



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო  
ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერია  
G E O R G I A  
ZUGDIDI MUNICIPALITY CITY HALL



ბრძანება:ბ24. 242309314  
თარიღი:03/04/2023

**ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქის ადმინისტრაციულ ერთეულში, ჯანაშიას ქუჩაზე, არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №43.31.62.746; 72 000.00 კვ.მეტრი) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების და დავალების გაცემის თაობაზე**

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას 2023 წლის 27 მარტს №10/2423086128-24 განცხადებით მომართა შპს „ანავი“-ის (ს/ნ: 245416401) დირექტორმა ირაკლი გოგოლიშვილმა (პ/ნ: 61001017978) წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, განმცხადებელმა მოითხოვა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქის ადმინისტრაციულ ერთეულში, ჯანაშიას ქუჩაზე, არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №43.31.62.746; 72 000.00 კვ.მეტრი) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების განხილვა და შესაბამისი დავალების გაცემა.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიამ გამოიკვლია არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დაადგინა, რომ განმცხადებლის დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია ხვდება ზუგდიდი სარეზერვო საწარმოო ზონის (იზ-1) საზღვრებში. აღნიშნული ტერიტორია მდებარეობს ყოფილი (ინგურქალაქადკომბინატის) ქალაქის ცელულოზის საწარმოს ტერიტორიაზე, რომლის უმეტესი ნაწილი მიტოვებული და უფუნქციოა, იგი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმისა და ცენტრალური უბნის განაშენიანების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 16 აპრილის №13 დადგენილების 1-ლი მუხლის „ა“ პუნქტის „ა.ა“ და „ა.ბ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად გეგმარებითი ერთეული ხვდება განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების №24 არეალში, სადაც ვრცელდება სარეზერვო საწარმოო ზონა (იზ-1).

განვითარების მიზანია ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)-ის პარამეტრებით (კ1-0.5; კ2-1.8; კ3-0.3). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 72000.00 კვ.მ.-ს, რომელზეც დაგეგმილია 12 (თორმეტი) ტიპური შვიდსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. შენობები დაგეგმარდა იმგვარად, რომ აკმაყოფილებდეს განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობების განთავსების წესებს, შენობის სიმაღლეებს და მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონით (სზ-4) დადგენილ კოეფიციენტებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია, ამ ბრძანების დანართი №1-ით გათვალისწინებულ გეგმარებით ერთეულზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების

2100 ზუგდიდი, რუსთაველის ქ.90. ტელ: (0415) 25 01 23, (0415) 22 21 03,  
ელ.ფოსტა: info@zugdidi.gov.ge



განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება, კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 54-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე“ პუნქტის „ე.ე“ ქვეპუნქტისა და 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ საქართველოს კანონის IV თავის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“-ს 41-ე, 43-ე და 47 მუხლების, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის, „ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმისა და ცენტრალური უბნის განაშენიანების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 16 აპრილის №13 დადგენილების გათვალისწინებით,

### ბრძანებ:

1. მიღებულ იქნეს დადებითი გადაწყვეტილება კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ამ ბრძანების დანართი №1-ით, განსაზღვრული გეგმარებითი ერთეულისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე, ამავე ბრძანების დანართი №2-ით, გათვალისწინებული განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალების შესაბამისად.
2. დაევალოს ინფრასტრუქტურული პროექტების მართვის და არქიტექტურის სამსახურის, არქიტექტურის განყოფილებას შესაბამისი ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადება ამ ბრძანებით დადგენილი პირობების გათვალისწინებით.
3. განაშენიანების დეტალური გეგმა შემუშავებულ უნდა იქნეს ამ ბრძანების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში.
4. ამ ბრძანების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში განაშენიანების დეტალური გეგმის წარმოდგენლობის შემთხვევაში, ბრძანება, შესაბამისი თარიღიდან, ჩაითვალოს ძალადაკარგულად.
5. ბრძანება ამოქმედდეს ხელმოწერისთანავე.
6. ბრძანების გასაჩივრება შესაძლებელია მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად ერთი თვის ვადაში ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოში (მის ქ. ზუგდიდი, რევაზ ლალიძის ქ. №12).

მამუკა წოწერია

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/  
ელექტრონული შტამპი



2100 ზუგდიდი, რუსთაველის ქ.90. ტელ: (0415) 25 01 23, (0415) 22 21 03,  
ელ.ფოსტა: info@zugdidi.gov.ge





# გეგმარებითი ანგეზო

დანართი № 1





სავარაუდო გეგმარებითი ერთეული ს/კ 43.31.62.746 (წითლად)



**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.]
- ბ) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია;
- გ) განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი.

**2. სახელმძღვანელო კანონმდებლობა:**

- ა) საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“;
- ბ) გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი;
- გ) „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება;
- დ) „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება;
- ე) „ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმისა და ცენტრალური უბნის განაშენიანების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 16 აპრილის №13 დადგენილება;
- ვ) 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, საჭიროების შემთხვევაში, მათ ანალიზს და შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასებას.

დ) გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებულ დოკუმენტაციას.

#### 4. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემადგენლობა

განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.

განაშენიანების დეტალური გეგმა უნდა მოიცავდეს:

- ა) ფუნქციურ ქვეზონას;
- ბ) განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტი კ-1 განისაზღვროს განაშენიანების დეტალური გეგმით.
- გ) განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2 განისაზღვროს განაშენიანების დეტალური გეგმით.
- დ) გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი ქვეზონის შესაბამისად განისაზღვროს კ-3 განისაზღვროს განაშენიანების დეტალური გეგმით.
- ე) განაშენიანების სართულიანობა ან/და სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი განისაზღვროს განაშენიანების დეტალური გეგმით.
- ვ) განაშენიანების სახეობას (ქვეზონის შესაბამისად);
- ზ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
- თ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
- ი) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს;
- კ) ავტომაქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას (გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტის მოთხოვნათა შესაბამისად);
- ლ) ელ. მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემებს;
- მ) საჭიროების შემთხვევაში, საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილებს.

#### დამატებითი მოთხოვნები:

- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- მოხდეს შენობების მორგება არსებულ გარემოსთან;
- საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გდგ-ის პროექტით;





- შენობები დაპროექტდეს მხოლოდ საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.
- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნას ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურთან;
- პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები;
- ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის;
- შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას რეგლამენტით დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა.
- გასათვალისწინებელია მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.

## 5. წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ფორმატი

- 5.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია/გეგმის პროექტი წარმოდგენილ უნდა იქნეს „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი 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 1:2000-1:1000-1:500.
- 5.3. ფორმატი:
- ა) ნაბეჭდი ალბომი - 2 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:
- ა) დოკუმენტაციის გრაფიკული ნაწილი.
  - ბ) გეგმები, რუკები და სქემები შესრულებული უნდა იყოს გეო-ინფორმაციული ტექნოლოგიებისა და AutoCAD-ის ან ArchiCAD-ის გამოყენებით და უნდა შეესაბამებოდეს თანამედროვე კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.
  - გ) გეო-ინფორმაციული მასალები უნდა შეიქმნას და დამუშავდეს ArcGIS 10 ვერსიის პერსონალური გეომონაცემთა ბაზის ფორმატში.



- დ) პერსონალური გეომონაცემთა ბაზა უნდა იყოს (WGS 84\UTM Zone 37N; WGS 84\UTM Zone 38N) საქართველოს სახელმწიფო საკოორდინატო სისტემაში.
- ე) 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, ნიადაგის ხარისხის კვლევა და შეფასება, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია და განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია - წარმოდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში;
- 6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი - წარმოდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 6 (ექვსი) თვის ვადაში.

