

შპს "ურბანეკა"



შპს "არქიტექტურული ბიურო"

ალბომი

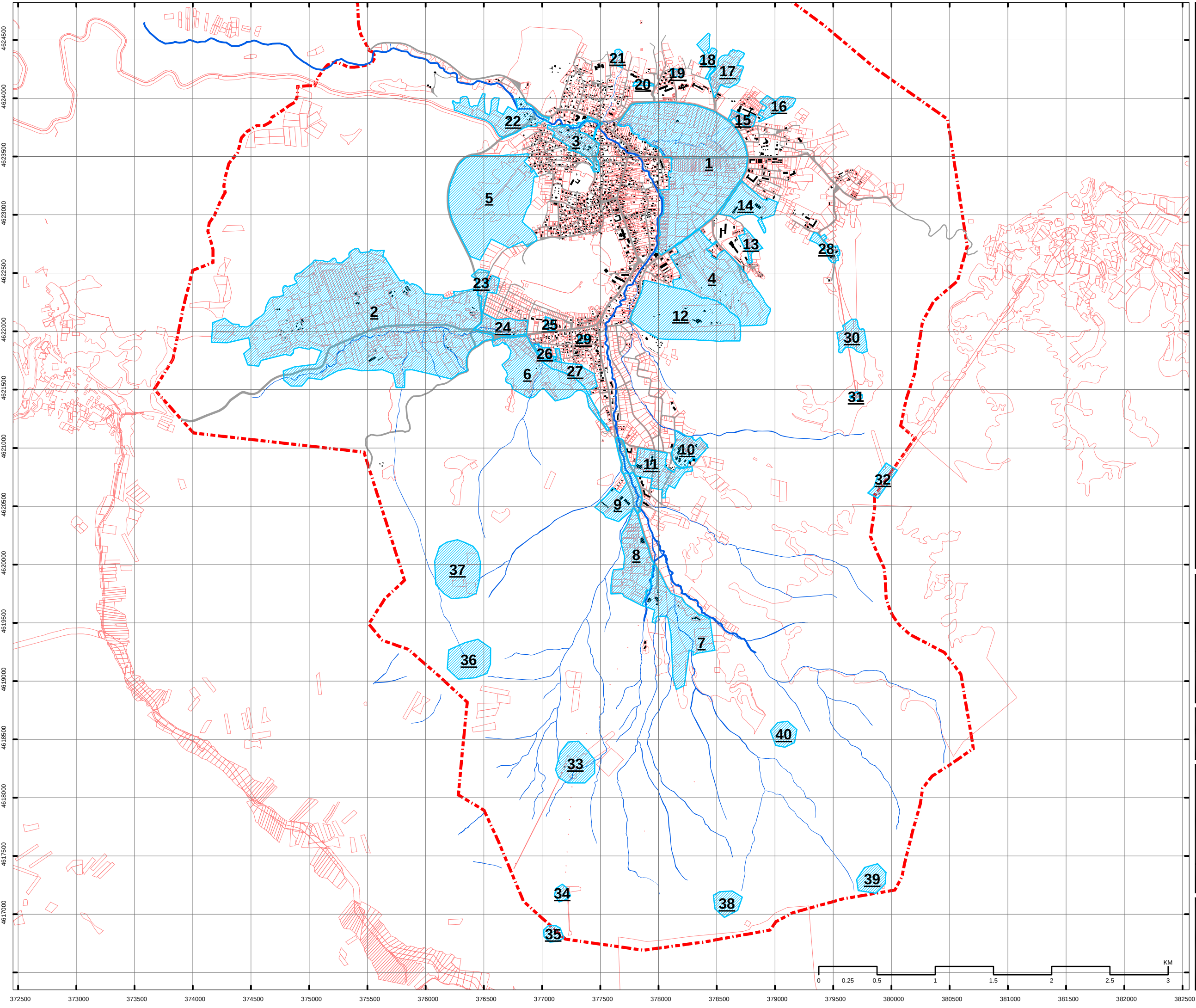
№2

დანართი 1

თემატური გეგმების დამუშავების პირობები

# ბაკურიანის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა





**1** საკრებულო ტერიტორიის პირობითი ნომერი

საკრებულო ტერიტორია

მდინარე

მდინარე

ნაკვეთები-მესაკუთრები

შენობა

გაყვანილის საზღვარი

|                  |              |  |
|------------------|--------------|--|
| პრ. ხელმძღვანელი | ი. მურდულია  |  |
| პრ. ხელმძღვანელი | გ. ბალიშვილი |  |
| არქ.             | გ. მალაშვილი |  |
|                  |              |  |

|          |          |        |                 |
|----------|----------|--------|-----------------|
| ფორმატი  | A3       | სტადია | მგ              |
| მასშტაბი | 1:30,000 | თარიღი | სექტემბერი 2017 |

პროექტის სახელწოდება  
გაყვანილის მიწათსარგებლოების ბუნებრივი გეგმა

ნახაზის ტიპი  
თემატური გეგმების არეალის რუკა

ნახაზის კოდი

საკრებულო ორგანიზაცია

შპს "ურბანეკა"  
ინჟინერული-პროექტული-მშენებლობის  
მომსახურების სააგენტო

საკრებულო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

"არქიტექტურული გეგმა"  
რუსთაველის გამზ. №40  
თბილისი, საქართველო  
www.mb-ab.ge

ტერიტორია #1 (წრიულის შიდა ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 753 089 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: რზ-1, ტზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=-, კ2=-, კ3=-.

**ტერიტორია წარმოადგენს ბაკურიანის ცენტრალურ პარკს და ის უნდა განვითარდეს თანამედროვე მთის კურორტისათვის შესაბამისი რეკრეაციული სტანდარტებით.**

**კონკრეტული მოთხოვნები:**

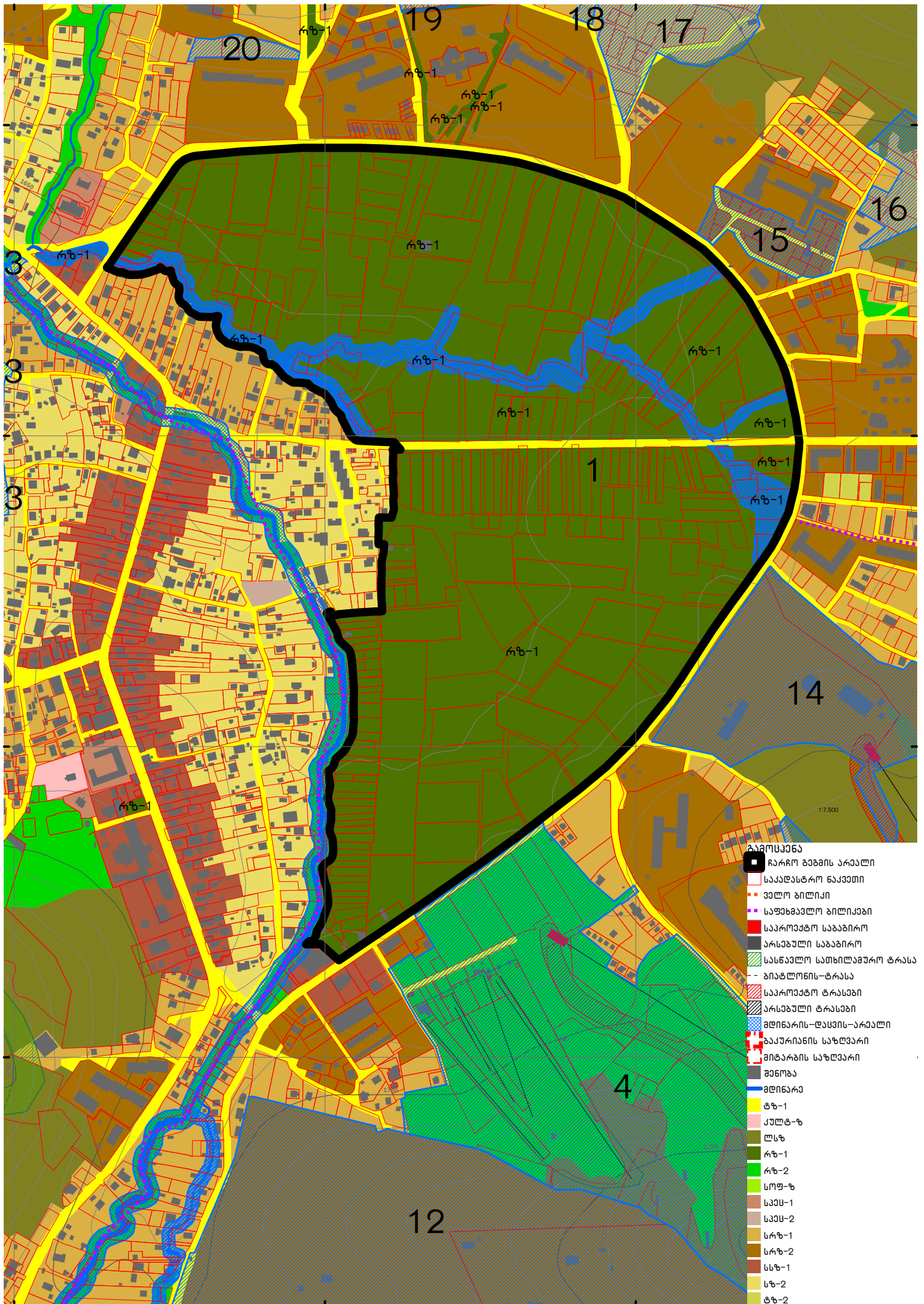
1. ტერიტორია უნდა განვითარდეს მხოლოდ ერთიანი პროექტის ფარგლებში.
2. დაუშვებელია საპროექტო ტერიტორიაზე, საცხოვრებელი ან სასტუმროს ფუნქციის შენობების განთავსება.
3. დაუშვებელია აღნიშნულ ტერიტორიაზე, კერძო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთების ინდივიდუალური განვითარება ნებისმიერი ფუნქციით.
4. ტერიტორია მოსახერხებლად უნდა უკავშირდებოდეს მდინარეს და მდინარის პირა საფეხმავლო ბილიკს.
5. გასათვალისწინებელია ტერიტორიის საფეხმავლო კავშირები კობა წაქაძის ქუჩის საპირისპირო მხარეს განლაგებულ ტერიტორიებთან, მათ შორის საფეხმავლო კავშირი კოხტაგორასთან და სხვა ტურისტულ მარშრუტებთან.
6. ტერიტორიაზე ერთიანი პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია შემდეგი ძირითადი ობიექტების განთავსება:
  - დასასვენებელი პარკი
  - ველო ბილიკები
  - ველო-პარკი
  - ტბა
  - საფეხმავლო ბილიკები
  - ღია სპორტული მოედნები
  - კვების ობიექტები (მხოლოდ I კლასის ობიექტები)
  - პარკის ადმინისტრაციული და ტექნიკური შენობები (მაქსიმუმ 1 სართული)
  - ტურისტული მომსახურების ცენტრის შენობა (მაქსიმუმ 2 სართული)

4624000

4623500

4623000

4622500



#### ბავშვების

- ჩაბრუნებული პარკი
- საკლასტრო ნაკვეთი
- ველი გილიკი
- საფუძვალზე გილიკი
- საკლასტრო საზღვარი
- არსებული საზღვარი
- სასწრაფო სათხილამურო ტრასა
- გილიკის-ტრასა
- საკლასტრო ტრასა
- არსებული ტრასა
- მდინარის-დასვენის-არაქალი
- ბავშვების საზღვარი
- მდინარის საზღვარი
- მდინარე
- ტბა-1
- კულტ-ბ
- ლს
- რბ-1
- რბ-2
- სოფ-ბ
- სპეც-1
- სპეც-2
- სრბ-1
- სრბ-2
- სს-1
- სს-2
- ტბ-2

377500

378000

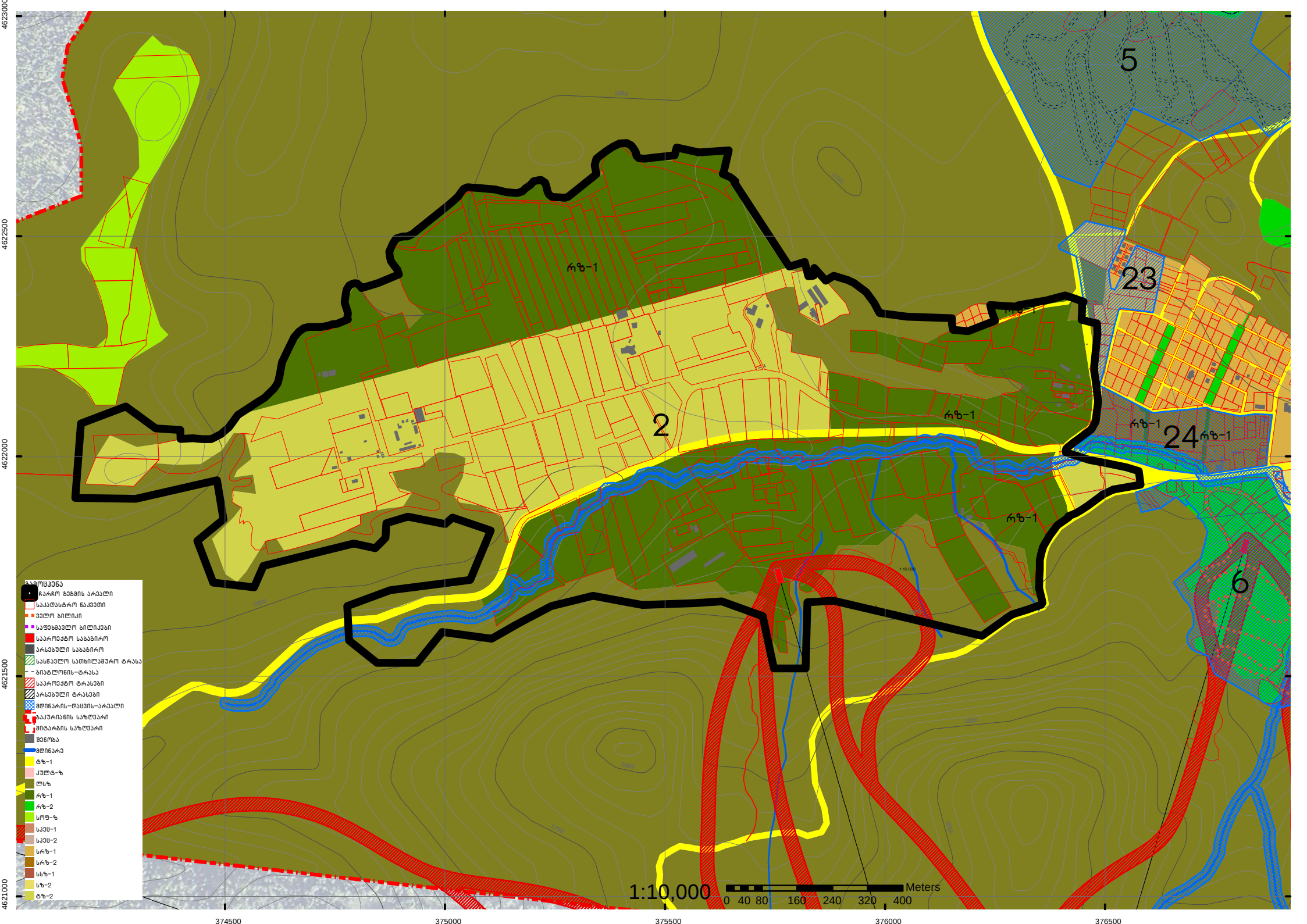
378500

ტერიტორია #2 (ყოფილი მეღიების ფერმის და ე.წ. “ლაგერი”-ს ტერიტორია)  
საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 1 591 493 კვ/მ  
მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: რზ-1, ტზ-1, ტზ-2, ლსზ  
მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=-, კ2=-, კ3=-.

### **ტერიტორია უნდა განვითარდეს 3 ძირითადი ფუნქციით**

#### **კონკრეტული მოთხოვნები:**

1. ჩრდილოეთ ნაწილში განთავსდეს გოლფის მოედანი და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა.
2. ცენტრალურ ნაწილში (ტზ-2) განთავსდეს აეროდრომი
3. სამხრეთ ნაწილში განთავსდეს სპორტული კომპლექსი, რომლის შემადგენლობაში უნდა შევიდეს შემდეგი ობიექტები:
  - სპორტული მოედნები
  - სპორტული დარბაზები
  - საცურაო აუზი
4. გოლფის მოედნისა და სპორტული კომპლექსის ტერიტორიებზე შესაძლებელია ერთიანი კომპლექსის შემადგენლობაში, სპორტული კომპლექსების ფუნქციონირებისათვის საჭირო სასტუმროს შენობების განთავსება.
5. დაუშვებელია აღნიშნულ ტერიტორიაზე, კერძო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთების ინდივიდუალური განვითარება ნებისმიერი ფუნქციით.
6. ტერიტორია მოსახერხებლად უნდა უკავშირდებოდეს აღმოსავლეთით მდებარე საცხოვრებელ ზონას და შემოვლით გზას.
7. პროექტირებისას შესაძლებელია სარეკრეაციო და სატრანსპორტო ზონების საზღვრების და ფართობების ცვლილება.
8. სამხრეთით მდებარე ტერიტორიის დაგეგმარებისას გასათვალისწინებელია საპროექტო სათხილამურო ტრასისა და საბაგირო სადგურის ადგილმდებარეობა.
9. ანდეზიტისაქენ მიმავალმა გზის ტრაექტორია გათვალისწინებულ იქნას მგგ-ს შესაბამისად.
10. ლსზ-ს კონფიგურაციის ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ აეროდრომის საჭიროებიდან გამომდინარე.



ტერიტორია #3 (რკინიგზის სადგურის მიმდებარე ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 81 466 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: ტზ-1, ტზ-2, სრზ-1, სზ-2

ტერიტორია უნდა განვითარდეს სატრანსპორტო ჰაზის ფუნქციით.

კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს შემდეგი ობიექტები:

- რკინიგზის სადგური
- ავტოსადგური
- ავტოსადგომები
- ტერიტორიის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ადმინისტრაციული, სოციალური მომსახურებისა და ტექნიკური შენობები

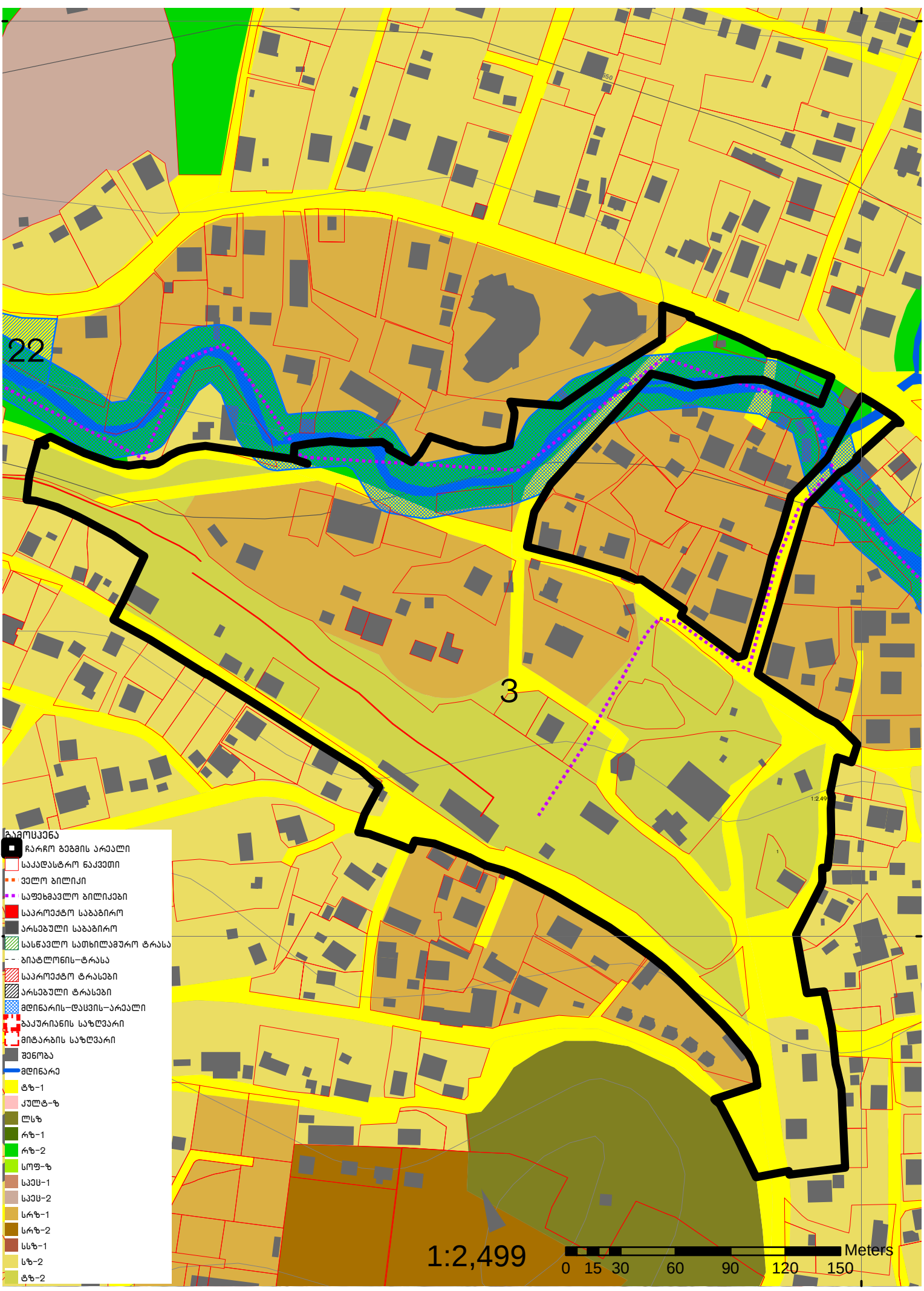
2. აღნიშნულ ტერიტორიაზე უნდა მოეწყოს როგორც საქალაქთაშორისო, ასევე ადგილობრივი ტრანსპორტის ავტოსადგური

3. გათვალისწინებულ იქნას საპროექტო ტერიტორიაზე მდებარე საცხოვრებელი შენობები და მათი კუთვნილი მიწის ნაკვეთები. საჭიროების შემთხვევაში მოხდეს კერძო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთების ადგილმონაცვლეობა.

4. გათვალისწინებული იქნას საპროექტო ტერიტორიის კავშირი ბორჯომის და სადგურის ქუჩებთან, მგგ-თი განსაზღვრული მესამე კატეგორიის ქუჩებით.

5. დაუშვებელია სზ-2 და სრზ-1 ზონების გაფართოება.

6. საპროექტო შენობების მაქსიმალური სართულიანობა იყოს 2 სართული მანსარდით.



- განმარტება**
- ჩარჩო გეგმის არეალი
  - საკანონმდებლო ნაკვეთი
  - ველი გილიჩი
  - საფუძვალზე გილიჩი
  - საკანონმდებლო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასაფლაო სათხილავი ტრასა
  - გიგანტონის-ტრასა
  - საკანონმდებლო ტრასა
  - არსებული ტრასა
  - მდინარის-დასახლება-არეალი
  - გაყვანილობის საზღვარი
  - მიტარების საზღვარი
  - შენობა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ბ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ბ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სს-1
  - სს-2
  - ტბ-2

1:2,499

0 15 30 60 90 120 150 Meters

ტერიტორია #4 (ე.წ. ოცდახუთიანების მიმდებარე ტერიტორია)  
საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 336 937 კვ/მ  
მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: რზ-2, ლსზ, ტზ-1

#### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. **სექტორი #1**, განვითარდეს მხოლოდ სასრიალო ტრასის ფუნქციით.
2. **სექტორი #2**-ში შესაძლებელია მხოლოდ სასრიალო ტრასის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ობიექტების განთავსება (კვების ობიექტები, სპორტული ინვენტარის მაღაზიები ან გაქირავება, ტურისტული მომსახურების ობიექტები, ტექნიკური და დამხმარე შენობები). სართულიანობა-არაუმეტეს 2 სართულია.
3. **სექტორი #3** ში შესაძლებელია მხოლოდ სპორტული კომპლექსის მოწყობა, რომელიც მოიცავს სტანდარტული ყინულის მოედნის დარბაზს და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო შესაბამის ინფრასტრუქტურას (კვების ობიექტები, სპორტული ინვენტარის მაღაზიები ან გაქირავება, ტურისტული მომსახურების ობიექტები, ტექნიკური და დამხმარე შენობები).
4. **სექტორი #4** წარმოადგენს სარეზერვო ტერიტორიას, რომელიც სათხილამურო ტრასის არსებობის შემთხვევაში, უნდა იქნას დათმობილი აღნიშნული ტრასის და მისი მიმდებარე ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად, ხოლო ტრასის არარსებობის შემთხვევაში, მისი გამოყენების სახეობა უნდა განისაზღვროს თემატური რუკის ან გრგ-ს მიერ.
5. **სექტორი #5** ში გასათვალისწინებელია სათხილამურო ტრამპლინებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა.
6. გასათვალისწინებელია ზემოთხსენებული ინფრასტრუქტურისათვის, შესაბამისი ზომის ავტოსადგომების მოწყობა.
7. საჭიროების შემთხვევაში (შეთანხმდეს მთის კურორტების განვითარების კომპანიასთან) ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს, “კოხტაგორა”ს მთის შუალედურ სადგურთან დამაკავშირებელი საბაგირო სადგური და სათხილამურო ტრასა, რომელიც შესაძლოა მოეწყოს ნებისმიერ სექტორში.
8. არსებობის შემთხვევაში, სათხილამურო ტრასის მინიმალური სიგანე იყოს 20მ, ხოლო საბაგირო ხაზის ღერძიდან 9 მ-ის მანძილზე, არ განთავსდეს შენობა ნაგებობები.
9. საპროექტო ტერიტორიის განვითარებამ არ უნდა მოახდინოს უარყოფითი ზეგავლენა კობა წაქაძის ქუჩის სატრანსპორტო გამტარუნარიანობაზე.

#### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტო ტერიტორიაზე დაიგეგმება საცხოვრებელი ან სასტუმრო შენობის განთავსება, აღნიშნულ ტერიტორიას მიენიჭოს სრზ-1 ან სრზ-

2 ფუნქციური ზონა, და სამშენებლო კოეფიციენტები დადგინდეს  
მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად.

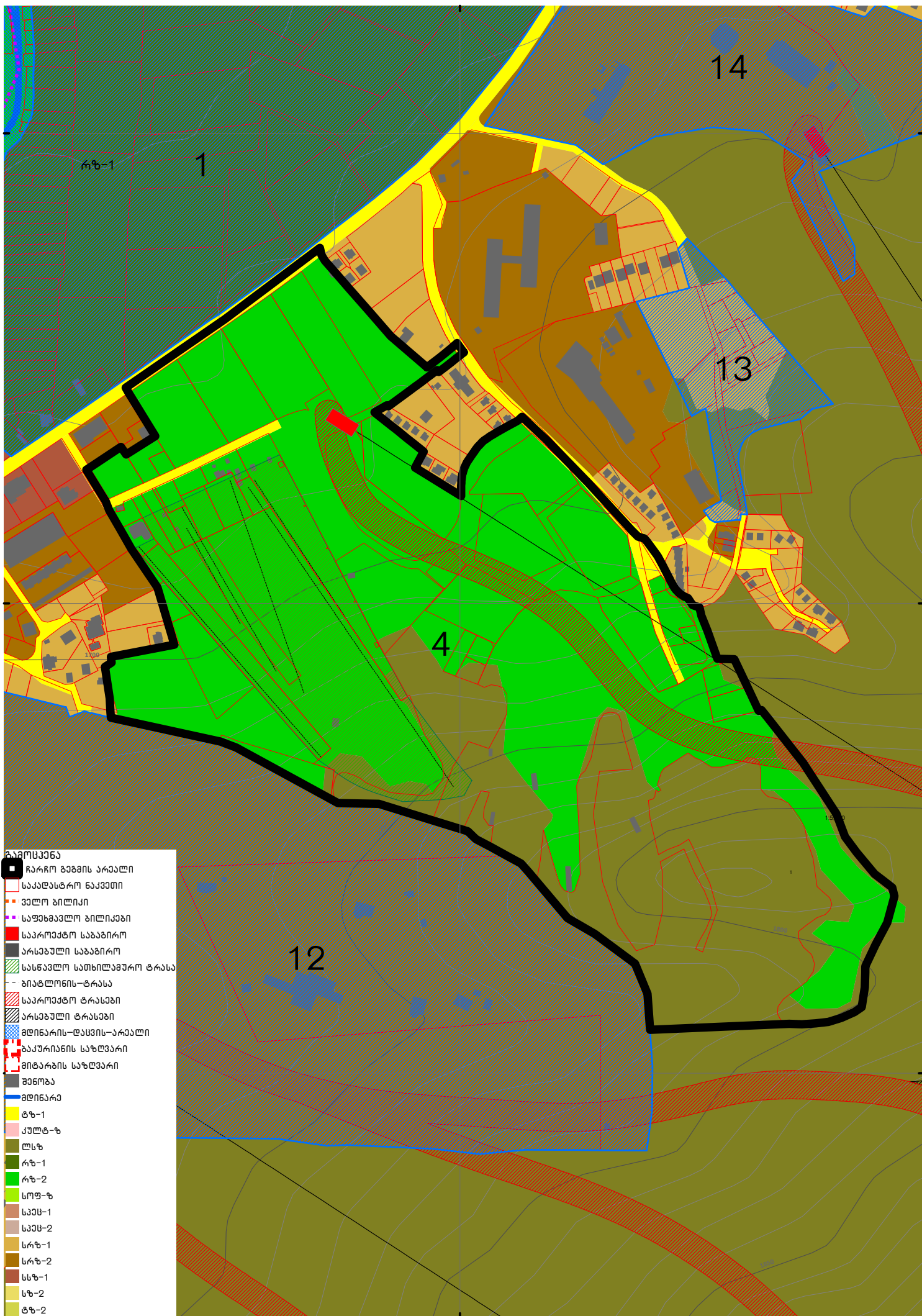
\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება  
შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14  
მუხლის შესაბამისად.

\* სექტორი #3-ის განვითარება შესაძლოა თემატური რუკის დამუშავების გარეშე იმ  
შემთხვევაში თუ საპროექტო ობიექტის ფუნქცია იქნება შესაბამისობაში თემატურ  
რუკის პირობებთან.

4623000

4622500

4622000





ტერიტორია #5 (საპროექტო ბიატლონის ტრასის მიმდებარე ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 513 595 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: ლსზ, რზ-2, ტზ-1, სზ-2

**კონკრეტული მოთხოვნები:**

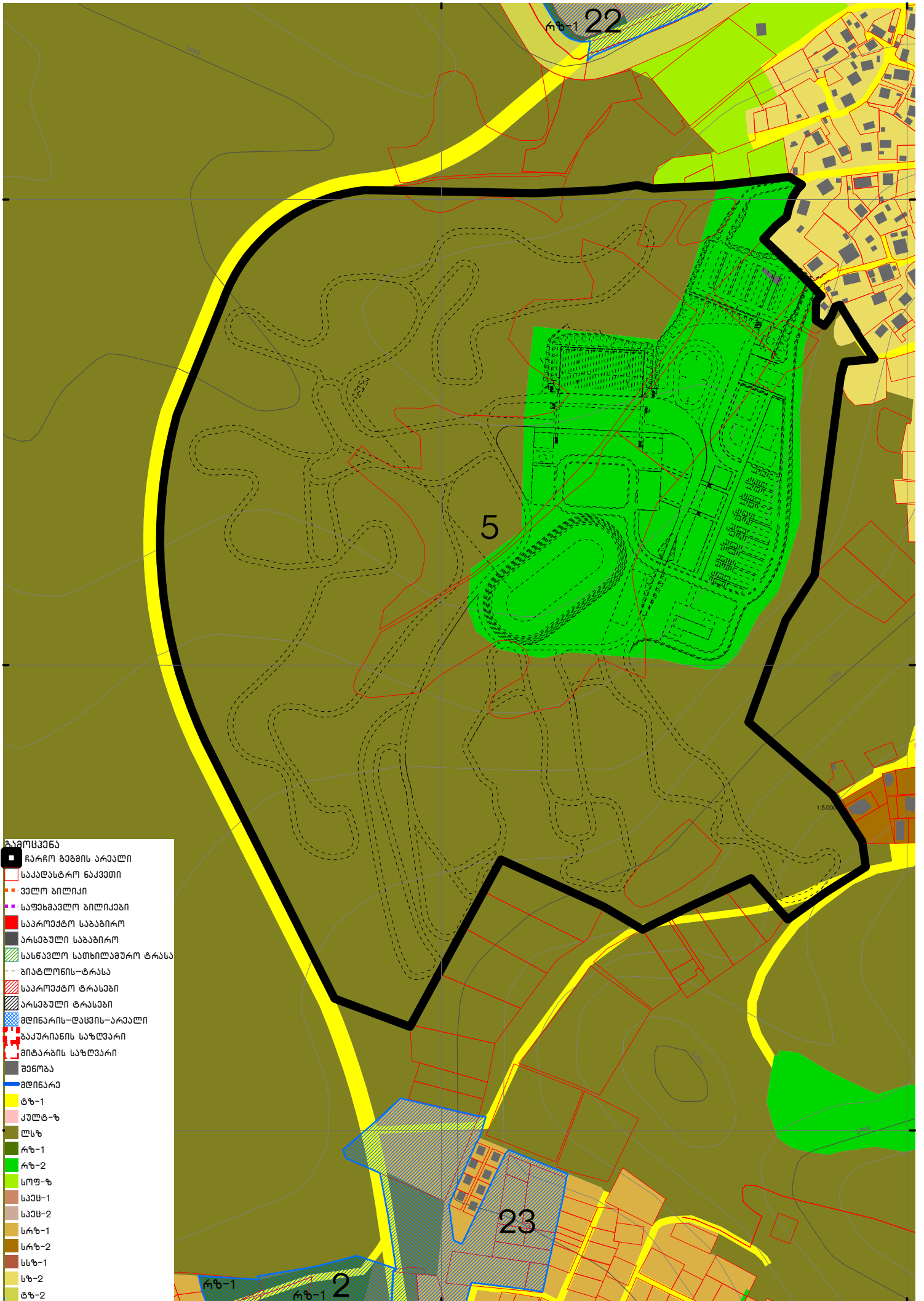
1. ტერიტორიაზე განთავსდეს ბიატლონის ტრასა და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ობიექტები.
2. გასათვალისწინებელია მგგ-თი განსაზღვრული შემოვლითი გზა და მასთან ბიატლონის კომპლექსის სატრანსპორტო კავშირი.
3. სასურველია საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულ იქნას ცაბაძის ან/და სადგურის ქუჩის კავშირი შემოვლით გზასთან და რუსთაველის ან/და მთის ქუჩასთან.
4. დაუშვებელია საპროექტო ტერიტორიაზე, საცხოვრებელი შენობების განთავსება.
5. დაუშვებელია საპროექტო ტერიტორიაზე, სასტუმროს შენობების განთავსება, თუ ის არ წარმოადგენს ბიატლონის კომპლექსის შემადგენელ ნაწილს.
6. დაუშვებელია აღნიშნულ ტერიტორიაზე, კერძო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთების ინდივიდუალური განვითარება ნებისმიერი ფუნქციით, გარდა სზ-2 ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთებისა.
7. დაუშვებელია სზ-2 ფუნქციური ზონის გაფართოება.
8. დაუშვებელია ლსზ ან რზ-2 ფუნქციური ზონების სხვა ზონებით ჩანაცვლება (გარდა ტზ-1 ან ტზ-2 ით). დასაშვებია მხოლოდ მათ შორის საზღვრის დაზუსტება.

