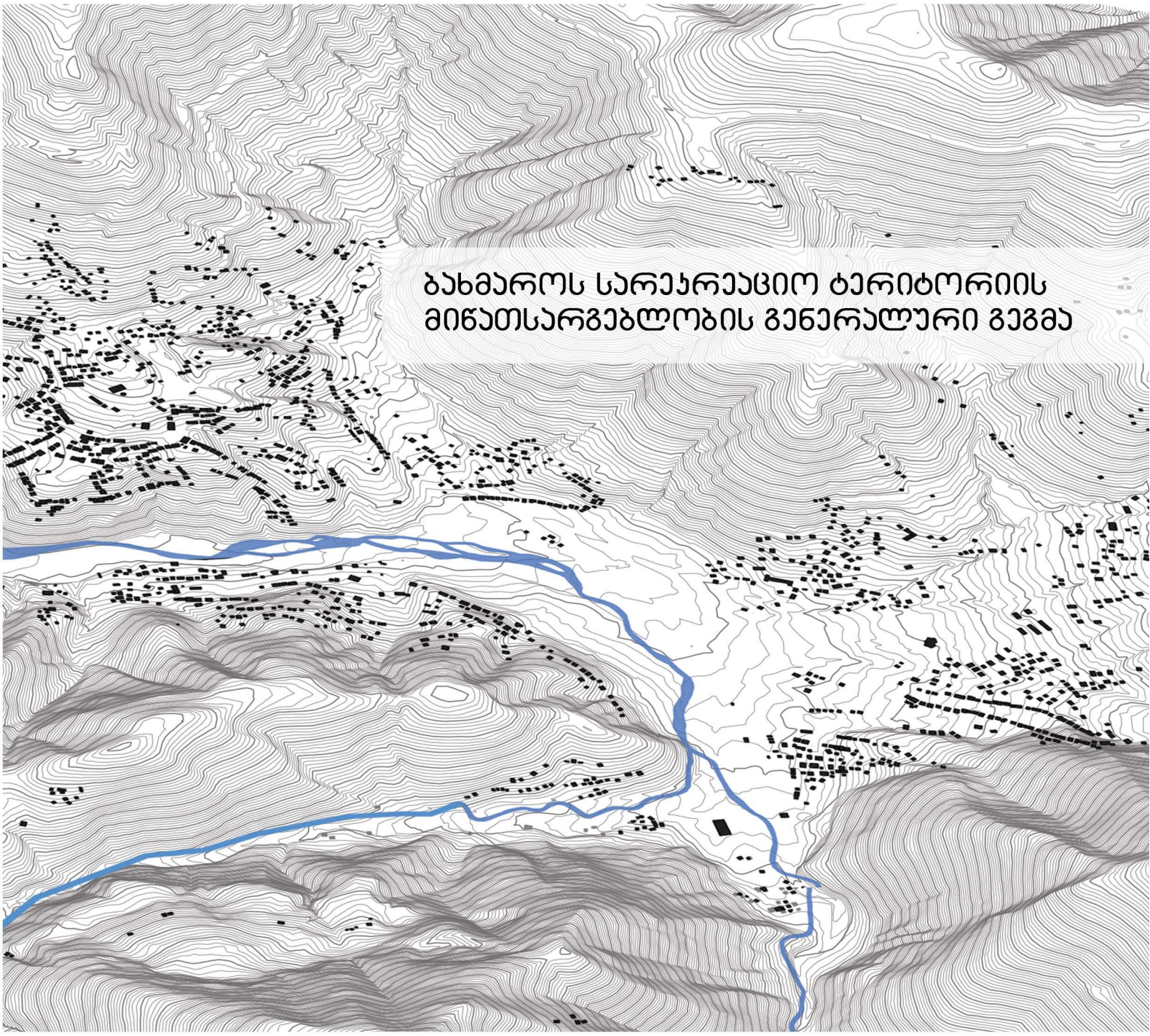

ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა

გეგმარებითი დავალება

2016

ARTSTUDIO PROJECT

proeqtis damkveTi --- saqarTvelos ekonomikisa da mdgradi ganviTarebis saministro

კონტრაქტორი ორგანიზაცია შპს "არტსტუდიო პროექტი"

