

საექსპერტო დასკვნა N 22/002

„მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნავდარაანთკარში მდებარე საკადასტრო
ერთეულებზე (ს/კ72.04.18.491; ს/კ72.04.41.175) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების
კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია“-ზე

ქ. თბილისი

22 ივლისი 2022 წელი

შინაარსი

ზოგადი ნაწილი.....	1
წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შემადგენლობა.....	2
დოკუმენტაციის ტექნიკური შესაბამისობა კანონმდებლობასთან.....	2
საერთო შეფასება.....	3
კონკრეტული შეფასებები წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით.....	4
„მცხეთის რაიონში, სოფელ ნავდარაანთკარში მდებარე N72.04.18.491 და N72.04.41.175 საკადასტრო ერთეულებზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია“ (ალბომი).....	4
მატრიცა	6
დასკვნა	6

ზოგადი ნაწილი

მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნავდარაანთკარში მდებარე საკადასტრო
ერთეულებზე (ს/კ72.04.18.491; ს/კ72.04.41.175) ინდივიდუალური საცხოვრებელი
სახლების კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის (შემდგომში გდგ) კონცეფციის
საექსპერტო დასკვნა შემუშავებულია სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი
განვითარების სააგენტოს მიერ მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 22 ივნისის
34-3422173196 განაცხადის საფუძველზე

2022 წლის 21 ივლისის N34-3422202192 წერილით წარმოდგენილ დოკუმენტაციას დაემატა
შემდეგი მასალა: განვითარების ხედვა, განვითარების სტრატეგია,
სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება, საბაზისო მონაცემთა (ინდიკატორთა) მატრიცა,
სახელშეკრულებო დოკუმენტაცია და ექსპერტიზის საფასურის გადახდის ქვითარი.

გდგს კონცეფცია შემუშავებულია შპს „ბ და ბ“-ს (404512951) დაკვეთით შპს „ურბანიკა“-ს
(404493071) მიერ (ხელშეკრულება საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადების თაობაზე,
01/02/2022წ.).

წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შემადგენლობა

- მცხეთის რაიონში, სოფელ ნავდარაანთკარში მდებარე N72.04.18.491 და N72.04.41.175 საკადასტრო ერთეულებზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია. pdf ფაილი - 46 გვერდი.
- მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 31 მაისის N169 განკარგულება „მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნავდარაანთკარში არსებულ ტერიტორიაზე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე, მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ.“ pdf ფაილი-1 გვერდი.
- მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 7 მაისის N834.34221581 ბრძანება „მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ნავდარაანთკარში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, (ს/კ 72.04.41.175), (ს/კ 72.04.18.491) განაშენიანების დეტალური გეგმის კერძო ინიციატივის საფუძველზე შემუშავების შესახებ.“ pdf ფაილი-1 გვერდი.
- მესაკუთრეთა მინდობილობები. pdf ფაილი-4 გვერდი.
- 2022 წლის 8 ივნისის ხელშეკრულება N16 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე. pdf ფაილი- 5 გვერდი.
- 2022 წლის 1 თებერვლის ხელშეკრულება „საპრექტო დოკუმენტაციის მომზადების თაობაზე - pdf ფაილი-5 გვერდი.
- გადახდის ქვითარი - pdf ფაილი-1 გვერდი.

დოკუმენტაციის ტექნიკური შესაბამისობა კანონმდებლობასთან

მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების საფუძველზე, განისაზღვრა და შეფასდა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისობა შემდეგ საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებთან:

- საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ (შემდგომში „კოდექსი“);
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ (შემდგომში „წესი“);
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ (შემდგომში „დებულებები“);
- საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“.