4623500

4623000

4622500

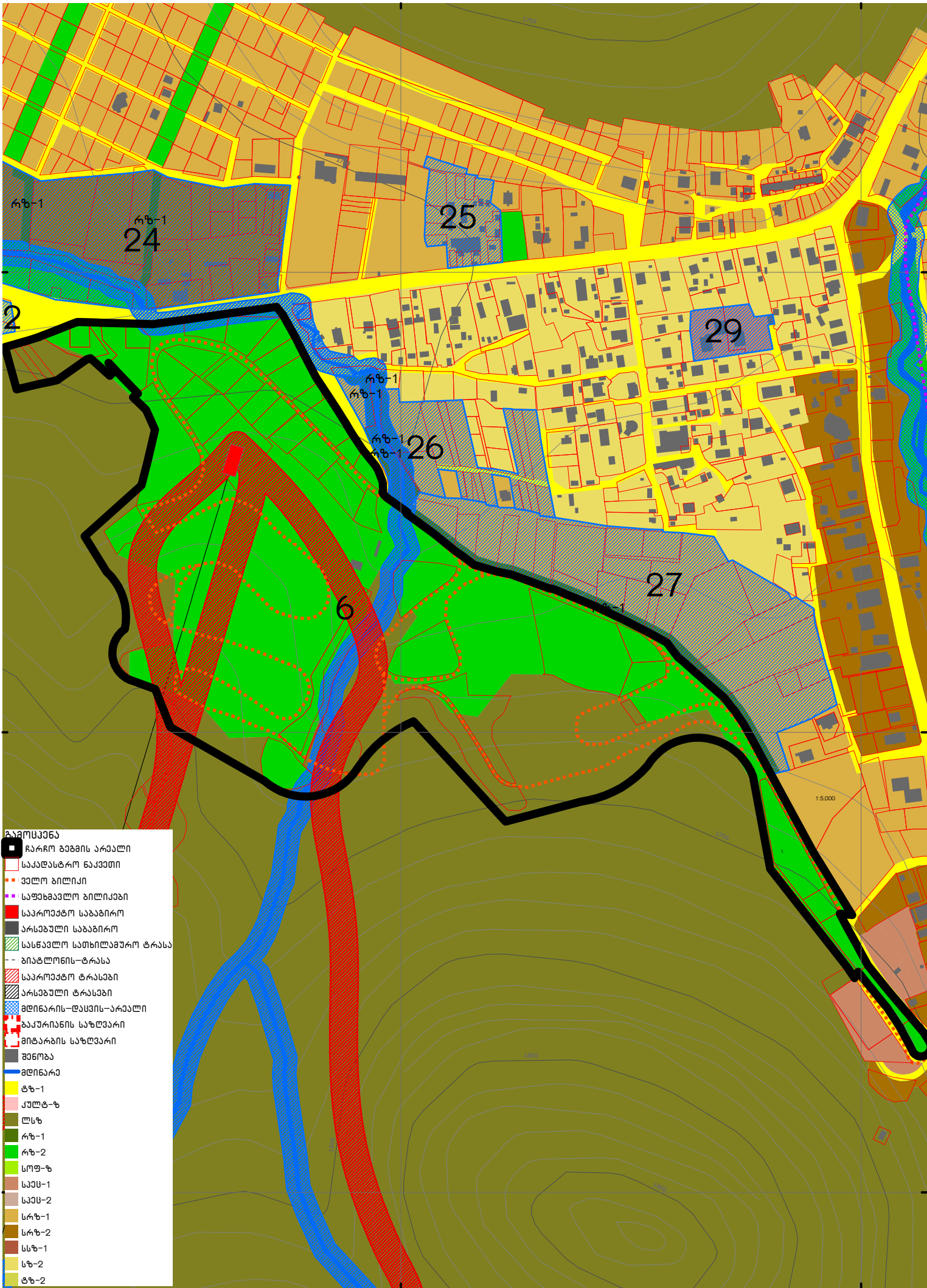
- ბავშვების**
- ჩარჩო გეგმის არეალი
  - საკლასტრო ნაკვეთი
  - ველი გილიკი
  - საფუძვალზე გილიკები
  - საარქიტექტო საბაზირო
  - არსებული საბაზირო
  - სასწავლო სათხილამურო ტრასა
  - გიატლუნის-ტრასა
  - საარქიტექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-დასვინ-არეალი
  - ბაქურიანის საზღვარი
  - მიტარების საზღვარი
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ზ
  - ლსზ
  - რზ-1
  - რზ-2
  - სოფ-ზ
  - სპეც-1
  - სპეც-2
  - სრზ-1
  - სრზ-2
  - სსზ-1
  - სსზ-2
  - ტბ-2



ტერიტორია #6 (ძველი ბიატლონის ტრასის მიმდებარე ტერიტორია)  
საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 215 036 კვ/მ  
მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: რზ-2, ლსზ.

**კონკრეტული მოთხოვნები:**

1. ტერიტორიაზე განთავსდეს შემდეგი ობიექტები:
  - სარბოლო სათხიშალურო ტრასა
  - ველო ბილიკი
  - ველო-პარკი
  - სარბოლო თხილამურებისა და ველობილიკისათვის საჭირო მომსახურების ობიექტები (გაქირავება, ადმინისტრაცია და სხვა.)
  - საბაგრო სადგური
  - სამთო-სათხილამურო ტრასა
  - კვების ობიექტი
  - ავტოსადგომი
2. სათხიშალურო ტრასის ადგილმდებარეობის დაზუსტებისას, გათვალისწინებულ იქნას არსებული სარბოლო სათხილამურო ბილიკის კონფიგურაცია.
3. დაუშვებელია საპროექტო ტერიტორიაზე, საცხოვრებელი ან სასტუმროს შენობების განთავსება.
4. დაუშვებელია აღნიშნულ ტერიტორიაზე, კერძო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთების ინდივიდუალური განვითარება ნებისმიერი ფუნქციით.
5. საპროექტო შენობების მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული



ტერიტორია #7 (დიდველის მთის ქვედა სადგურის მიმდებარე ტერიტორია)  
საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 239 833 კვ/მ  
მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: რზ-2, ლსზ

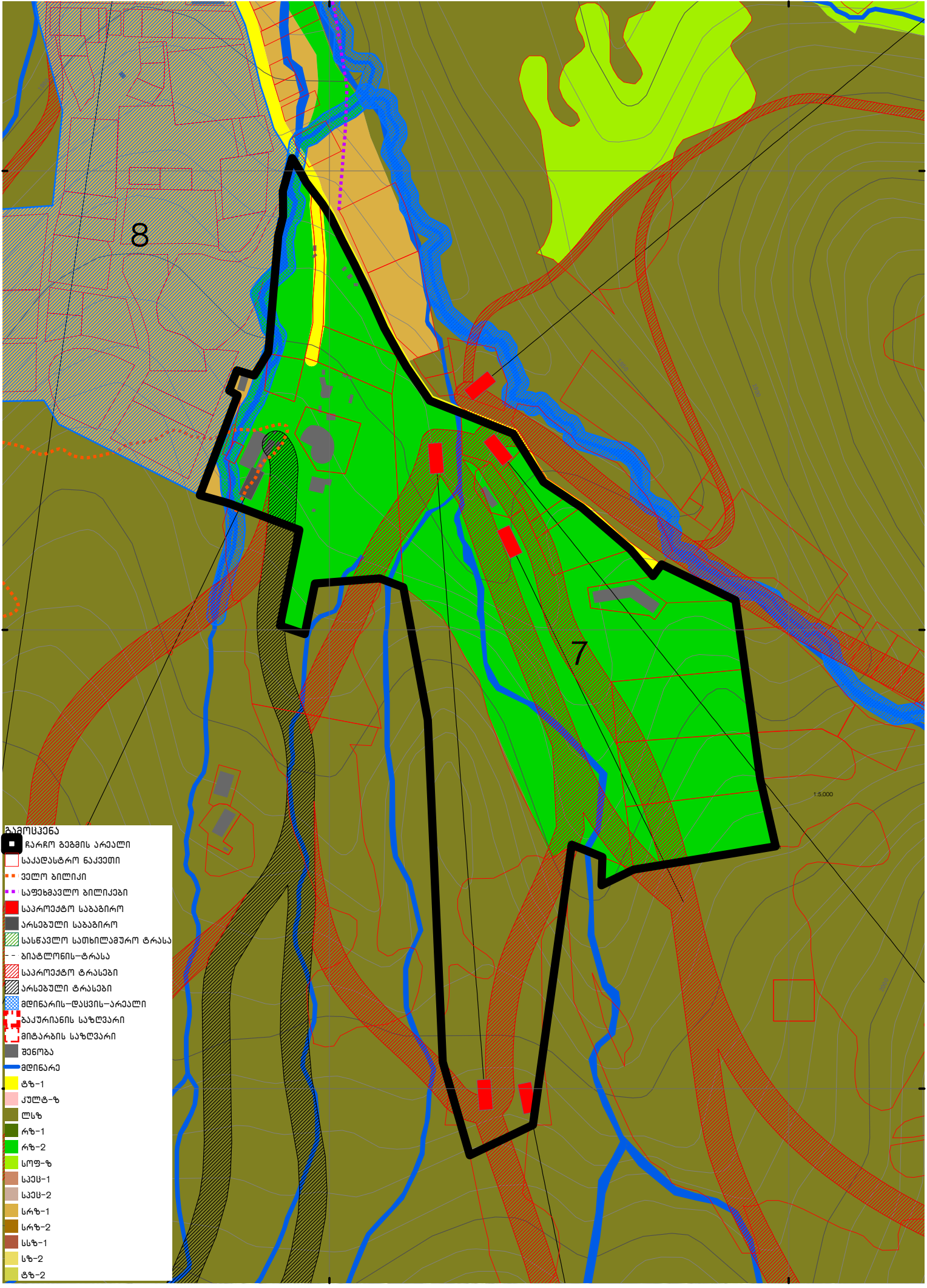
**კონკრეტული მოთხოვნები:**

1. გასათვალისწინებელია საპროექტო ტერიტორიაზე, მგგ-თი დადგენილი სათხილამურო ტრასების და საბაგირო სადგურების ადგილმდებარეობა, რაც უნდა დაზუსტდეს დეტალური ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე.
2. საქართველოს მთავრობის, #489 განკარგულების (2016 წლის 10 მარტი) ძალაში ყოფნის პერიოდში, ტერიტორიის განვითარება მოხდეს ამ განკარგულებით დადგენილი პირობებით.
3. იმ შემთხვევაში, თუ პუნქტი #1 ის გამო შეუძლებელი გახდა საქართველოს მთავრობის #489 განკარგულებით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე, ამავე განკარგულებით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება, ადგილმონაცვლეობის შემთხვევაში ეს მოთხოვნები შესაძლებელია გავრცელდეს საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში მდებარე სხვა მიწის ნაკვეთებზე.
4. საპროექტო საბაგირო სადგურების მიმდებარე ტერიტორიაზე გათვალისწინებული იქნას ტურისტული ინფრასტრუქტურის ობიექტები. (მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული)
5. რზ-2 ტერიტორიის ფარგლებში, ფუნქციური ზონის ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ პუნქტი #2 შემთხვევაში, ან სხვა შემთხვევებში ტზ-1 ან ტზ-2 ფუნქციური ზონებით.

4620000

4619500

4619000



- განმარტება**
- ქარბო გეგმის არეალი
  - საქალაქო ნაკვეთი
  - ველი ბილიკი
  - საფრთხელო ბილიკები
  - საპროექტო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასწავლო სათხილავო ტრასა
  - ბიბლიონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-დაცვის-არეალი
  - გაუქმების საზღვარი
  - მიტარების საზღვარი
  - შენიშვნა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ტ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ტ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სსბ-1
  - სსბ-2
  - ტბ-2

378000

378500

ტერიტორია #8 (დიდველის არსებული საბაგირო სადგურის ჩრდილო-დასავლეთით მდებარე ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 171 580 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 148 700 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1

დასაშვები ფუნქციური ზონები: სრზ-1, სრზ-2, ტზ-1, ტზ-2, რზ-1, რზ-2, სსზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები: კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

**კონკრეტული მოთხოვნები:**

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება, გარდა იმ შემთხვევისა თუ რომელიმე ტერიტორია იმყოფება კერძო საკუთრებაში, მაგრამ არ არის რეგისტრირებული.
2. გასათვალისწინებელია საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთით, საპროექტო სათხილამურო ტრასის კონფიგურაცია (რომლის დაზუსტება უნდა მოხდეს დეტალური ტოპოგრაფიული რუკის საფუძველზე). სიგანე 15-20 მ. სათხილამურო ტრასის ფარგლებში არ უნდა იყოს განთავსებული კერძო მიწის ნაკვეთები.
3. გასათვალისწინებელია საპროექტო საბაგირო ხაზის ადგილმდებარეობა. დაუშვებელია საბაგირო ხაზის ღერძიდან 9 მ-ის მანძილზე შენობა ნაგებობების განთავსება.
4. გასათვალისწინებელია არსებული ველო-ბილიკის კონფიგურაცია. სიგანე 5მ. ველო-ბილიკის ფარგლებში არ უნდა იყოს განთავსებული კერძო მიწის ნაკვეთები.
5. გასათვალისწინებელია მდინარის დაცვის ზოლი.
6. გასათვალისწინებელია საპროექტო საბაგიროს ქვედა სადგურის ადგილმდებარეობა და მიმდებარე ტერიტორიის ინფრასტრუქტურა.
7. გასათვალისწინებელია დიდველის ზედა სადგურისკენ მიმავალი გზის არსებული კონფიგურაცია. გზის მინიმალური სიგანე - 10მ საკადასტრო საზღვრებს შორის.
8. საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 2% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
9. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა.

**კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი**

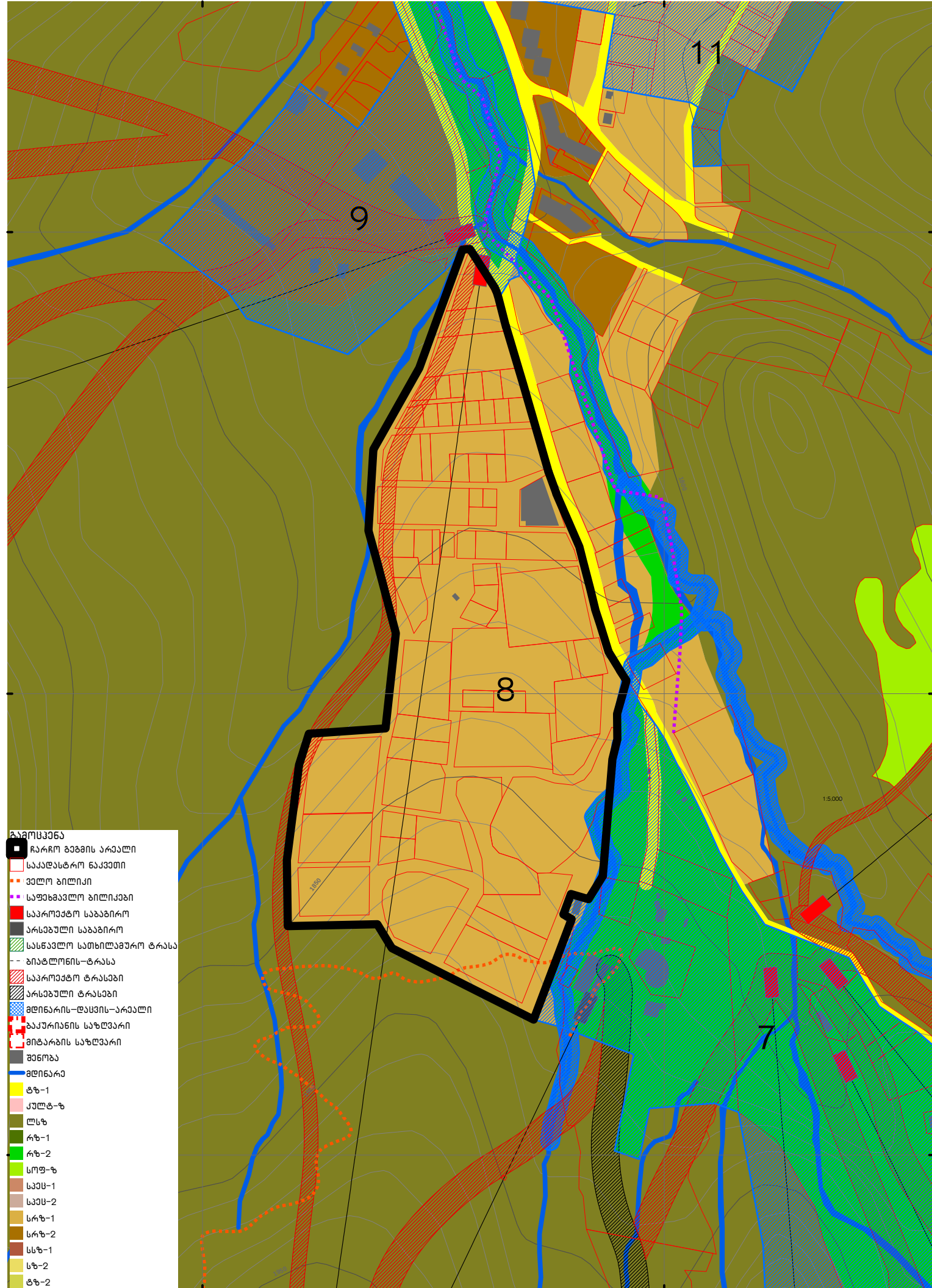
1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 საანგარიშო ფართობი შეადგენს 29 740 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად.

4620500

4620000

4619500



- ბანოსკანა**
- ქარბო გეგმის არეალი
  - საქალაქო ნაკვეთი
  - ველი გილიკი
  - საფხვანო გილიკები
  - საპროექტო საზაფხურო
  - არსებული საზაფხურო
  - სასწავლო სათხილამურო ტრასა
  - გიტლონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-ღაფის-არეალი
  - გაქურჩიანის საზღვარი
  - მდინარის საზღვარი
  - შენიშვნა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ბ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ბ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სს-1
  - სს-2
  - ტბ-2

377500

378000

ტერიტორია #9 (ყოფილი უტც-ს მიმდებარე ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 89 392 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-2, ტზ-1, რზ-2, ლსზ.