ARTSTUDIO PROJECT

დირექტორი: ----- ირენე სალვინი

პროექტის ხელმძღვანელი: ----- გიორგი სულაბერიძე

ქვე-კონტრაქტორი ორგანიზაცია გის და დზ საკონსულტაციო ცენტრი „გეოგრაფიკი"

გეოგრაფიკი

გის & დზ საკონსულტაციო ცენტრი

დირექტორი: ----- გიორგი გოცირიძე

ქვე-კონტრაქტორი ორგანიზაცია: შპს „გამა კონსალტინგი"

დირექტორი: ----- ვახტანგ გვახარია

ქვე-კონტრაქტორი ორგანიზაცია:

STUDIA 21

თბილისი 0162, ი. აბულაძის ქ. 21
ტელ: (+995 32) 2 25 81 02;
ელ-ფოსტა: info@studiaarci.ge

შპს „სტუდია 21"

ქვე-კონტრაქტორი ორგანიზაცია: აარიპ „შენობა–ნაგებობების ინსტიტუტი საქართველო"

დირექტორი: ----- თემურ ბოლოთაშვილი

„ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება“

შეთანხმებულია:
საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტრო
წერილი N _____
“--------“----------“ 2017 წ.

დამტკიცებულია:
ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოების მიერ
განკარგულება N _
“31 “იანვარი“ 2017 წ.

ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძველია:

- საქართველოს კონსტიტუცია;
- საქართველოს ორგანული კანონი ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“;
- საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“;
- კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა მოთხოვნები;
- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 25 თებერვლის №317 განკარგულების საფუძველზე 2016 წლის 28 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულება.

ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების მიზნები და პრინციპები

- ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების მიზნებია:
  - ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოს და პირობების შექმნა;
  - მდგრადი განვითარების მიზნით, ფიზიკური და იურიდიული პირების, ადგილობრივი თვითმმართველობის და სახელმწიფო ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში;
  - ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების განვითარების პრიორიტეტების დადგენა;
  - მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა;
  - ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა.
- ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპებია:
  - მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;
  - უპირატესად სივრცითი განვითარების ინტენსიური მოდელის გამოყენება;
  - ინვესტიციების მოზიდვის, მოსახლეობის დასაქმებისა და კომპლექსის კონკურენტუნარიანობის გაზრდის მიზნით, საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგილი, თანამედროვე ქალაქგეგმარების, სატრანსპორტო, საინჟინრო და გარემოსდაცვითი მიდგომებისა და გადაწყვეტების გამოყენება;

- სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა.

ჩასაბარებელ მასალებთან დაკავშირებული ტექნიკური მოთხოვნები:

- მასალები უნდა შემუშავდეს ArcGIS , CAD ან/და PDF ფორმატებში.

<u>შესასრულებელი სამუშაოები</u>

- ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის, მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შემუშავება.

საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენის ფორმა

საპროექტო დოკუმენტაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს A-4/A-3 ფორმატში, აკინძული ალბომის სახით:

- სათაური;
- სატიტულო ფურცელი
- პროექტის შემადგენლობა;
- გრაფიკული ნაწილ(ებ)ი, შტამპით და ჩარჩოთი - A-3 ფორმატი (გამონაკლის შემთხვევაში დასაშვებია განსხვავებული ფორმატის წარმოდგენა, ალბომში აკინძული A4 ფორმატის ზომაზე).

შემსყიდველისათვის გადასაცემი საბოლოო პროდუქცია

პროდუქციის სახით წარმოდგენილი უნდა იყოს შესაბამისი დოკუმენტაცია:

- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა - ნაბეჭდი ფორმით (PDF) 5 ეგზ.
- ციფრული ვერსია DVD- ზე - 5 ეგზ.

ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, სულ მცირე, უნდა მოიცავდეს შემდეგ ნაწილებს:

1. ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის ადგილი, როგორც ქვეყანაში ისე ქვეყნის დასავლეთ რეგიონში და მისი მნიშვნელობის გაზრდის შესაძლებლობა.
   1.1. საქართველოს სამხარეო ადმინისტრაციული რუკა.
   1.2. რეგიონული რუკა. არსებული და სამომავლო განვითარება – მასშტაბი 1:100 000 ან 1:50 000 რეგიონული რუკა უნდა მოიცავდეს: ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის მდებარეობას დასავლეთ საქართველოს დიდ ქალაქებთან მიმართებაში; საერთაშორისო და შიგა სახელმწიფოებრივ საავტომობილო გზებს; მაგისტრალურ სარკინიგზო გზებს;მაგისტრალურ ნავთობსადენსა და გაზსადენს; I კატეგორიის წყალსადენებს; ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის წყალმომარაგების სათავე ნაგებობებს; I კატეგორიის ელექტრო გადამცემ ხაზებს; კავშირგაბმულობის მაგისტრალურ ხაზებს; აეროპორტებს; საზღვაო პორტებს და საჭიროებისამებრ სხვა დამატებით ინფორმაციას.

2. ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებისა და მმართველობის სავარაუდო და სარეკომენდაციო სისტემის განსაზღვრა

   2.1. ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის საორიენტაციო საზღვრის განსაზღვრას და გეგმას/რუკას;

   2.2. ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მმართველობის სავარაუდო და სარეკომენდაციო სისტემის წინადადების შემუშავება.

3. მიწის გამოყენება. გეგმების მასშტაბი 1:25 000, 1:10 000 ან 1:5 000

   3.1. ზონირების ნაწილი უნდა მოიცავდეს:

   - ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის ზოგად უფლებრივ ზონირებას;
   - საჭიროებისამებრ, კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად დამატებით სხვა ზონებს ან ქვეზონებს.

   3.2. კონკრეტული ზონირება

   კონკრეტული ზონირება კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად უნდა მოიცავდეს ზოგადი ზონირების შესაბამის კონკრეტულ ზონებს.

   3.3. სანიტარიული და წყალდაცვითი ზოლები

   სანიტარიული და წყალდაცვითი ზოლები უნდა მოიცავდეს:

   - კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონებს;
   - წყალდაცვით ზოლებს.

   3.4. მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემები

   მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემები უნდა მოიცავდეს:

   - სახელმწიფო საკუთრებას;
   - მუნიციპალურ საკუთრებას;
   - ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებას;
   - არსებულ დაურეგისტრირებელ შენობა-ნაგებობებს;
   - მიწის ნაკვეთების მოწესრიგებულად განვითარების გზებს.

   3.5. განაშენიანებული ნაწილის ანალიზს და სამომავლო განვითარებას;

   3.6. საბაზო არეალების და სათხილამურო არეალების განვითარებას.

4. მობილობა/ტრანსპორტი. გეგმები – მასშტაბი 1:10 000 ან 1:5 000

   4.1. მობილობა/ტრანსპორტი უნდა მოიცავდეს, სულ მცირე:

   - ტრანსპორტს და გადაადგილებას;
   - გზების და ქუჩების განვითარებას;
   - ავტოსადგომების განვითარებას;
   - ველო-ბილიკების ქსელს და ინფრასტრუქტურის განვითარებას;

- საფეხმავლო ბილიკებს.

5. სათემო ნაგებობები, დაწესებულებები და ადგილები. არსებული და სამომავლო განვითარება, გეგმების მასშტაბი 1:25 000 ან 1:10 000

5.1. საინჟინრო (სათემო) ქსელები – ელექტრომომარაგების, კავშირგაბმულობის, წყალმომარაგების და წყალარინების, ბუნებრივი აირის, სანიაღვრე წყალარინების, საკანალიზაციო სისტემის და მყარი ნარჩენების მოცილების ძირითადი ქსელები და ნაგებობები.