შესაბამისობის შეფასებისას დადგინდა შემდეგი ხარვეზები:

1. მოსამზადებელი კვლევა არ არის სრულყოფილი და წარმოსადგენია „წესები“-ს მე-9 მუხლის შესაბამისი შემადგენლობით.
2. კონცეფცია უნდა მოიცავდეს: „საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ ტერიტორიათა განვითარების/გამოყენების გრაფიკულ მონახაზს და მის ტექსტურ ანოტაციას, არსებობის შემთხვევაში მოქმედ გამოყენებაში დაგეგმილ ცვლილებაზე მითითებით“ („წესი“, მუხლი 10, პ. 2. ა.)

საერთო შეფასება

კონცეფციით შემოთავაზებულია ტერიტორიის მოწესრიგებული სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა. საპროექტო გადაწყვეტით დაგეგმილი საცხოვრებელი გარემო წარმოადგენს ორგანიზებულ სივრცეს ინდივიდუალური სახლებით და მათთვის საჭირო სოციალური და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. სარეკრეაციო და სპორტული სივრცეების მონაცვლეობა მაცხოვრებლებისთვის ითვისების წინაშე მოხერხებული და კომფორტული საცხოვრებელი გარემოს ჩამოყალიბებას. გრაფიკული თვალსაზრისით, მაღალ დონეზე შემუშავებული მასალა იძლევა მკაფიო წარმოდგენას, როგორი ტიპის დასახლებას მივიღებთ საბოლოოდ.

შინაარსობრივი და ტექნიკური ხასიათის რეკომენდაციები:

1. დასახუსტებელია ინფორმაცია მიწის ნაკვეთების გაერთიანება/გამიჯვნის შესახებ - გათვალისწინებულ იქნას „დებულებები“-ს მუხლი 3. პ. 5: „განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში, სამშენებლო მიწის ნაკვეთი არ უნდა ხვდებოდეს ერთზე მეტ ფუქციური ქვეზონის მოქმედების არეში“ (გვ. 28-31);
2. პროექტის დასახელება მოსაყვანია კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში - ნაცვლად „რაიონი“-სა უნდა იყოს „მუნიციპალიტეტი“;
3. მიწის ნაკვეთის „N“-ის ნაცვლად უნდა იყოს „საკადასტრო კოდი (ს/კ)“;
4. „ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსი“ ჩასწორდეს „ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი“-თ;
5. დოკუმენტაცია საჭიროებს ტექსტური და გრაფიკული ნაწილების ურთიერთკავშირების გაძლიერებას და შესაბამისი ურთიერთგადამისამართებების დამატებას;
6. გრაფიკული ნაწილი საჭიროებს ნახაზების ინფორმაციულობის გაზრდას განმარტებითი წარწერებითა და ექსპლიკაციებით;
7. შტამპებში დოკუმენტაციის დასახელება „ინიცირება“ ჩასწორდეს როგორც „კონცეფცია“;
8. გრაფიკული ნაწილის შტამპებში დასამატებელია პირობითი აღნიშვნები;
9. ნახაზების დასახელებებში „გენ გეგმა“ ჩასწორდეს როგორც „გენგეგმა“;

10. კონცეფციის ტექსტურ ნაწილში დასაფიქსირებელია, რომ განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემუშავების სტადიაზე დოკუმენტაციაში გათვალისწინებული იქნება საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“-ს მოთხოვნები;

კონკრეტული შეფასებები წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით

„მცხეთის რაიონში, სოფელ ნავდარაანთკარში მდებარე N72.04.18.491 და N72.04.41.175 საკადასტრო ერთეულებზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია“ (ალბომი)

საერთო შენიშვნები:

- მითითებულია ალბომის მხოლოდ ის გვერდები, რომლების მიმართაც არის კონკრეტული შენიშვნები/რეკომენდაციები;
- შინაარსობრივი და ტექნიკური ხასიათის შენიშვნები/რეკომენდაციები წარმოდგენილია დოკუმენტაციის შემადგენლობის თანმიმდევრობის შესაბამისად.