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; სრზ-2 ის ფარგლებში კ<sub>1</sub>=0.2, კ<sub>2</sub>=0.2, კ<sub>3</sub>=0.5

#### **კონკრეტული მოთხოვნები:**

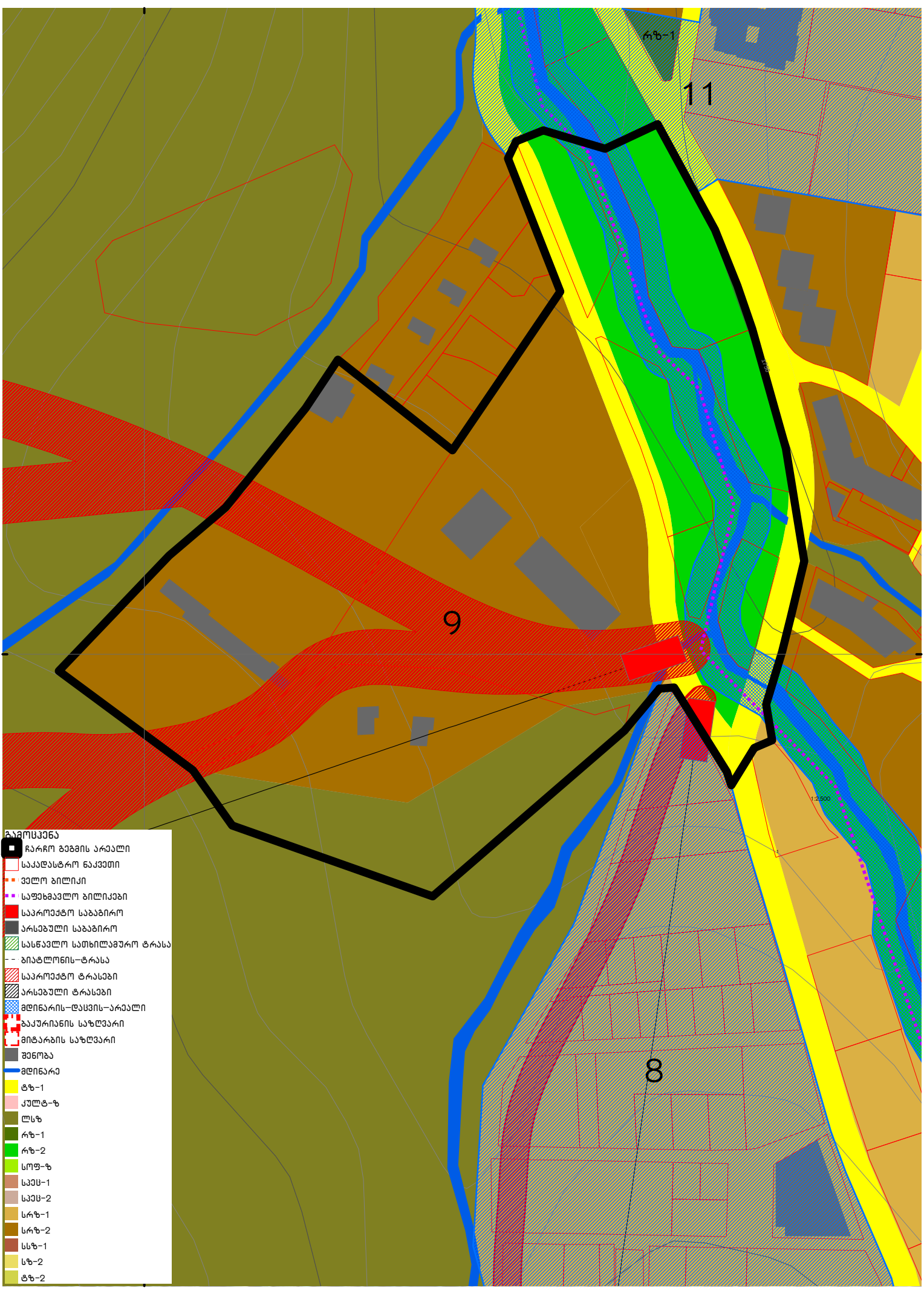
1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება, გარდა იმ შემთხვევისა თუ რომელიმე ტერიტორია იმყოფება კერძო საკუთრებაში, მაგრამ არ არის რეგისტრირებული.
2. გასათვალისწინებელია საპროექტო სათხილამურო ტრასების ადგილმდებარეობა.
3. გასათვალისწინებელია საპროექტო საბაგიროს ქვედა სადგურების ადგილმდებარეობა და მიმდებარე ტერიტორიის ინფრასტრუქტურა.
4. შესაძლოა გაუქმდეს დიდველის საბაგიროსკენ მიმავალი გზის, დასავლეთით მდებარე მონაკვეთი.
5. საცხოვრებელი ან სასტუმროს ტიპის შენობებისათვის, შესაძლებელია როგორც სრზ-1-ის, ასევე სრზ-2 ფუნქციური ზონის მინიჭება.
6. დაუშვებელია ლსზ ფუნქციური ზონის კონფიგურაციის ცვლილება.
7. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული და სარეკონსტრუქციო შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა

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

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად

4620500



- ბაგოშკაძე**
- ჩარჩო გეგმის არეალი
  - საკანონმდებლო ნაკვეთი
  - ველი ბილიკი
  - საფრთხელო ბილიკები
  - საპროექტო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასწრაფო სანქციატორი ტრასა
  - გზატკეცილი-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-დაცვის-არეალი
  - გაყვანილობის საზღვარი
  - მიტარების საზღვარი
  - შენობა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ბ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ბ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრ-1
  - სრ-2
  - სს-1
  - სს-2
  - ტბ-2

ტერიტორია #10 (ტატრაპომის სათხილამურო ტრასის მიმდებარე ტერიტორია)  
საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 58 651 კვ/მ  
სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 27 843 კვ/მ  
მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-2, ლსზ  
მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები სრზ-2 ის ფარგლებში; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

#### კონკრეტული მოთხოვნები:

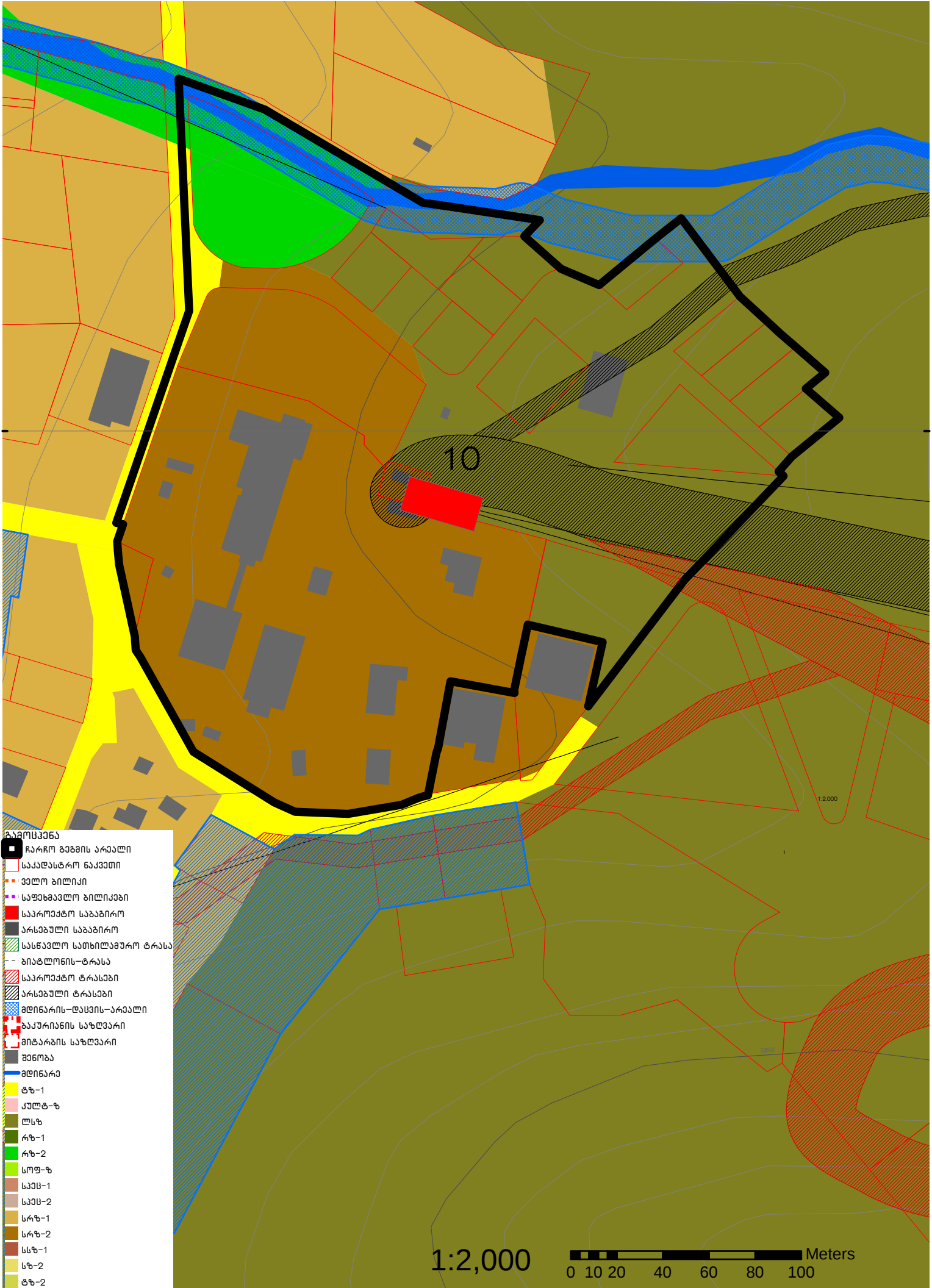
1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. გასათვალისწინებელია, 64.30.01.341 ნაკვეთის გავლით, გარე ტერიტორიებისა და საბაგირო სადგურის მოსახერხებელი კავშირი ერთმანეთთან.
4. ტერიტორიაზე გათვალისწინებულ იქნას საბაგირო სადგურის განთავსება.
5. გათვალისწინებულ იქნას სათხილამურო ტრასიდან, ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით, საცხოვრებელ უბანთან სათხილამურო კავშირი.
6. გათვალისწინებულ იქნას მგგ-თი დაპროექტებული სათხილამურო ტრასები და ბილიკები და მათი კავშირი საპროექტო ტერიტორიასთან.
7. დაუშვებელია ლსზ ტერიტორიის ფართობის შემცირება.
8. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული და სარეკონსტრუქციო შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა

#### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. 64.30.08.194 ტერიტორიაზე კ2 კოეფიციენტი დაიანგარიშება ფაქტიური მდგომარეობის გათვალისწინებით.
2. 64.30.01.341 კ2 კოეფიციენტი შეადგენს 0.2-ს.
3. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად.

4621.000



- განმარტება**
- ჩარჩო გეგმის არეალი
  - საკანონმდებლო ნაკვეთი
  - ველი გილიჩი
  - საფრთხელო გილიჩი
  - საკანონმდებლო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასწრაფო სათხილამურო ტრასა
  - გიატლონის-ტრასა
  - საკანონმდებლო ტრასა
  - არსებული ტრასა
  - მდინარის-დაცვის-არეალი
  - აკურირების საზღვარი
  - მდინარის საზღვარი
  - შენობა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ტ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ზ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრ-1
  - სრ-2
  - მს-1
  - მს-2
  - ტბ-2

1:2,000

0 10 20 40 60 80 100 Meters

ტერიტორია #11 (სასტუმრო “კრისტალის” მიმდებარე ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 120 227 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, ტზ-1, რზ-1, რზ-2, ლსზ

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები სრზ-1 ის ფარგლებში; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

#### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება, გარდა იმ შემთხვევისა თუ რომელიმე ტერიტორია იმყოფება კერძო საკუთრებაში, მაგრამ არ არის რეგისტრირებული.
2. გასათვალისწინებელია საპროექტო ტერიტორიაზე, “ტატრაპომას” ტრასიდან სათხილამურო გადმოსასვლელის მოწყობა.
3. ტერიტორიაზე განთავსდეს სასწავლო სათხილამურო ტრასა და საბაგირო ხაზი, რომელიც ამავდროულად შეასრულებს “ტატრაპომა”-ს სასრიალო ტრასასთან კავშირს.
4. საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი (მინიმუმ 2 ჰა) კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას რეკრეაციულ ზონად (რზ-1, რზ-2). აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები/სივრცეები.
5. სარეკრეაციო ზონის ფარგლებში, დაუშვებელია საცხოვრებელი და სასტუმროს ფუნქციის შენობების განთავსება.
6. საცხოვრებელი ან სასტუმროს ტიპის შენობებისათვის, შესაძლებელია როგორც სრზ-1-ის, ასევე სრზ-2 ფუნქციური ზონის მინიჭება.
7. სარეკრეაციო ტერიტორიის ფუნქციონირებისათვის საჭირო საზოგადოებრივი ობიექტები განთავსდეს რზ-2 ფუნქციურ ზონაში.
8. თემატური რუკის ფარგლებში მოხდეს დიდველის სათხილამურო ტრასისკენ მიმავალი გზის მოდერნიზაციის პროექტის დამუშავება.
9. მგგ-თი განსაზღვრული საპროექტო არეალის გაზრდა, შესაძლებელია მხოლოდ სარეკრეაციო ტერიტორიის არეალის გაზრდის, ან/და საბაგირო ხაზის ტრაექტორიის ცვლილების მიზნით.
10. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული და სარეკონსტრუქციო შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა

### **კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი**

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი, რომელიც დადგენილია მგგ-თი, (გარდა რზ-1, რზ-2 და ლსზ ზონებისა) გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად



ტერიტორია #12 (ყოფ. IV სამმართველოს ტერიტორია)

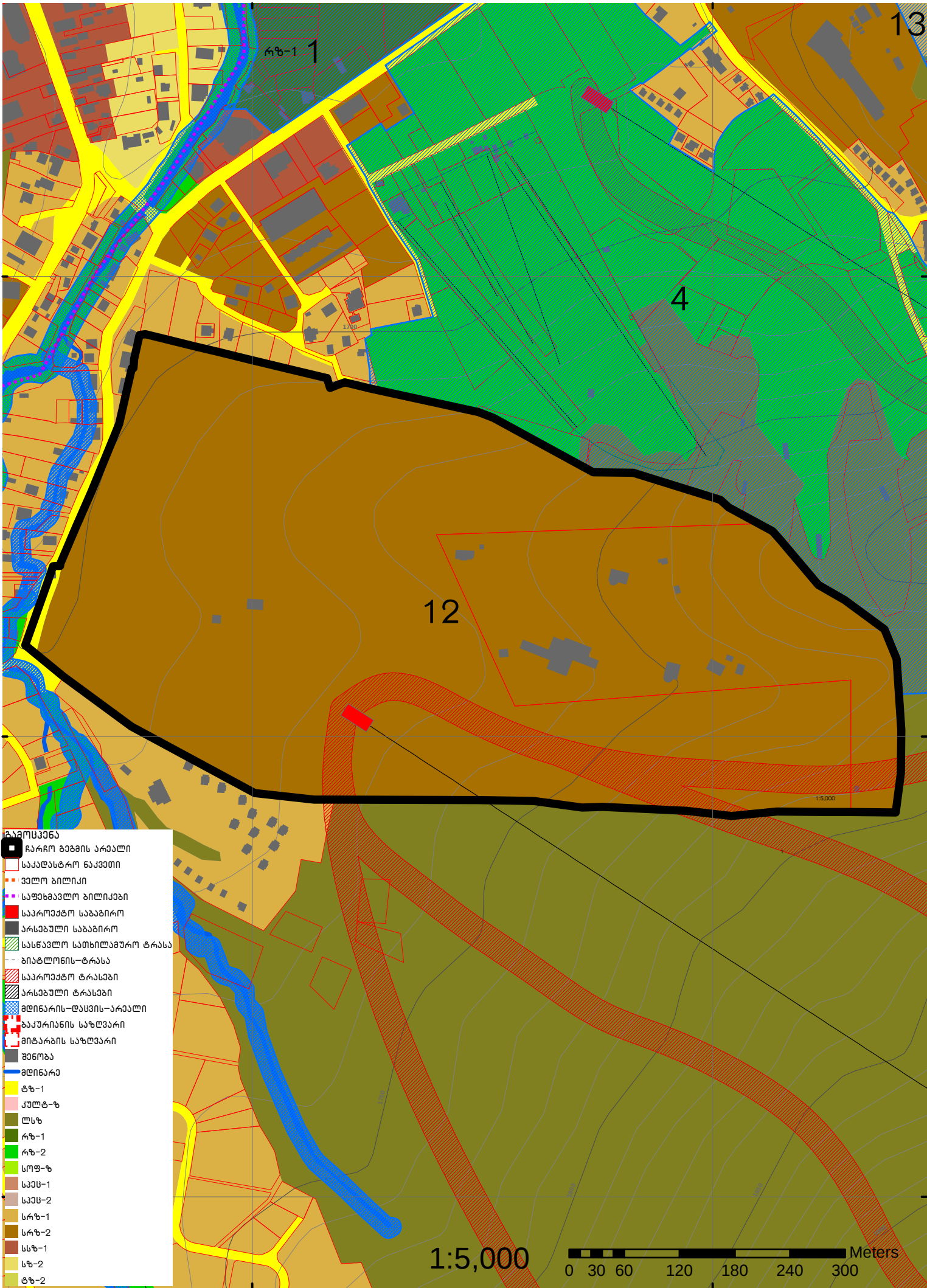
საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 339 250 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-2

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

**კონკრეტული მოთხოვნები:**

1. დაუშვებელია არსებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილი სათხილამურო ტრასების ადგილმდებარეობა (რომლის დაზუსტება უნდა მოხდეს დეტალური ტოპოგრაფიული რუკის საფუძველზე). მთავარი სათხილამურო ტრასის მინიმალური სიგანე 20 მ.
3. გასათვალისწინებელია საპროექტო საბაგირო ხაზის ადგილმდებარეობა. დაუშვებელია საბაგირო ხაზის ღერძიდან 9 მ-ის მანძილზე შენობა ნაგებობების განთავსება.
4. გასათვალისწინებელია საბაგიროს ქვედა სადგურის ადგილმდებარეობა და მიმდებარე ტერიტორიის ინფრასტრუქტურა.
5. გასათვალისწინებელია საბაგირო სადგურთან, გარე ტერიტორიებიდან მოსახერხებელი საზოგადოებრივი კავშირი, მათ შორის საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება.
6. საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 30% დაიტვირთოს სარეკრეაციო ან ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონით.
7. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ჯამური ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დაუშვებელია, გარდა “ ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-20 მუხლის, მე-4 თავით განსაზღვრული პირობებისა.



## ტერიტორია #13

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 23 300 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 16 998 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, ლსზ

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები: კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

### კონკრეტული მოთხოვნები:

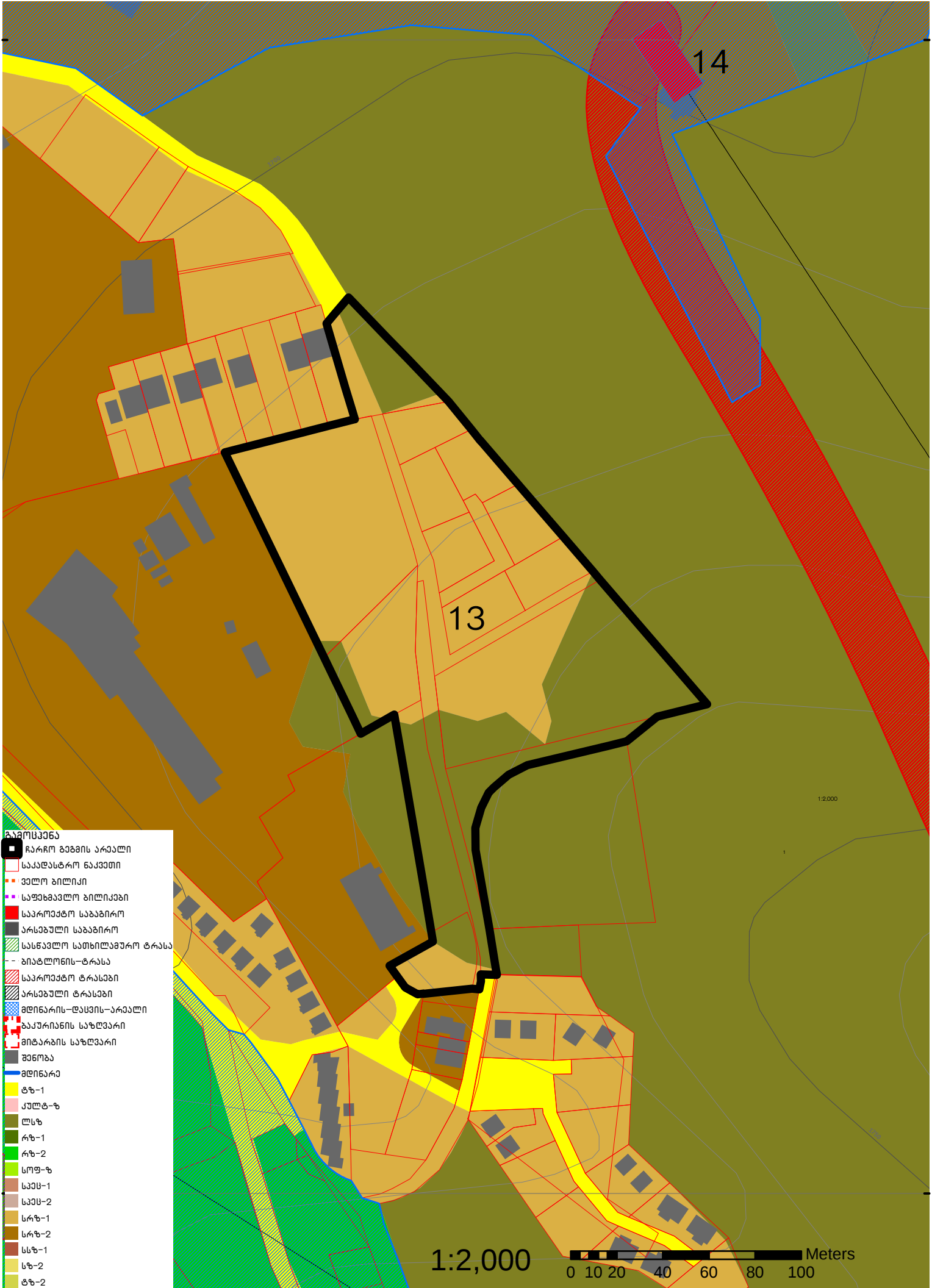
1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ტერიტორიის უზრუნველყოფა შესაბამისი სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 საანგარიშო ფართობი შეადგენს 4 000 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად.