საინჟინრო (სათემო) ქსელები უნდა მოიცავდეს:

- ელექტრომომარაგებისათვის საჭირო ქსელისა და ნაგებობების არსებულ მდგომარეობას და სამომავლო განვითარებას;
- კავშირგაბმულობისათვის საჭირო ქსელისა და ნაგებობების არსებულ მდგომარეობას და სამომავლო განვითარებას;
- სასმელი წყლით მომარაგებისათვის საჭირო ქსელისა და ნაგებობების არსებულ მდგომარეობას და სამომავლო განვითარებას;
- თხევადი ნარჩენების მოცილებისათვის წყალარინების ქსელისა და ნაგებობების (საკანალიზაციო სისტემის) არსებული მდგომარეობა და სამომავლო განვითარებას;
- ბუნებრივი აირის მიწოდებისათვის საჭირო ქსელისა და ნაგებობების არსებულ მდგომარეობას და სამომავლო განვითარებას;
- სანიაღვრე წყალარინების ქსელისა და ნაგებობების არსებულ მდგომარეობას და სამომავლო განვითარებას;
- მყარი ნარჩენების მოცილებისათვის საჭირო ქსელისა და ნაგავსაყრელი ნაგებობების არსებულ მდგომარეობას და სამომავლო განვითარებას;
- განახლებადი ენერგო რესურსების განვითარების შესაძლებლობას.

5.2. საჯარო მომსახურების დაწესებულებები.

საჯარო მომსახურების დაწესებულებები, სულ მცირე, უნდა მოიცავდეს:

- ტურისტულ-საინფორმაციო მომსახურების შენობა-ნაგებობებს;
- სამედიცინო მომსახურების დაწესებულებებს;
- საპატრულო პოლიციის შენობა-ნაგებობებს;
- სახანძრო-სამაშველო მომსახურების შენობა-ნაგებობებს;
- ადმინისტრაციულ შენობა-ნაგებობებს.

5.3. კულტურულ–საგანმანათლებლო დაწესებულებები.

კულტურულ–საგანმანათლებლო და შემეცნებითი დაწესებულებების საჭიროების შეფასებას. საჭიროების შემთხვევაში მათი განთავსების სავარაუდო ადგილებს.

5.4. სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ნაგებობები

სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ნაგებობები უნდა მოიცავდეს:

- სპორტულ-გამაჯანსაღებელ ნაგებობების საჭიროების შეფასებას;

- სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ნაგებობებისა და კომპლექსების განთავსების სავარაუდო ადგილებს.

5.5. სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებების განვითარებას.

6. საცხოვრისი. გეგმები – მასშტაბი 1:10 000 ან 1:5 000

6.1. ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიაზე საცხოვრისის შეფასებას და მათ სამომავლო განვითარებას, როგორც საკურორტო-სარეკრეაციო, ისე საცხოვრებელ ზონებში, მათ შორის:

- ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიაზე საცხოვრისის მაქსიმალური რაოდენობის განსაზღვრას;
- ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიაზე საცხოვრისის სიმჭიდროვეების შეფასებას და სიმჭიდროვეების განსაზღვრას საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში.

6.2. სულ მცირე 5 საცხოვრებელი შენობის სახასიათო პროექტის დამუშავება.

7. ეკონომიკური განვითარება

7.1. ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის დატვირთვის შეფასება;

7.2. ბახმაროს ეკონომიკური განვითარების პოტენციალის ზოგადი შეფასება;

7.3. კურორტის მთელი წლის განმავლობაში ფუნქციონირების აუცილებლობის შეფასება;

7.4. კურორტის ფუნქციონირების სეზონურობის და ხანგრძლივობის ალტერნატიული ვარიანტების და შედარებითი ანალიზის საფუძველზე გამოვლენილი განვითარების ოპტიმალური მოდელის შეფასება.