გვ. 2. სარჩევი - გვერდების დასახელება საჭიროებს სრულად მითითებას, ნუმერაცია და შემადგენლობა მოსაყვანია ალბომთან შესაბამისობაში;

გვ. 3. სატიტულო ინფორმაცია - სატიტულო ფურცელი საჭიროებს ხელმოწერებს და ბეჭდით დამოწმებას;

გვ. 10. განმარტებითი ბარათი:

- ტექსტი გადასაყვანია მესამე პირში;
- ეტაპი - „განაშენიანების რეგულირების გეგმის კონცეფცია“ ჩასწორდეს როგორც „განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია“;
- არსებული მდგომარეობის აღწერა საჭიროებს დაზუსტებას და შევსებას „წესი“-ს მე-9 მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად. (მაგალითისთვის: ნახსენები წყლის არხის შესახებ ინფორმაცია შესავსებია - საიდან იღებს წყალს, რა დანიშნულების და რა ტიპისაა, როგორია მისი გამოყენების პერიოდულობა და ა.შ.);
- ფუნქციური ზონირების ტექნიკურ მაჩვენებლებთან მიეთითოს გრაფიკული ნაწილის შესაბამისი გვერდი;
- ახალი ზონა/ქვეზონის (რზ, რზ-2) შემოტანა საჭიროებს დასაბუთებას;
- დასამატებელია არსებულ სერვიტუტის და საინჟინრო კომუნიკაციების შესახებ სამომავლო გადაწყვეტები, როგორც ტექსტურად ისე გრაფიკულად;

გვ. 21. ტოპოგრაფიული გეგმა - დასატანია ტერიტორიაზე და მიმდებარედ არსებული სერვიტუტები;

გვ. 22. სათაური გასასწორებელია ტექნიკურად;

გვ. 23. ÷ 27 მიმდებარე განაშენიანების ანალიზი - საჭიროებს ტექსტურ ანალიზს განმარტებით;

გვ. 25. საკვლევი ტერიტორიის ფუნქციური დანიშნულება - შესავსებია ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი ინფორმაციით - სამხრეთ-დასავლეთ არეალში დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის და საპროექტო არეალში არსებული განაშენიანების - ფერმების შესახებ;

გვ. 27. საკვლევი ტერიტორიის განაშენიანების სართულიანობის ანალიზი - ერთსართულიანი განაშენიანების აღმნიშვნელი ფერი შესაცვლელია;

გვ. 28 ÷ 31. საპროექტო ესკიზები - ქვეთავში წარმოდგენილი სამი გენგეგმა, რომლებიც სავარაუდოდ წარმოადგენს კონცეფციის მონახაზს, შესაბამისად მათი დატანა უნდა მოხდეს საბაზისო რუკებზე („წესი“, მუხლი 10, პ.2.ა). ასევე აღნიშნული აისახოს სათაურშიც „საპროექტო ესკიზი“ ჩანაცვლდეს „კონცეფციის მონახაზი“-თ. გეგმებზე გამოიყოს არსებული საკადასტრო საზღვრები და საპროექტო გამიჯვნის სქემები;

გვ. 29 – 30. საპროექტო გენ გეგმა - მიეთითოს ინფორმაცია გამწმენდი ნაგებობიდან გამდინარე წყლის საბოლოო წერტილის მდებარეობის შესახებ, მაღაზიის წარწერა გასასწორებელი, გეგმებზე წასაშლელია ჭრილის ხაზები;

გვ. 30. - არხი დასატანია სრულად;

გვ. 31. საპროექტო გენ გეგმა, ტექნიკური მაჩვენებლები - გეგმის და ცხრილის (პირობითი აღნიშვნებისა) ფერები საჭიროებს ურთიერთშესაბამისობაში მოყვანას;

გვ. 32, 33. ტიპური ნაკვეთის სქემა - საავტომობილო გზის მიმდებარედ გამწვანების და ტროტუარის არეალები უნდა გაიმიჯნოს კერძო საკუთრებიდან და შესაბამისად უნდა გაკორექტირდეს ნახაზები;