4623000



4622500

- განმარტება**
- ქარბო გეგმის არეალი
  - საქალაქო ნაკვეთი
  - ველი გილიჩი
  - საფხვანო გილიჩი
  - საპროექტო საბაზირი
  - არსებული საბაზირი
  - სასწავლო სათხილაგრო ტრასა
  - გიტლონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-ღაფის-არეალი
  - გაპროექტის საზღვარი
  - მიტარების საზღვარი
  - შენიშვნა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ბ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ბ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სსბ-1
  - სსბ-2
  - ტბ-2

1:2,000

0 10 20 40 60 80 100 Meters

## ტერიტორია #14

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 88 801 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-2, ლსზ

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

### კონკრეტული მოთხოვნები:

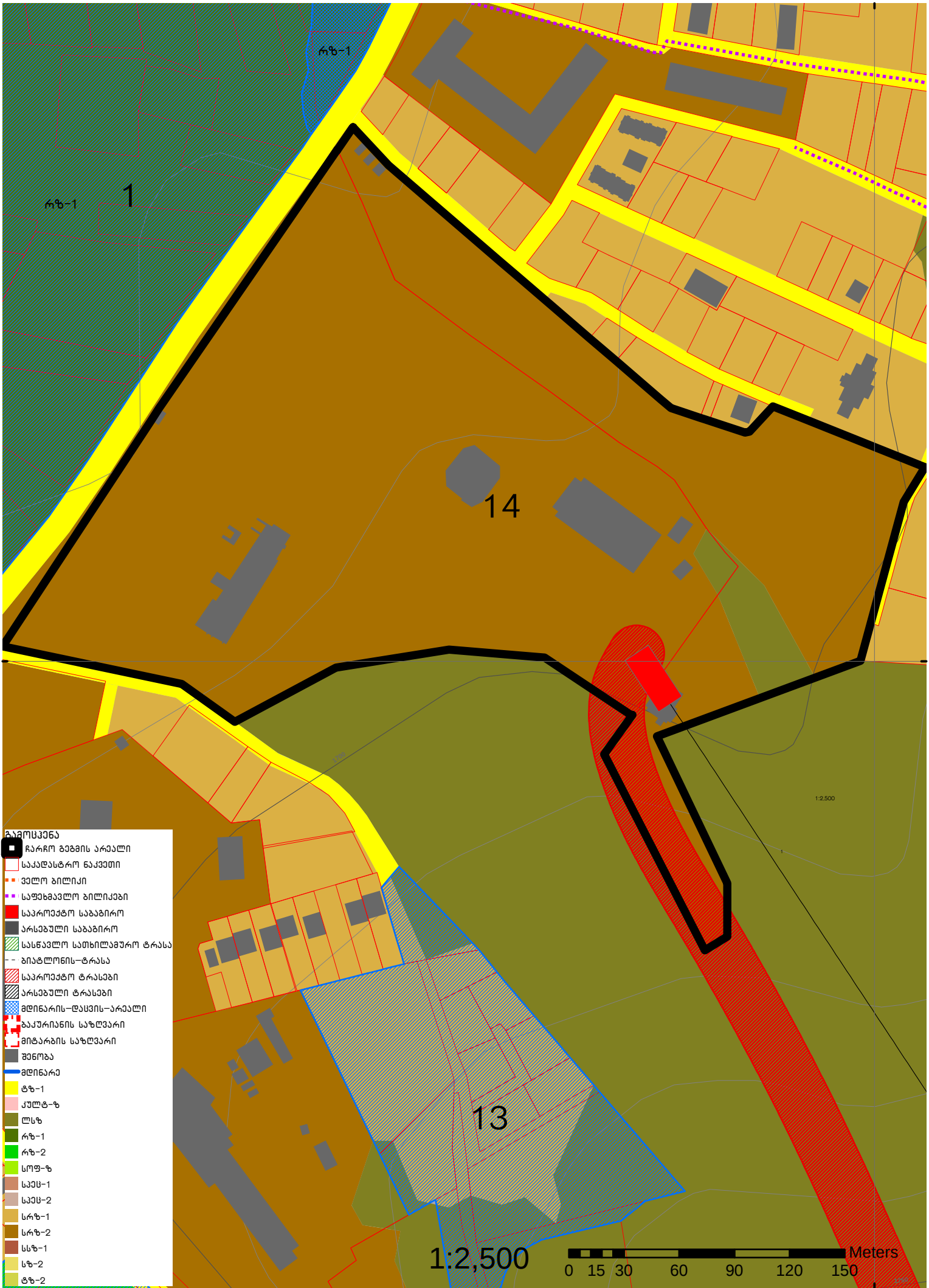
1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. საჭიროების შემთხვევაში ტერიტორიაზე განთავსდეს, “კოხტაგორა”ს მთის შუალედურ სადგურთან დამაკავშირებელი საბაგირო სადგური და სათხილამურო ტრასა (შეთანხმდეს მთის კურორტების განვითარების კომპანიასთან).
3. სათხილამურო ტრასის მინიმალური სიგანე იყოს 20 მ, ხოლო საბაგირო ხაზის ღერძიდან 9 მ-ის მანძილზე, არ განთავსდეს შენობა ნაგებობები.
4. სამშენებლოდ განსაზღვრული მიწის ნაკვეთები განისაზღვროს თემატური რუკის ან გრგ-ს მიხედვით.
5. საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5 % კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
6. დაუშვებელია ლსზ-ს ტერიტორიის შემცირება ან სხვა ზონით შეცვლა.
7. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული და სარეკონსტრუქციო შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტო ტერიტორიაზე დაიგეგმება საცხოვრებელი ან სასტუმრო შენობის განთავსება, აღნიშნულ ტერიტორიას მიენიჭოს სრზ-1 ან სრზ-2 ფუნქციური ზონა, და სამშენებლო კოეფიციენტები დადგინდეს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად.

4623000



ტერიტორია #15 (ყოფილი სასტუმრო “სპუტნიკი”-ს მიმდებარე ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 18 054 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-2, ტზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

#### **კონკრეტული მოთხოვნები:**

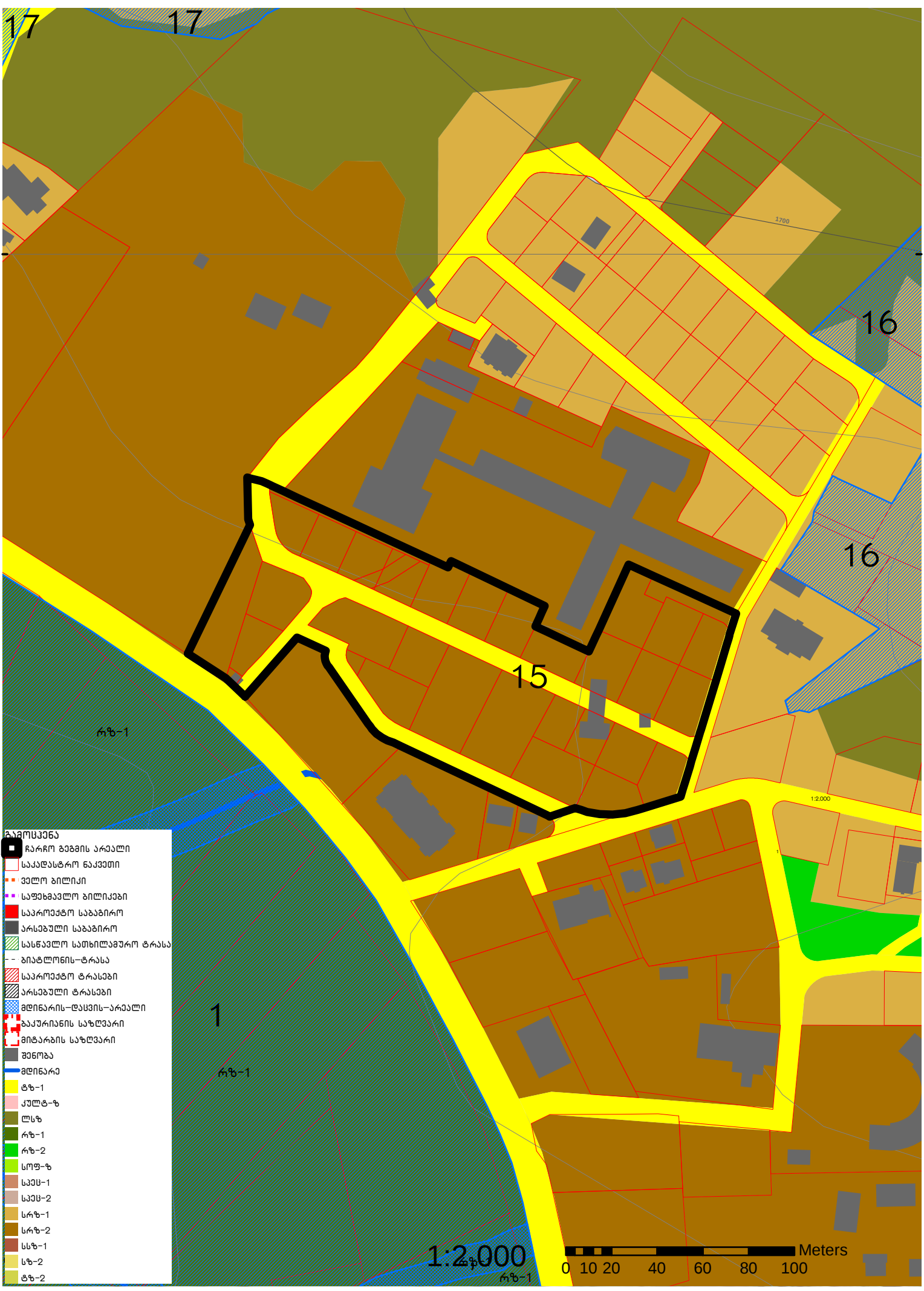
1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. სამშენებლოდ გამოყოფილი თითოეული მიწის ნაკვეთის ფართობი არ უნდა იყოს 2000 კვ/მ ზე ნაკლები.
4. საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 10 % კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
5. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განვითარება დასაშვებია მხოლოდ სრზ-2 ით.
6. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული და სარეკონსტრუქციო შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა

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

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი, რომელიც დადგენილია მგგ-თი, გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად.

462-4000



- განმარტება**
- ჩარჩო გეგმის არეალი
  - საკანონმდებლო ნაკვეთი
  - ველი გილიკი
  - საფრთხილო გილიკები
  - საპროექტო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასწრაფო სათხილამურო ტრასა
  - გიატლონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-დაცვის-არეალი
  - აკურონიის საზღვარი
  - მდინარის საზღვარი
  - გენერალ
  - მდინარე
  - ტზ-1
  - კულტ-ზ
  - ლსზ
  - რზ-1
  - რზ-2
  - სოფ-ზ
  - სპეც-1
  - სპეც-2
  - სრზ-1
  - სრზ-2
  - სსზ-1
  - სსზ-2
  - ტზ-2

## ტერიტორია #16

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 36 632 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 35 962 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, ლსზ

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები: კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

### კონკრეტული მოთხოვნები:

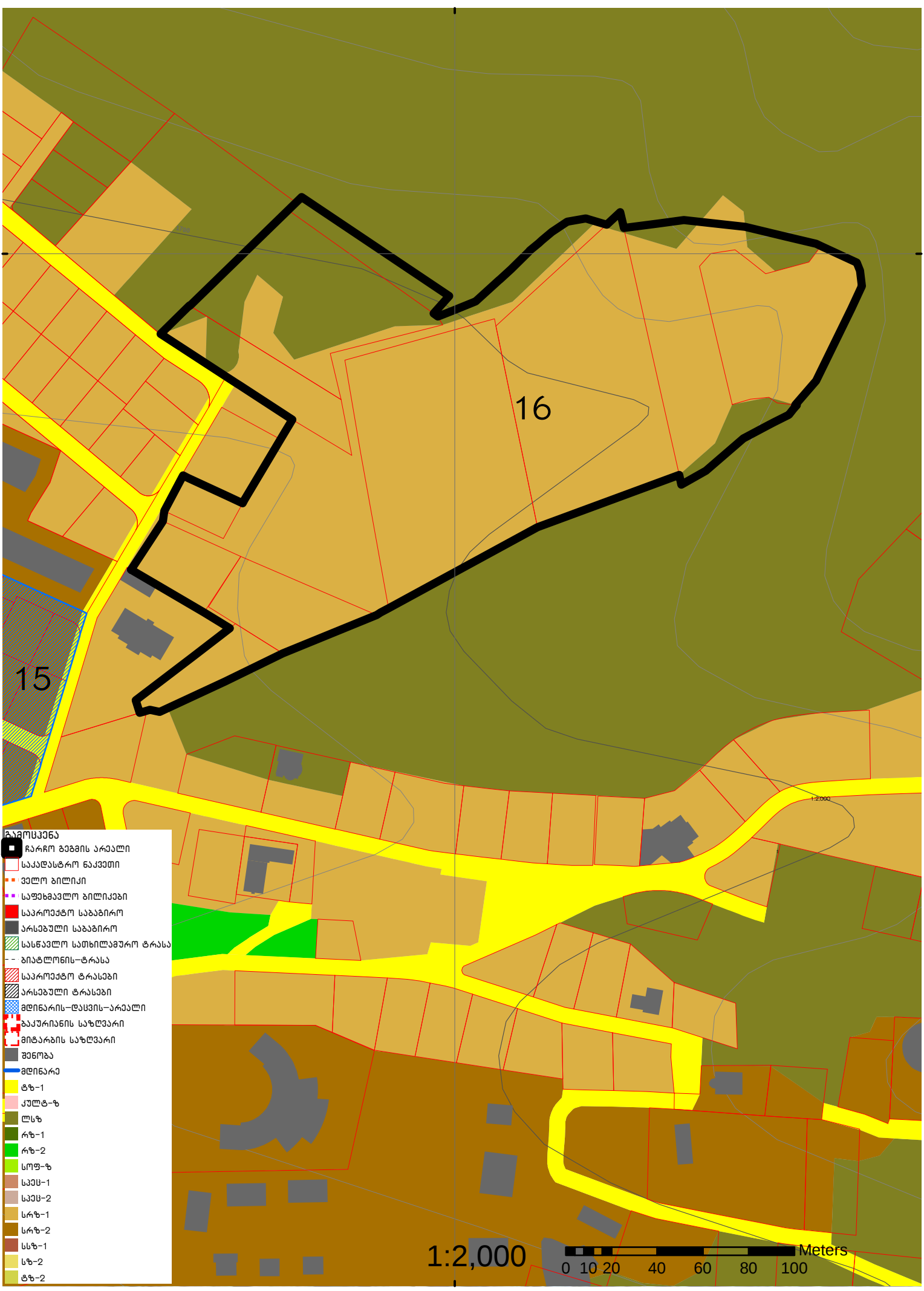
1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
4. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა.
5. დაუშვებელია ლსზ 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. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად.

4624000



- განმარტება**
- ჩარჩო გეგმის არეალი
  - საკანონმდებლო ნაკვეთი
  - ველი გილიკი
  - საფუძვალზე გილიკები
  - საპროექტო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასწრაფო სათხილაპრო ტრასა
  - გიგანტონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-ღაფის-არეალი
  - აკურინის საზღვარი
  - მდინარის საზღვარი
  - შენობა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ბ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ბ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სსბ-1
  - სსბ-2
  - ტბ-2

1:2,000

0 10 20 40 60 80 100 Meters

379000

## ტერიტორია #17

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 67 337 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 57 407 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, ტზ1, ლსზ

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები: კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

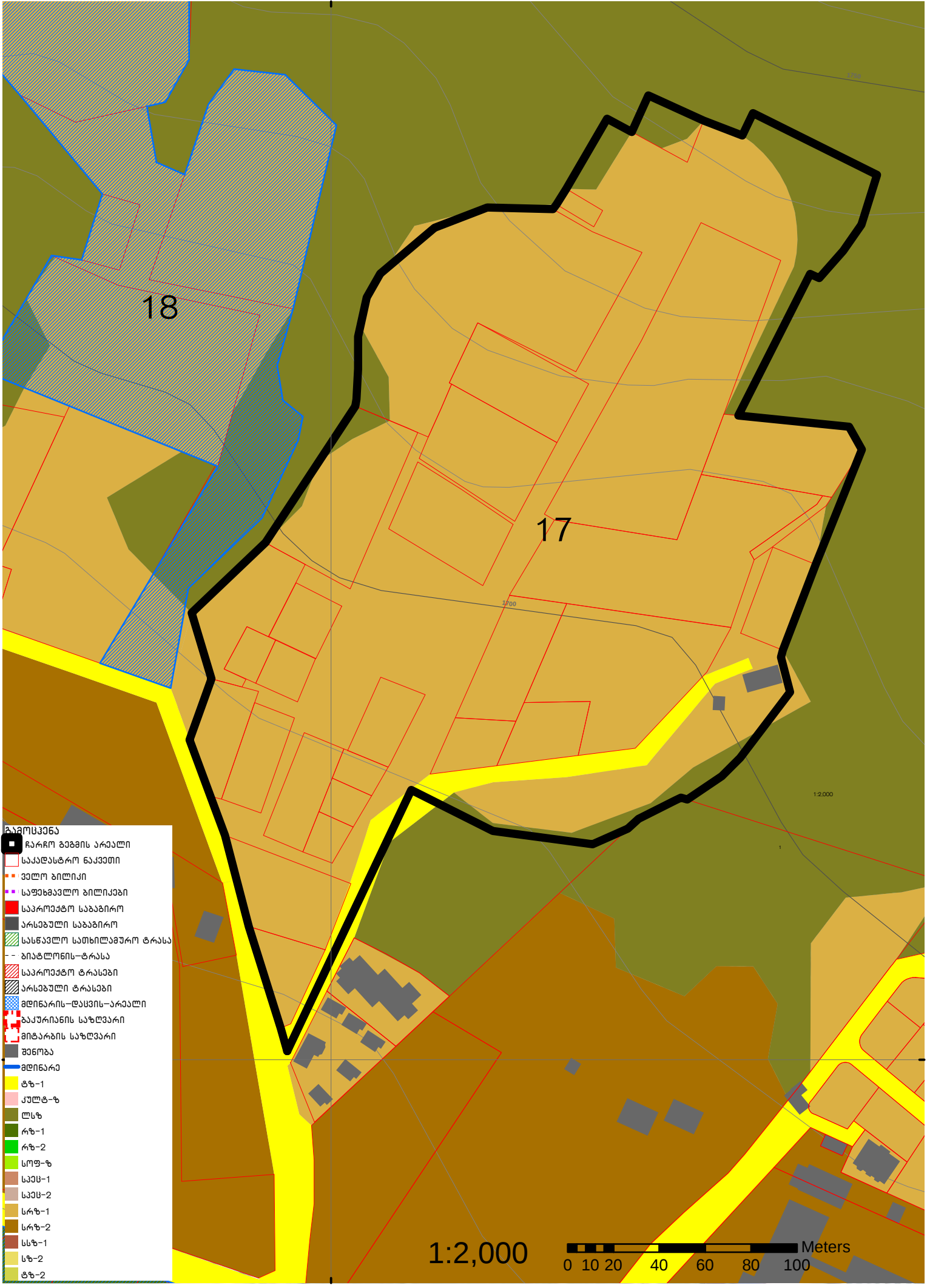
### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. სასურველია ცენტრალურ ნაწილში გაჩნდეს სათხილამურო ტრასა და საჩოჩილო საბაგირო ხაზი.
4. სათხილამურო ტრასის არსებობის შემთხვევაში საავტომობილო გზამ არ უნდა გადაკვეთოს სათხილამურო ტრასა.
5. სათხილამურო ტრასის არარსებობის შემთხვევაში, საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 3% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
6. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული და სარეკონსტრუქციო შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა
7. დაუშვებელია ლსზ ტერიტორიის შემცირება ან სხვა ზონით შეცვლა.