7.5. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ტერიტორიების თავისუფალ ტურისტულ ზონად განვითრების შესაძლებლობების შეფასება.

8. კრიტიკული და მგრძნობიარე არეალების გეგმები – მასშტაბები 1:25 000 ან 1:10 000

8.1. ბუნების დაცვის არეალები;

8.2. სანიტარიული ზონები;

8.3. წყალდაცვითი ზოლები;

8.4. ვიზუალური დაცვის არეალები.

9. ბუნებრივი საფრთხეები. გეგმები – მასშტაბი 1:25 000

9.1. მიწისძვრა, წყალდიდობა/დატბორვა, ქარიშხალი და თოვლის ზვავი.

მიწისძვრასთან, წყალდიდობასთან/დატბორვასთან, ქარიშხალთან და თოვლის ზვავთან დაკავშირებული საკითხები, სულ მცირე, უნდა მოიცავდეს:

- მიწისძვრასთან დაკავშირებულ მონაცემებს და არსებული შენობა-ნაგებობების სეისმომედეგობის ზოგად შეფასებას;
- მეწყერსაშიშროების მონაცემებს და მეწყერსაშიშროებასთან დაკავშირებული მდგომარეობის შეფასებას;

- წყალდიდობის მონაცემებს, წყალდიდობისათვის განკუთვნილ ნაგებობებს და წყალდიდობასთან დაკავშირებული მდგომარეობის შეფასებას;
- დატბორვის მონაცემებს და დატბორვასთან დაკავშირებული მდგომარეობის შეფასებას;
- ქარიშხლის მონაცემებს და ქარიშხალთან დაკავშირებული მდგომარეობის შეფასებას;
- ზვავსაშიშროების მონაცემებს და ზვავსაწინააღმდეგო ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხების შეფასებას.

10. სასოფლო–სამეურნეო მიწები. გეგმები – მასშტაბი 1:25 000

10.1. ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიაზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწები და მათი სამომავლო განვითარების შეფასება.

11. ზამთრის აქტივობები

11.1. ზამთრის აქტივობები და ტურისტული მომსახურების საშუალებები, სულ მცირე, უნდა მოიცავდეს: თხილამურებით და სნოუბორდით (თოვლის დაფით) სრიალს, ტურებს თოვლმავალი მანქანით; გასაბერ ციგებზე სრიალს; ყინულზე სრიალს და სხვა.

11.2. საბაზო და სათხილამურო არეალების და სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებების განვითარება.

12. ზაფხულის აქტივობები და ტურისტული მომსახურების საშუალებები

12.1. ზაფხულის აქტივობები და ტურისტული მომსახურების საშუალებები, სულ მცირე, უნდა მოიცავდეს: დოღის, საცხენოსნო ტურისტული მარშრუტების და ინფრასტრუქტურის, ლელობურთში შეჯიბრის, ტურისტული საინფორმაციო ცენტრის, გადასახედი ადგილების, ტობოგანის და სხვა აქტივობების განვითარებას.

13. საჭიროებისამებრ, დამატებით სხვა გრაფიკული მასალა

13.1. საჭიროებისამებრ, დამატებით სხვა გრაფიკული მასალა დანართის სახით.

14. განხორციელების გზამკვლევი/სახელმძღვანელო

14.1. ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა.

15. სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

15.1. წესები უნდა მოიცავდეს:

- მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების და განაშენიანების პირობებს;
- მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითად პარამეტრებს და მათ დასაშვებ მაჩვენებლებს - მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტებს, მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ან/და მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ სიმაღლეს, მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს, მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობას/სიმაღლისათვის ან/და მოცულობისათვის;
- კანონმდებლობის შესაბამისად, დაგეგმარებისათვის საჭირო სხვა საკითხებს და რეკომენდაციებს.