გვ. 38 ÷ 40. ესკიზის ანალოგი - ანალოგების შემოთავაზებები საჭიროებს ტექსტურ განმარტებებს. დასაზუსტებელია და შესაბამისობაში მოსაყვანია კონცეფციასთან ანალოგების ფურცლებზე დატანილი საპროექტო სქემები;

გვ. 41. ხედვა - წარმოდგენილი სქემა განსხვავდება კონცეფციის სქემისგან (იხ. გვ 28-31) - მოსაყვანია შესაბამისობაში ან უნდა დაემატოს როგორც ალტერნატიული ვარიანტი შესაბამისი ფორმით. ამასთან, ტექსტური ნაწილი კოპირებულია განმარტებითი ბარათიდან - უნდა იყოს „წესის“ მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით: „5. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, განვითარების ხედვა გულისხმობს გეგმარებითი ერთეულის სასურველ (წარმოსახვით) მდგომარეობას სამომავლო პერსპექტივაში. ხედვა უნდა იყოს კონკრეტული, რეალისტური და ამავე დროს, გამოწვევითი. ხედვა უნდა ქმნიდეს გეგმარებითი ერთეულის იდენტობის სურათს და ითავსებდეს გეგმარებითი ერთეულის ძირითად მახასიათებლებს.“ სქემის ანალოგიურად, ძირითადი მონახაზისაგან განსხვავებული ტექნიკური მაჩვენებლები საჭიროებს დაზუსტებებს ;

გვ. 42, 43, 44. - **დავალება** - 2022 წლის 8 ივნისის ხელშეკრულება N16 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე წარმოდგენილი იქნეს დანართის სახით;

გვ. 45. - **სტრატეგია** - შემოთავაზებული ეტაპობრიობა გადასაჯგუფებელია - საპროექტო მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა უნდა მოხდეს პირველ ეტაპზე. სქემებზე მოცემული საპროექტო მიწის ნაკვეთების დაყოფა და ტერიტორიის გეგმარება არ შეესაბამება 28 ÷ 33 გვერდებზე წარმოდგენილ სქემებს, დასაზუსტებელია. ტექსტური განმარტება კვლავ ძირითადი განმარტებითი ბარათის და ნაწილობრივ ხედვის ფრაგმენტებითაა

წარმოდგენილი - აქცენტირებული უნდა იყოს პრიორიტეტები და რიგითობა („წესი“, მუხლი 6. პ. 6)

გვ. 46. - სიცოცხლისუნარიანობა - ტექსტი დუბლირებულია განმარტებითი ბარათიდან და სტრატეგიიდან. „წესი“-ს მე-6 მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით: „7. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება გულისხმობს, შემოთავაზებული ხედვისა ან/და სტრატეგიის ალტერნატივების განხილვასა და ოპტიმალურის შერჩევას.“

მატრიცა

ცხრილი საჭიროებს შევსებას და რედაქტირებას:

- სარეკომენდაციო მატრიცის („წესი“, დანართი N6) მიხედვით დასამატებელია: გეომორფოლოგია, სეისმოლოგია, ბუნებრივი ფასეულობები, კულტურული ფასეულობები, ეკოლოგია და ა. შ.
- მონაცემები და ტექსტური აღწერილობები მოსაყვანია არსებულ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში;
- მატრიცის შემადგენლობის მიხედვით მოხდეს გრაფიკული მასალის შევსება და კორექტირება.

დასკვნა

მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 22 ივნისის 34-3422173196 წერილით გადმოგზავნილი „მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნავდარაანთკარში მდებარე საკადასტრო ერთეულებზე (ს/კ72.04.18.491; ს/კ72.04.41.175) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია“ წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტით და სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარების თვალსაზრისით მისაღებია და შესაძლებელია მისი დამტკიცება შემთანხმებელ ორგანოში ზემოთმოცემული შეფასებების შესაბამისად გაკორექტირებული დოკუმენტაციის წარდგენის შემდეგ.

სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი
განვითარების სააგენტოს უფროსი

იოანე მენაბდე