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 საანგარიშო ფართობი შეადგენს 11 481 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად



- ბავშვების
- ქარბო გეგმის არეალი
  - საქალაქო ნაკვეთი
  - ველი გილიკი
  - საფხვანო გილიკები
  - საპროექტო საბაზირო
  - არსებული საბაზირო
  - სასწავლო სათხილაგრო ტრასა
  - გიტლონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-დაცვის-არეალი
  - გაქრინის საზღვარი
  - მდინარის საზღვარი
  - შენიშვნა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ბ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ბ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სსბ-1
  - სსბ-2
  - ტბ-2

1:2,000

0 10 20 40 60 80 100 Meters

## ტერიტორია #18

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 28 627 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 22 355 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, ლსზ

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

### კონკრეტული მოთხოვნები:

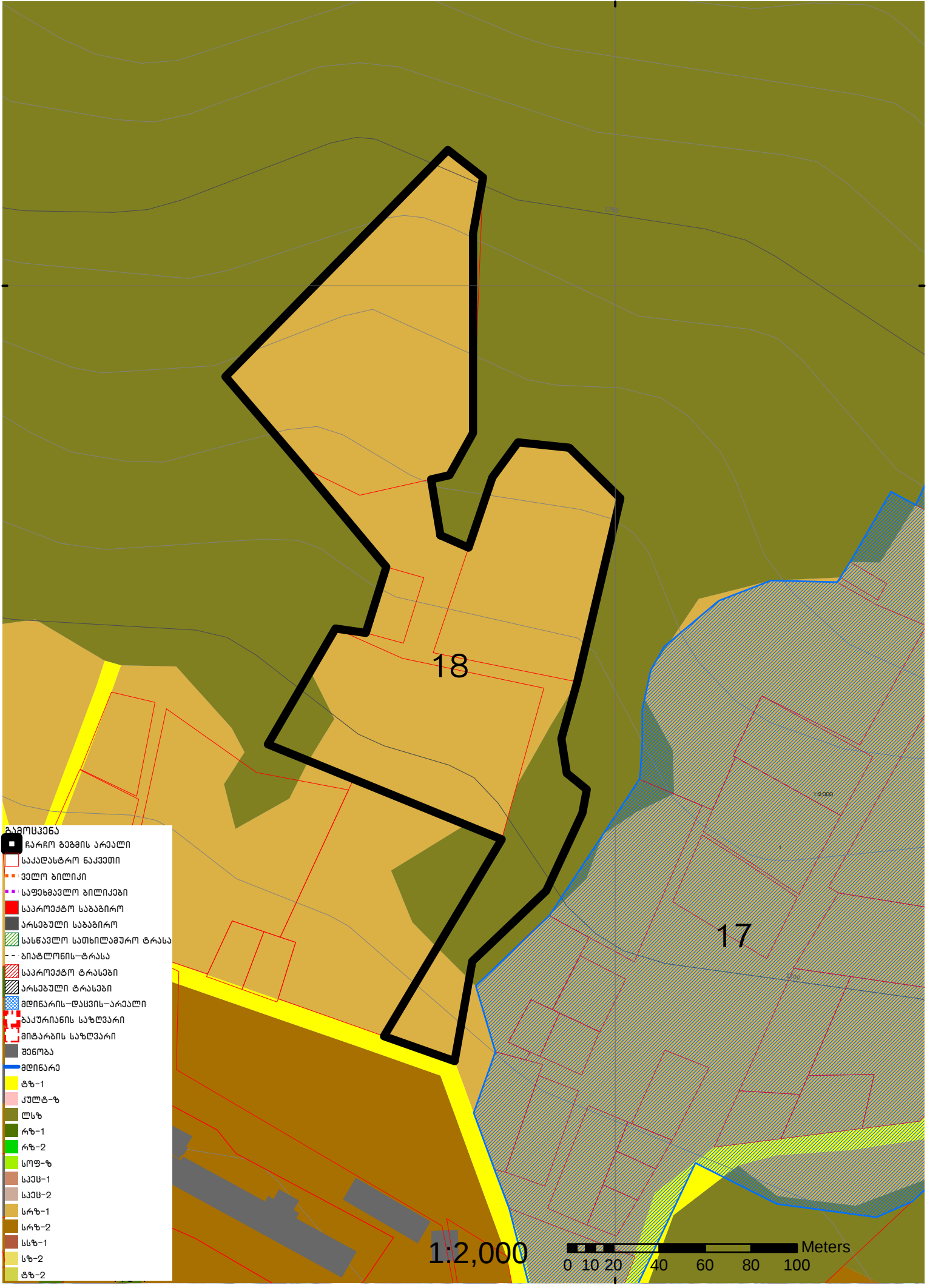
1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 4% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
4. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული და სარეკონსტრუქციო შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა
5. დაუშვებელია ლსზ ტერიტორიის შემცირება ან სხვა ზონით შეცვლა.

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 საანგარიშო ფართობი შეადგენს 4 471 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად

4624500



- გაეროსკანა
- ქარტი გეგმის არეალი
  - საქალაქო ნაკვეთი
  - ველი ბილიკი
  - საფხვანო ბილიკები
  - საპროექტო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასწავლო სათხილავო ტრასა
  - ბიკტონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-დასვის-არეალი
  - გაეროსკანის საზღვარი
  - მიტარების საზღვარი
  - ფენობა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ბ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ბ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სს-1
  - სს-2
  - ტბ-2

1:2,000

0 10 20 40 60 80 100 Meters

378500

## ტერიტორია #19

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 6 096 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 5 204 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, რზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები: კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

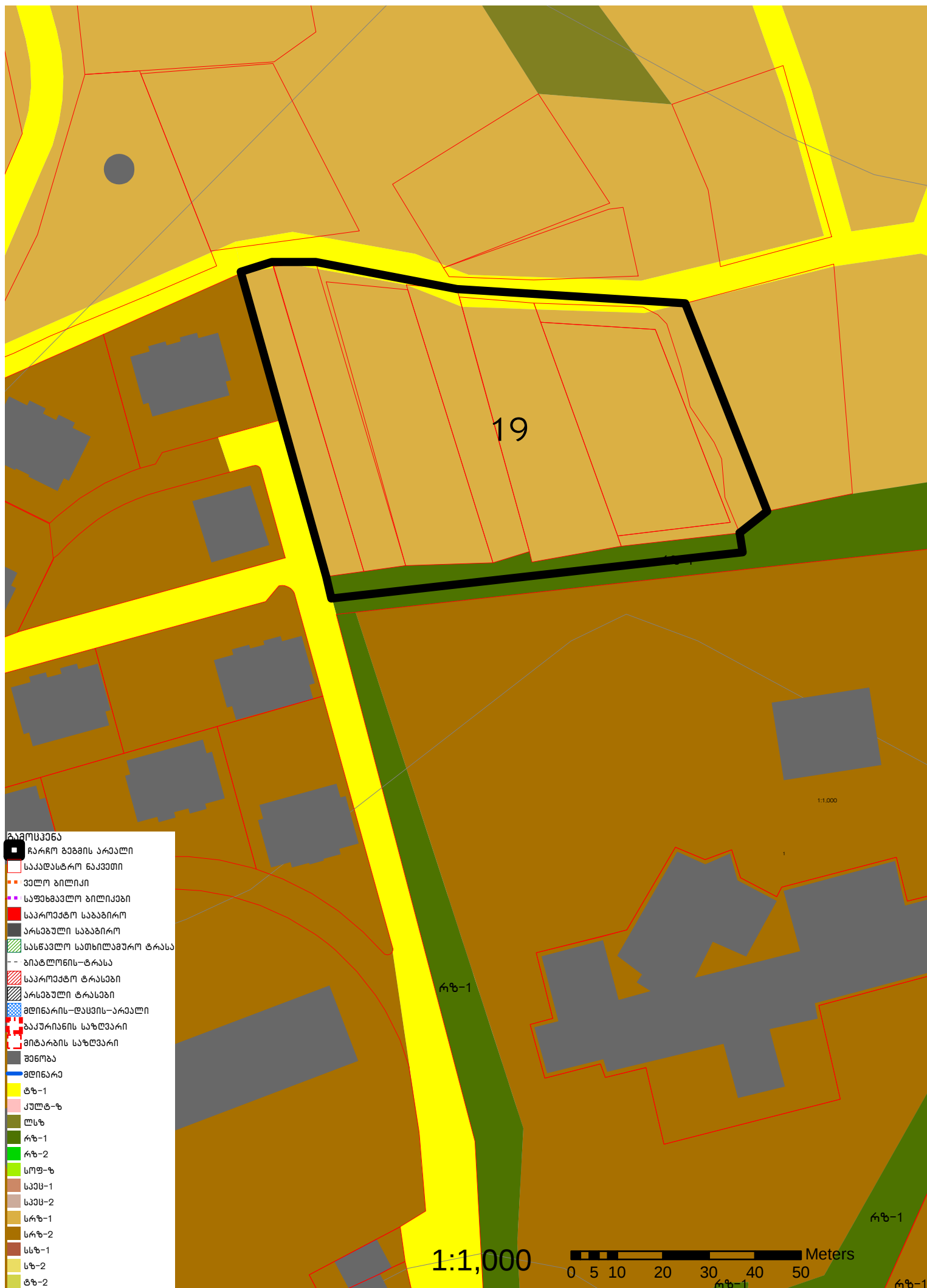
### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. გასათვალისწინებელია მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის ცვლილება, სამშენებლოდ განვითარებისათვის შესაბამისი ზომის ნაკვეთის მისაღებად.
4. ტერიტორია განვითარდეს სრზ-1 ფუნქციითა და შესაბამისი სართულიანობით.

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი შეადგენს 1041 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად



## ტერიტორია #20

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 4 974 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 4 795 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები: კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

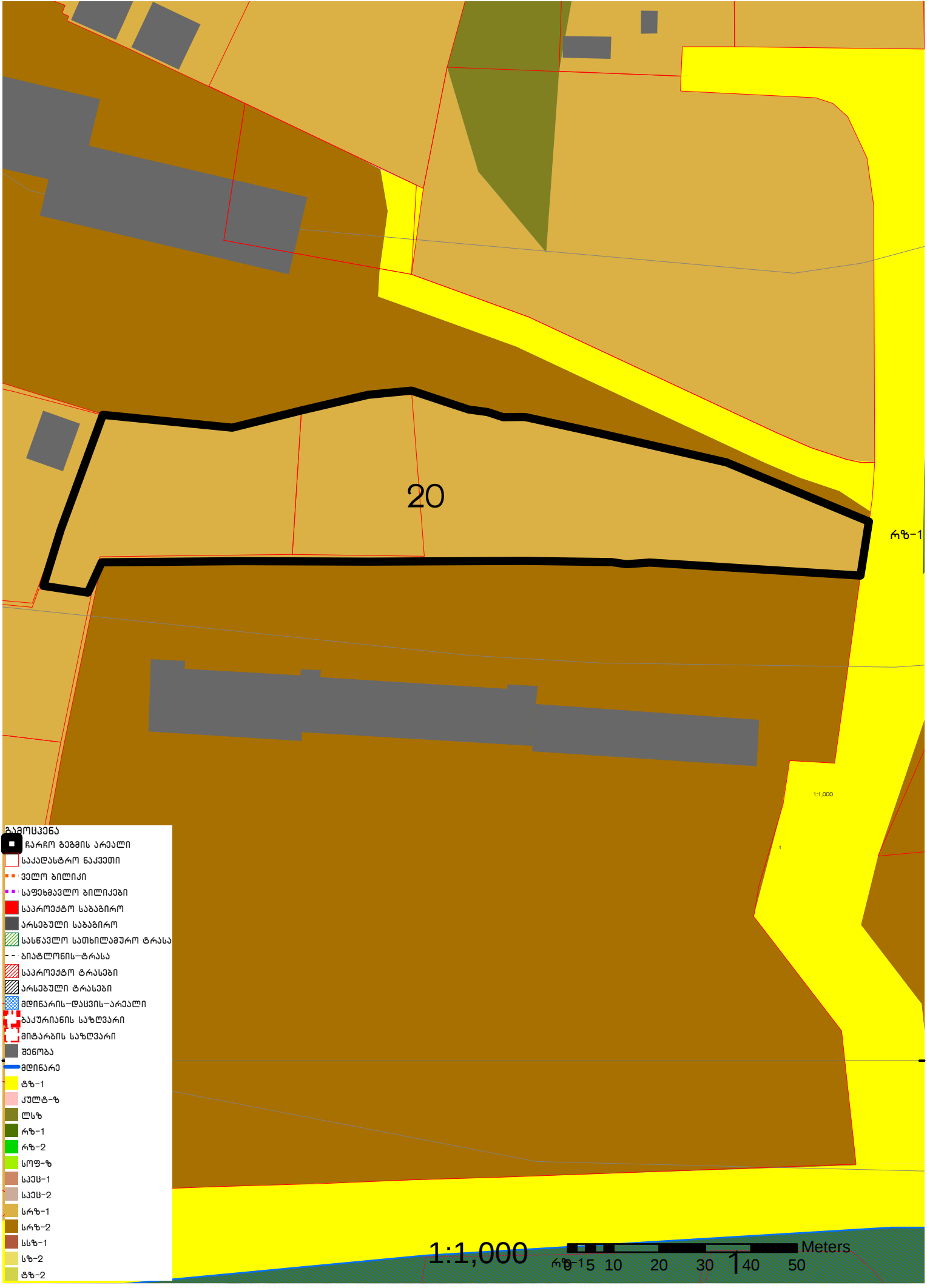
### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. ტერიტორია განვითარდეს სრზ-1 ფუნქციითა და შესაბამისი სართულიანობით.

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი შეადგენს 959 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად



20

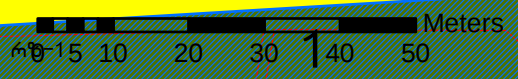
რზ-1

1:1,000

1

- განმარტება**
- ქართული გეგმის არეალი
  - საპატენტო ნაკვეთი
  - ველი გილიჩი
  - საფუძვალის გილიჩები
  - საპროექტო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასაფლაო სათხილაგური ტრასა
  - გიტლონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-ღაფის-არეალი
  - გაქვრიანის საზღვარი
  - მდინარის საზღვარი
  - შენიშვნა
  - მდინარე
  - ტზ-1
  - კულტ-ზ
  - ლსზ
  - რზ-1
  - რზ-2
  - სოფ-ზ
  - საფ-1
  - საფ-2
  - სრზ-1
  - სრზ-2
  - სსზ-1
  - სსზ-2
  - ტზ-2

1:1,000



## ტერიტორია #21

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 9 995 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

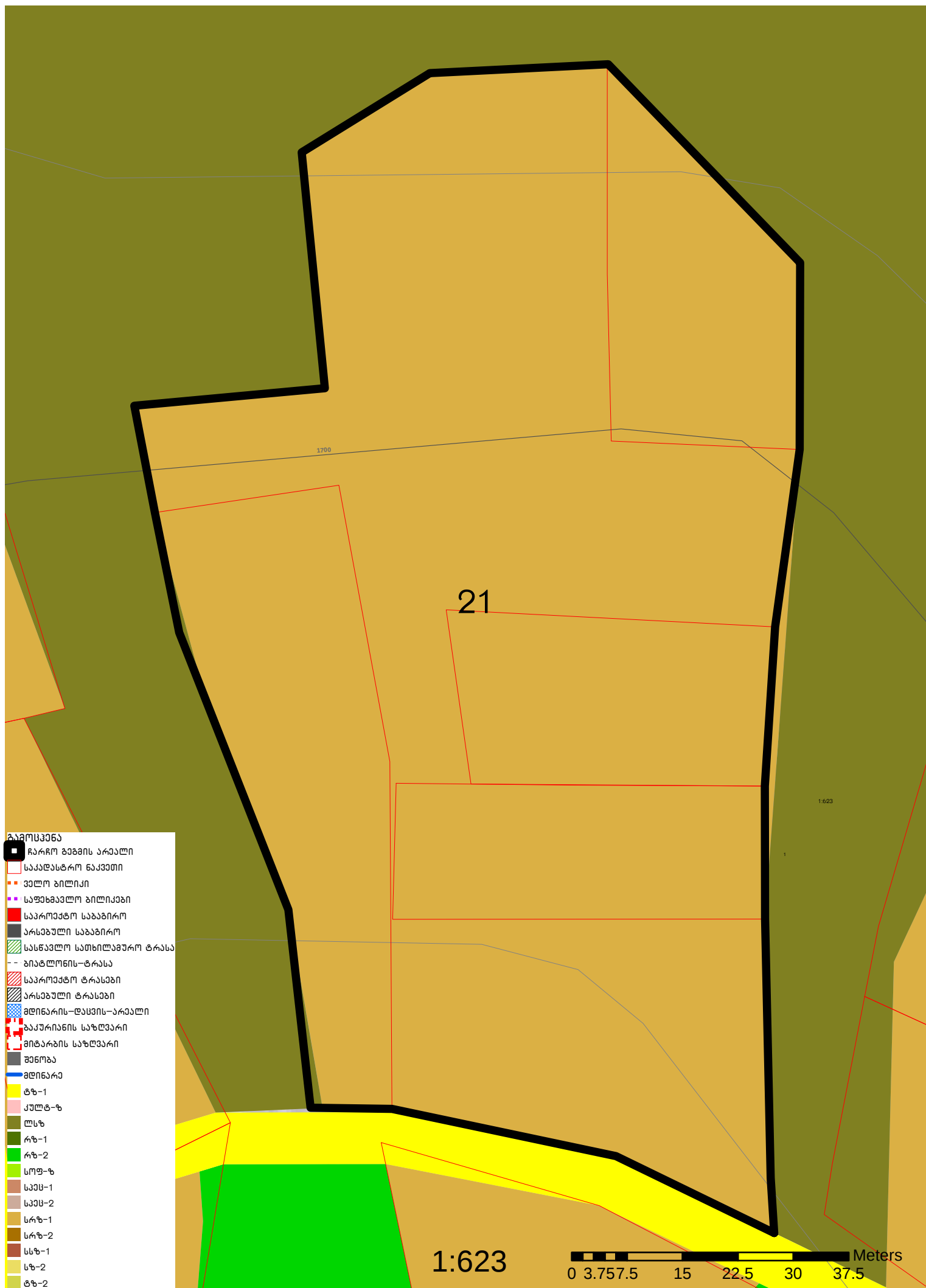
### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. გასათვალისწინებელია საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო/ტექნიკური ინფრასტრუქტურა
4. ტერიტორია განვითარდეს სრზ-1 ფუნქციური ზონითა და შესაბამისი სართულიანობით.

