო განხილვის დროს ხელმისაწვდომი იქნება განაშენიანების გეგმის პროექტთან დაკავშირებული ელექტრონული დოკუმენტაცია (ასევე, იხილეთ შემდეგ ბმულზე: **ბაკურიანის N16 არეალის განაშენიანების გეგმა - ფაილის ბმული**). ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის N16 არეალის განაშენიანების გეგმის შესახებ წერილობითი შენიშვნები და მოსაზრებები შეგიძლიათ წარუდგინოთ საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს 2022 წლის 18 მაისის ჩათვლით შემდეგ მისამართზე: ქალაქ თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №12 ან ელექტრონული ფოსტის მისამართზე: [sajaro.gankhilvebi@mradi.gov.ge](mailto:sajaro.gankhilvebi@mradi.gov.ge)