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად



## ტერიტორია #22

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 128 058 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 87 853 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, ტზ-1, ლსზ

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები: კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

### 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 2% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
4. გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი განსაზღვრული შემოვლითი გზის ადგილმდებარეობა, რომლის კონფიგურაცია საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში, შესაძლოა დაზუსტდეს დეტალური ტოპოგრაფიის საფუძველზე.
5. ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია როგორც სრზ-1, ასევე სრზ-2 ფუნქციური ზონებით.
6. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული და სარეკონსტრუქციო შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა
7. დაუშვებელია ლსზ ტერიტორიის შემცირება ან სხვა ზონით შეცვლა.

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

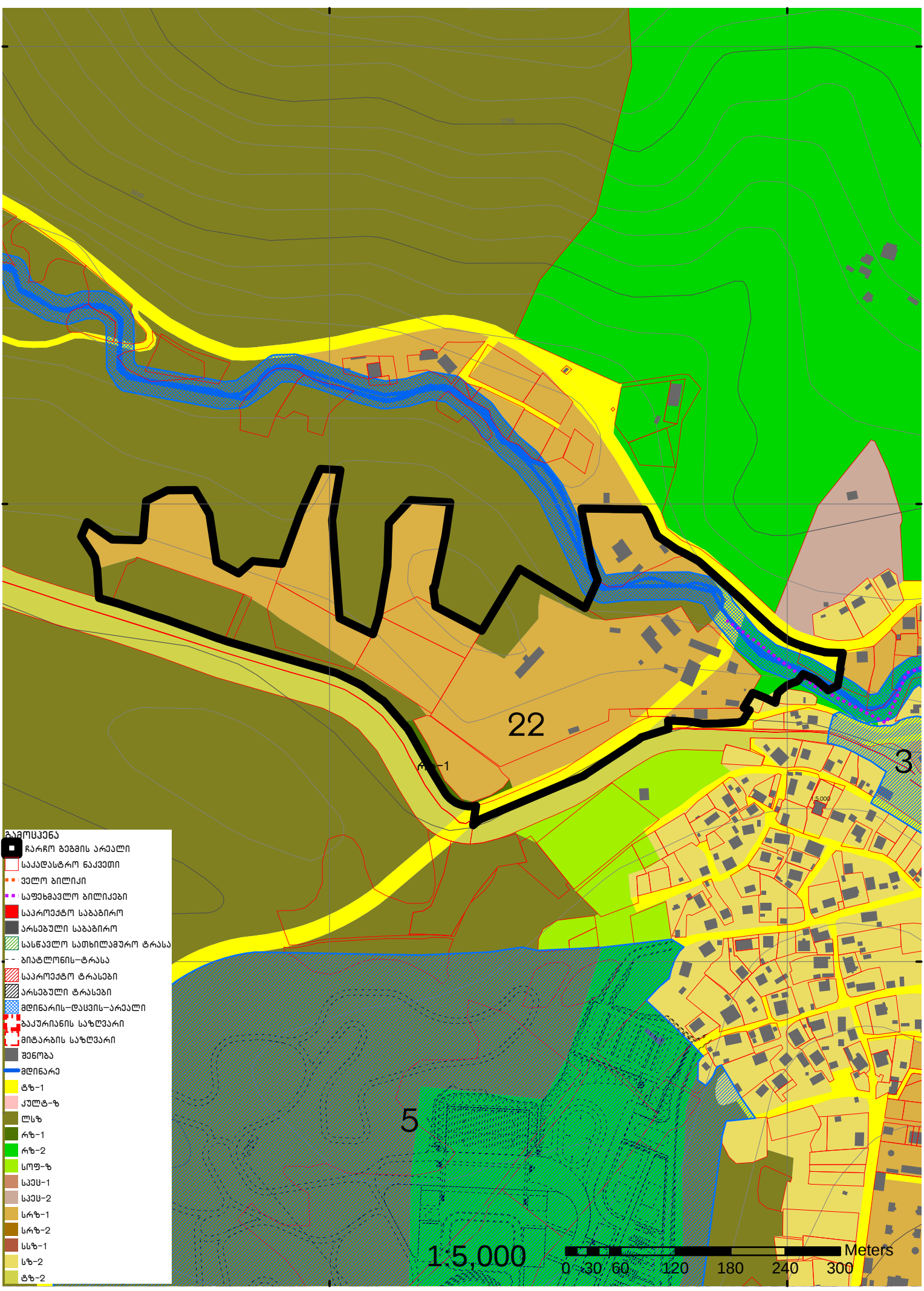
1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისათვის შეადგენს 17 571 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების  
ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV  
თავის, 14 მუხლის შესაბამისად

4624500

4624000

4623500



- ბავშვების უსაფრთხოების რეგულაციები**
- ქარბილი გზის არსაობა
  - საპროექტო ნაკვეთი
  - ველი გილიჩი
  - საუბრალო გილიჩი
  - საპროექტო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასაფლაო საზღვარი
  - გილიჩის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასა
  - არსებული ტრასა
  - მდინარის-ტრასის-არსა
  - საპროექტის საზღვარი
  - მდინარის საზღვარი
  - შენიშვნა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ბ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ბ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სს-1
  - სს-2
  - ტბ-2

376500

377000

## ტერიტორია #23

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 35 412 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 24 430 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, ტზ-1, ლსზ

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები: კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

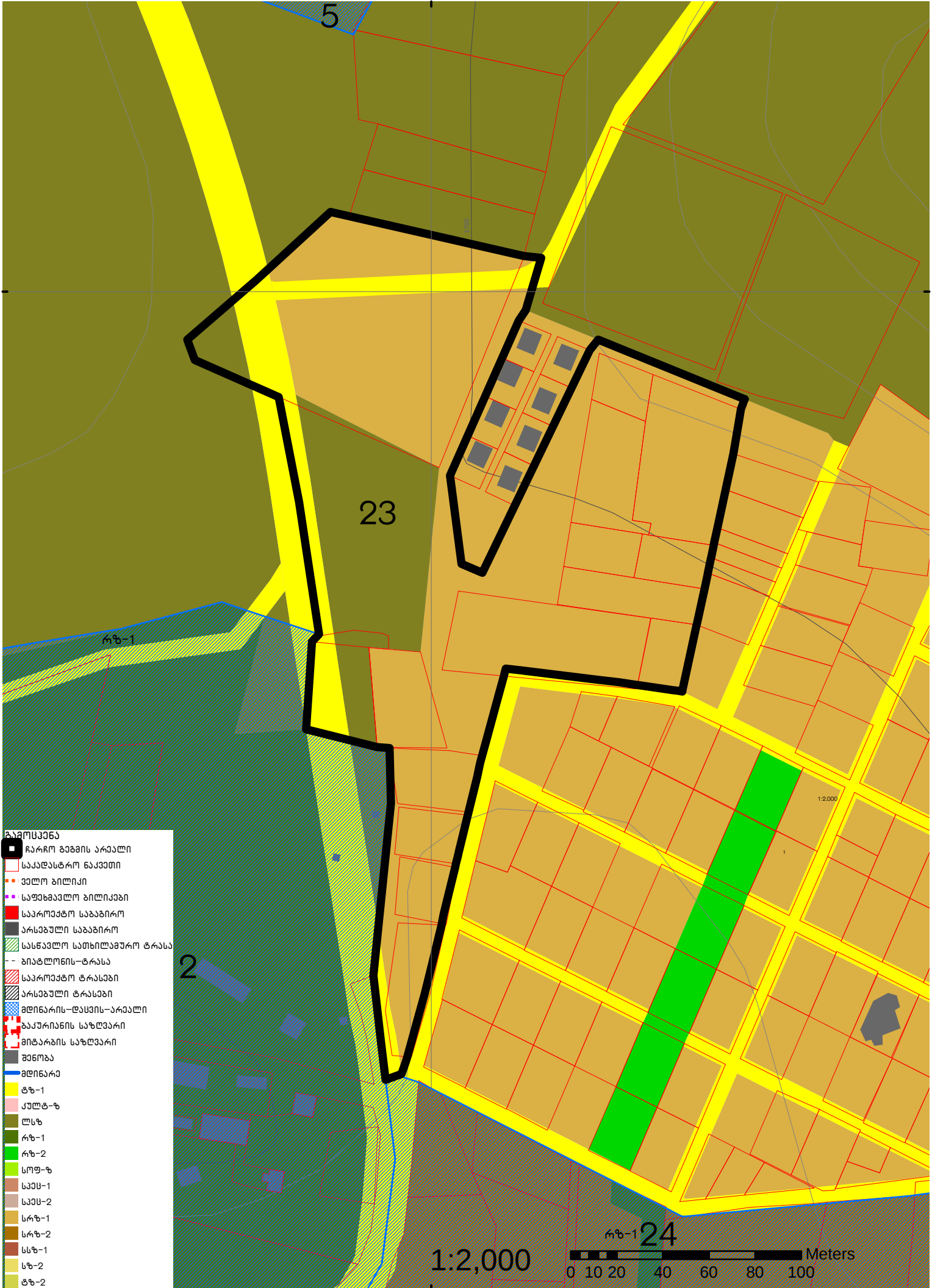
### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია როგორც საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში არსებული ყველა მიწის ნაკვეთის, ასევე ჩრდილოეთის მხრიდან მომიჯნავე საცხოვრებელი კოტეჯების უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი განსაზღვრული შემოვლითი და სხვა გზების ადგილმდებარეობა, რომელთა კონფიგურაცია საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში, უნდა დაზუსტდეს დეტალური ტოპოგრაფიის საფუძველზე, რელიეფისა და არსებული ხე-ნარგვების გათვალისწინებით. შემოვლითი გზის სიგანე იყოს 18 მ, ხოლო სხვა გზების 8მ.
4. სამშენებლო ტერიტორია განვითარდეს სრზ-1 ფუნქციური ზონითა და შესაბამისი სართულიანობით.
5. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული და სარეკონსტრუქციო შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი შეადგენს 4 886 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად



- განმარტება**
- ჩარჩო გეგმის არეალი
  - საკადასტრო ნაკვეთი
  - ველი ბილიკი
  - საფეხბელო ბილიკები
  - საპროექტო საზაფხურო
  - არსებული საზაფხურო
  - სასწავლო სათხილამურო ტრასა
  - გიატლონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-ღაფის-არეალი
  - აკუპრინის საზღვარი
  - მდინარის საზღვარი
  - შენობა
  - მდინარე
  - ტზ-1
  - კულტ-ზ
  - ლსზ
  - რზ-1
  - რზ-2
  - სოფ-ზ
  - სპეც-1
  - სპეც-2
  - სრზ-1
  - სრზ-2
  - სსზ-1
  - სსზ-2
  - ტზ-2

ტერიტორია #24 (სასტუმრო მელისის მიმდებარე ტერიტორია)  
საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 54 755 კვ/მ  
მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-2, რზ-1, რზ-2  
მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები: კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

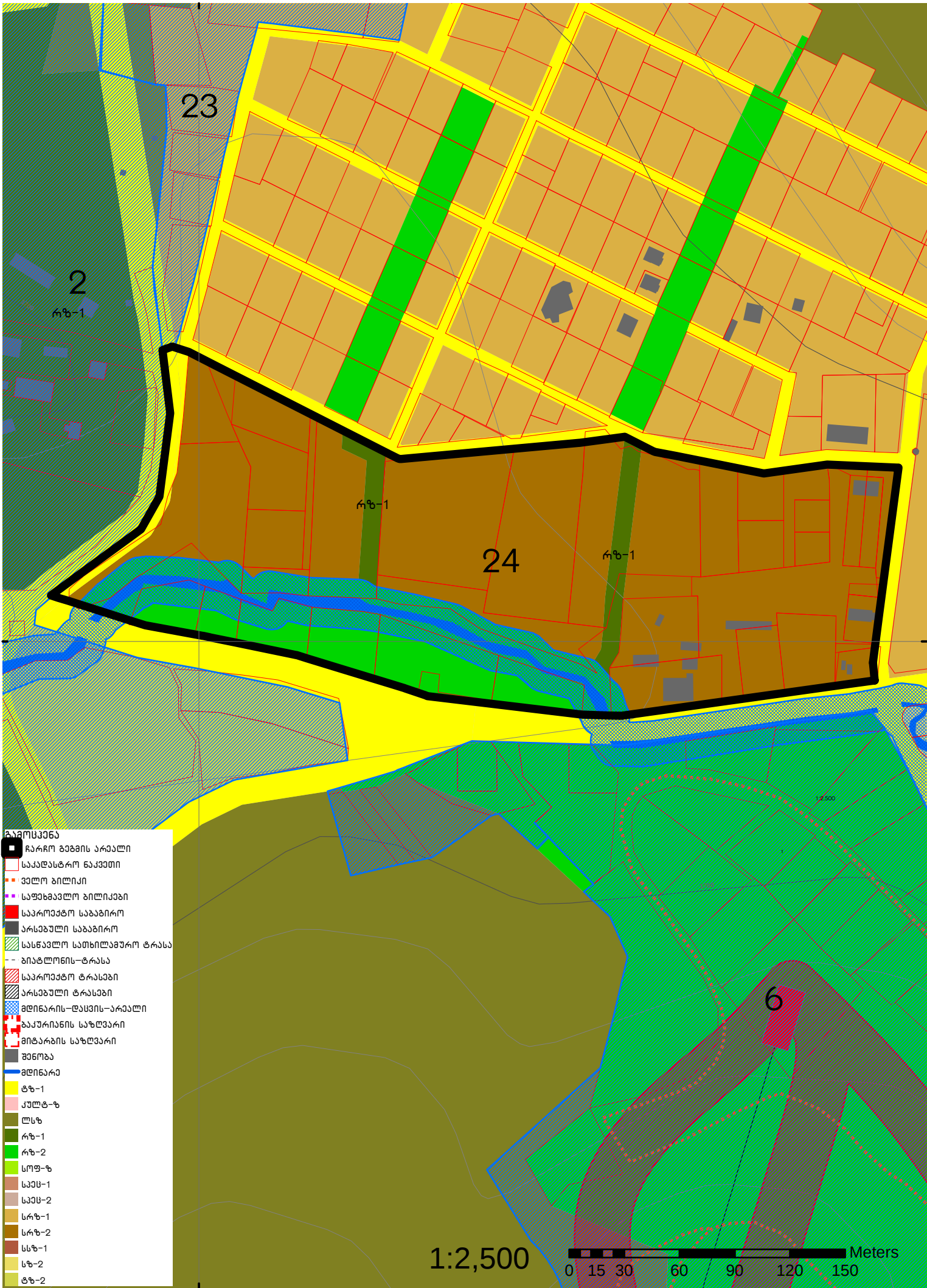
#### **კონკრეტული მოთხოვნები:**

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის, უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. მდინარის გასწვრივ ტერიტორია დაიტვირთოს სარეკრეაციო ზონით
4. გასათვალისწინებელია მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზის შეზღუდვის ზონა
5. ტერიტორია განვითარდეს სრზ-2 ფუნქციური ზონითა და შესაბამისი სართულიანობით

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

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის დაანგარიშებისას, გათვალისწინებული იქნას ყველა მიწის ნაკვეთის ფართობი, მიუხედავად დადგენილი ფუნქციური ზონისა. ჯამური კ2- კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად, მხოლოდ სრზ-2 ტერიტორიის ფარგლებში.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად



## ტერიტორია #25

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 7 724 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

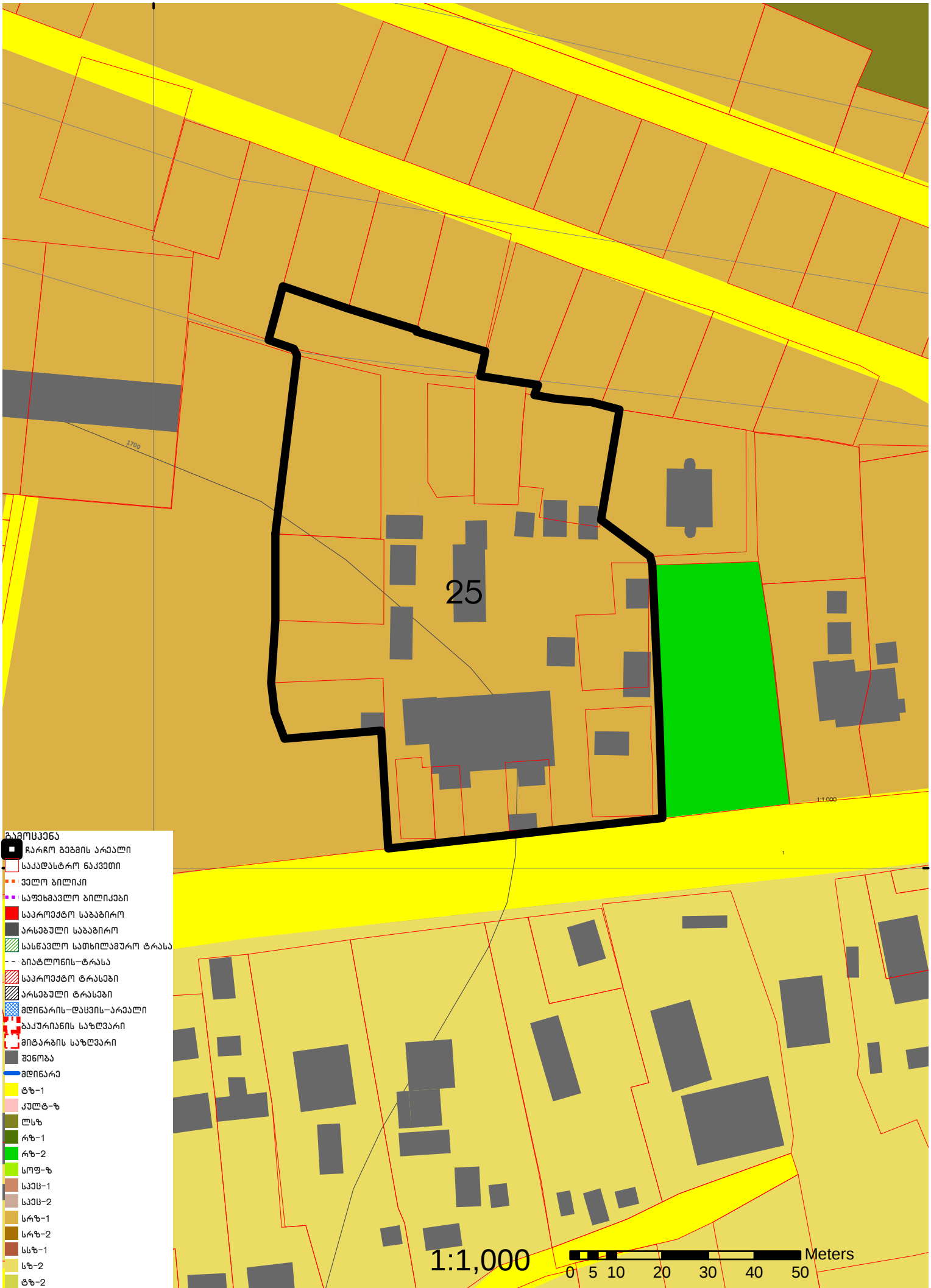
### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის, უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების მინიმალური ზომები დადგინდეს მგგ-ით დადგენილი ფუნქციური ზონების შესაბამისად.
3. ტერიტორია განვითარდეს სრზ-1 ფუნქციური ზონითა და შესაბამისი სართულიანობით

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად



- გეგმის სახელი
- ქართული გეგმის არეალი
  - საქართველოს ნაკვეთი
  - ველი გილიჩი
  - საფუძვალის გილიჩი
  - საპროექტო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასწავლო სათხილავი ტრასა
  - გიატლონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასა
  - არსებული ტრასა
  - მდინარის-ღაფის-არეალი
  - გაქვრიანის საზღვარი
  - მდინარის საზღვარი
  - გეგმვა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ბ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ბ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სს-1
  - სს-2
  - ტბ-2

## ტერიტორია #26

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 17 320 კვ/მ

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 13 500 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, რზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები: კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

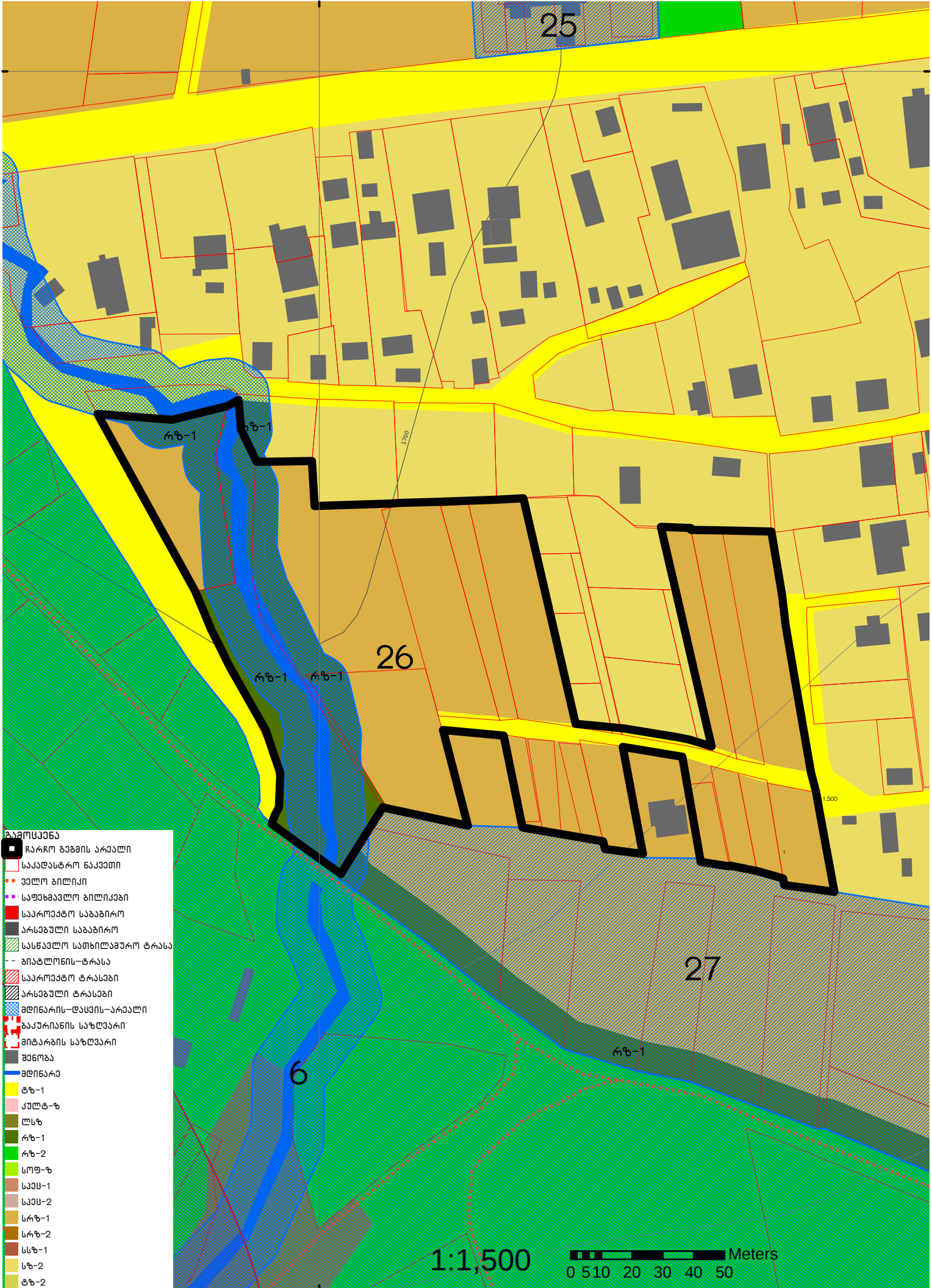
### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. გასათვალისწინებელია მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის ცვლილება, სამშენებლოდ განვითარებისათვის შესაბამისი ზომის ნაკვეთის მისაღებად.
4. მიწის ნაკვეთი #64.30.11.012-ის ძირითადი ნაწილი განვითარდეს სარეკრეაციო ზონით. ხოლო საჭიროების შემთხვევაში ნაწილობრივ სატრანსპორტო ზონით.
5. დაუშვებელია რზ-1 ტერიტორიის ფართობის შემცირება.
6. ტერიტორია განვითარდეს სრზ-1 ფუნქციური ზონითა და შესაბამისი სართულიანობით

### კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი შეადგენს 2 700 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად. (ერთი დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთის ჩათვლით)
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად.



- განმარტება**
- ჩარჩო გეგმის არეალი
  - საკანონმდებლო ნაკვეთი
  - ველი გილიკი
  - საფუძვალზე გილიკები
  - საკანონმდებლო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასაფლაო სათხილაგური ტრასა
  - გილიკონი-ტრასა
  - საკანონმდებლო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-ღამის-არეალი
  - საკანონმდებლო საზღვარი
  - მდინარის საზღვარი
  - გეგმა
  - მდინარე
  - ტზ-1
  - კულტ-ტ
  - ლს
  - რზ-1
  - რზ-2
  - სოფ-ტ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრზ-1
  - სრზ-2
  - სს-1
  - სს-2
  - ტზ-2

1:1,500

0 510 20 30 40 50 Meters

ტერიტორია #27 (არსებული ბიატლონის ტრასის მიმდებარე ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 48 264 კვ/მ

კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ჯამური ფართობი: 38 922 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, რზ-1, ტზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

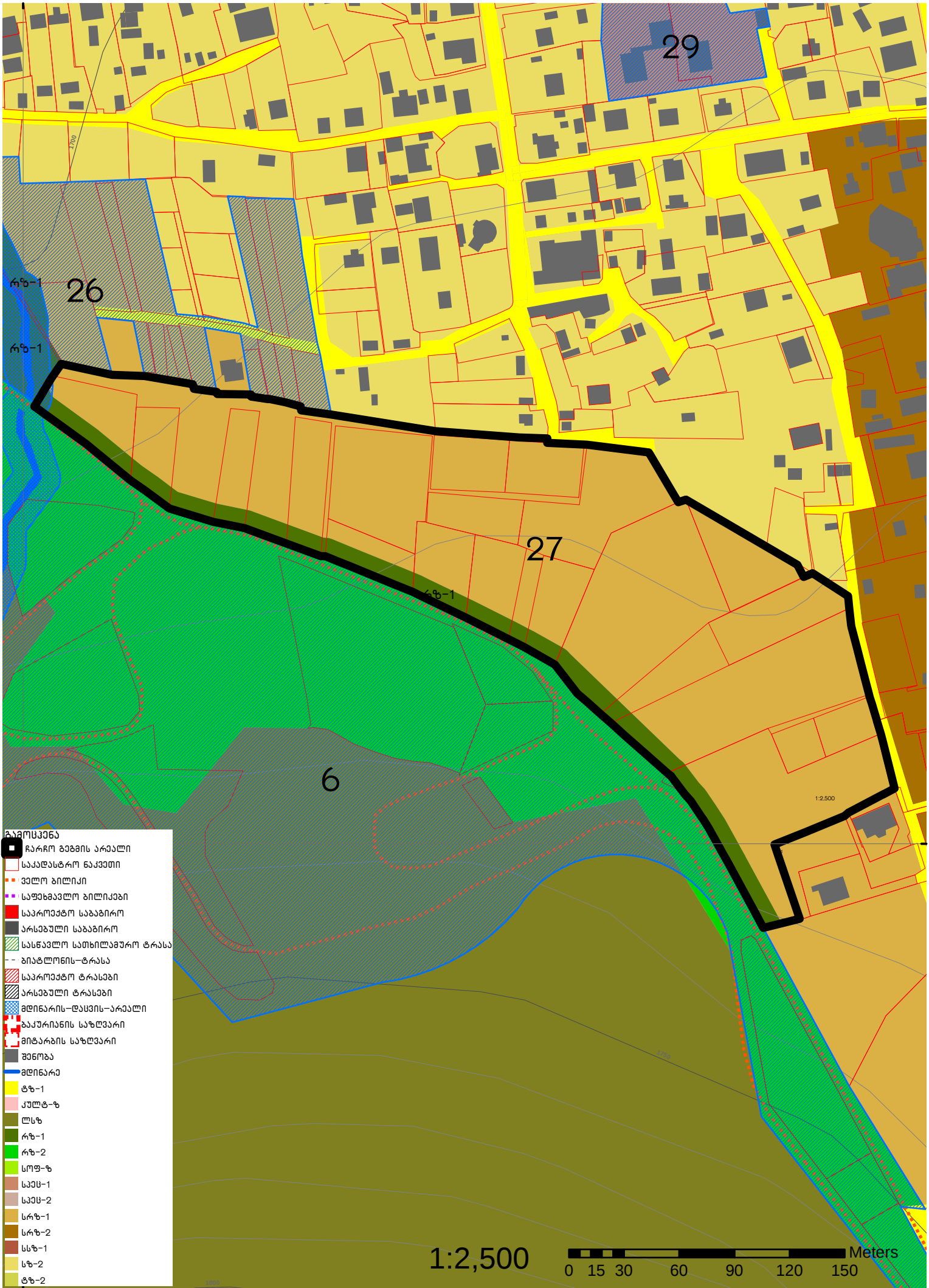
#### **კონკრეტული მოთხოვნები:**

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. გასათვალისწინებელია მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის ცვლილება, სამშენებლოდ განვითარებისათვის შესაბამისი ზომის ნაკვეთის მისაღებად.
4. დაუშვებელია ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთით მდებარე სარბოლო სათხილამურო ბილიკის გამოყენება სატრანსპორტო კავშირისათვის.
5. ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთით მდებარე სარბოლო სათხილამურო ბილიკის მხარეს, შენარჩუნდეს მგგ-თი დადგენილი სარეკრეაციო ზონა 1.
6. მგგ-თი დადგენილი სარეკრეაციო ზონა 1 ის ფარგლებში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, მათ შორის ღობის მოწყობა.
7. ტერიტორია განვითარდეს სრზ-1 ან სრზ-2 ფუნქციური ზონითა და შესაბამისი სართულიანობით

#### **კ2 კოეფიციენტის საანგარიშების პრინციპი**

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 საანგარიშო ფართობი შეადგენს 7 784 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად.



ტერიტორია #28 (კოხტა გორის მიმდებარე ტერიტორია)  
საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 25 122 კვ/მ  
მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-1, ლსზ, ტზ-1  
მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

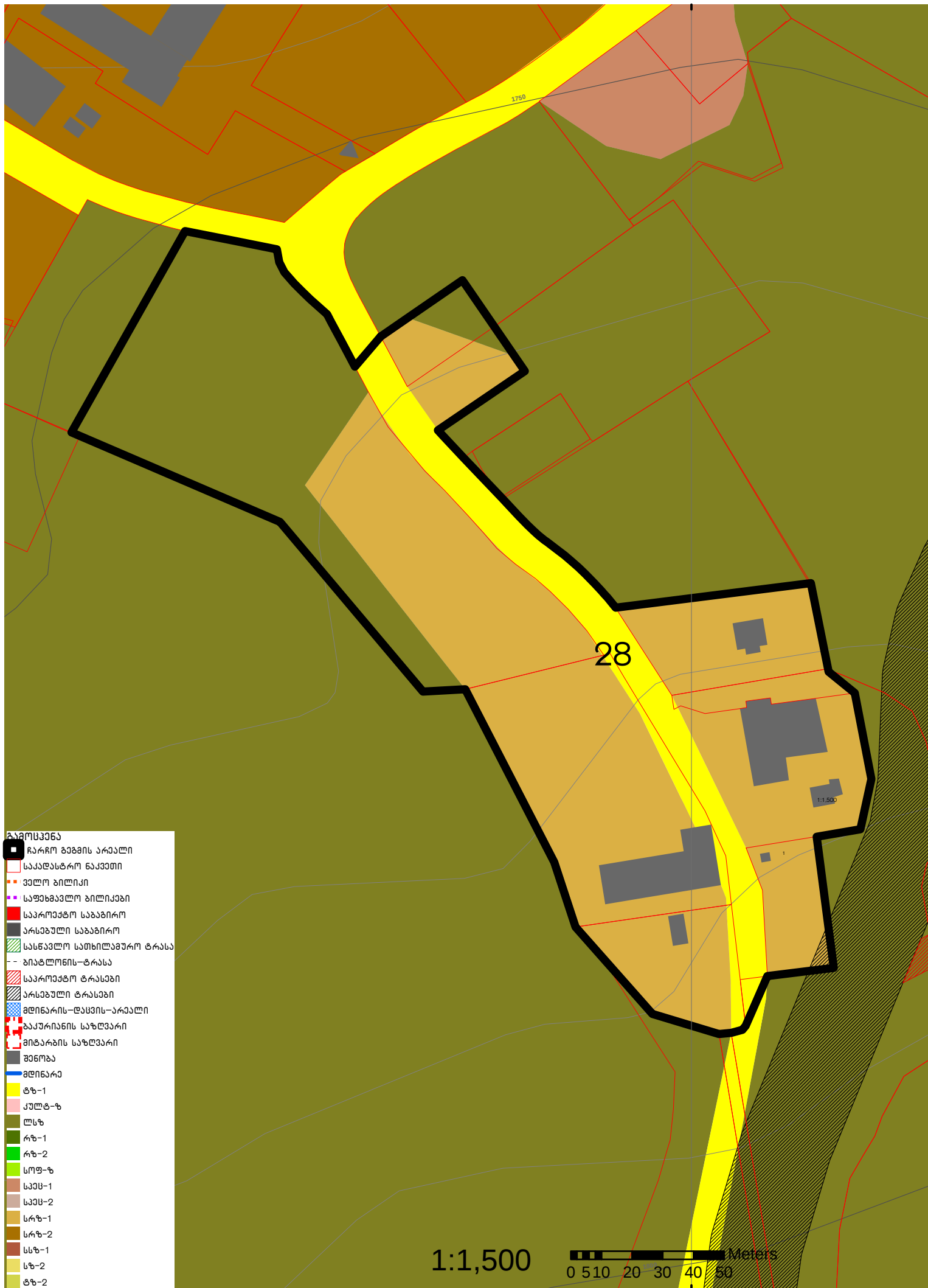
**კონკრეტული მოთხოვნები:**

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის, უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია მხოლოდ სრზ-1 ფუნქციურ ზონაში მდებარე ტერიტორიებისათვის.
4. ტერიტორია განვითარდეს სრზ-1 ფუნქციური ზონითა და შესაბამისი სართულიანობით
5. დაუშვებელია ლსზ-ის ტერიტორიის ცვლილება ან შემცირება.
6. შესაძლებელია მხოლოდ სათხილამურო ტრასის მიმდებარედ სრზ-1 ის ცვლილება სსზ-1 ით, და განვითარება შესაბამისი პარამეტრებით.

**კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი**

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

\*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად



- განმარტება**
- ჩარჩო გეგმის არეალი
  - საკადასტრო ნაკვეთი
  - ველი გილიკი
  - საფუძვალზე გილიკები
  - საკრედიტო საზღვარი
  - არსებული საზღვარი
  - სასაფლაო სათხილამურო ტრასა
  - გიგანტონის-ტრასა
  - საკრედიტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-ღაფის-არეალი
  - გაყვანილობის საზღვარი
  - მიტარების საზღვარი
  - შენობა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ტ
  - ლს
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ტ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სს-1
  - სს-2
  - ტბ-2

1:1,500

0 10 20 30 40 50 Meters

## ტერიტორია #29

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 4 329 კვ/მ

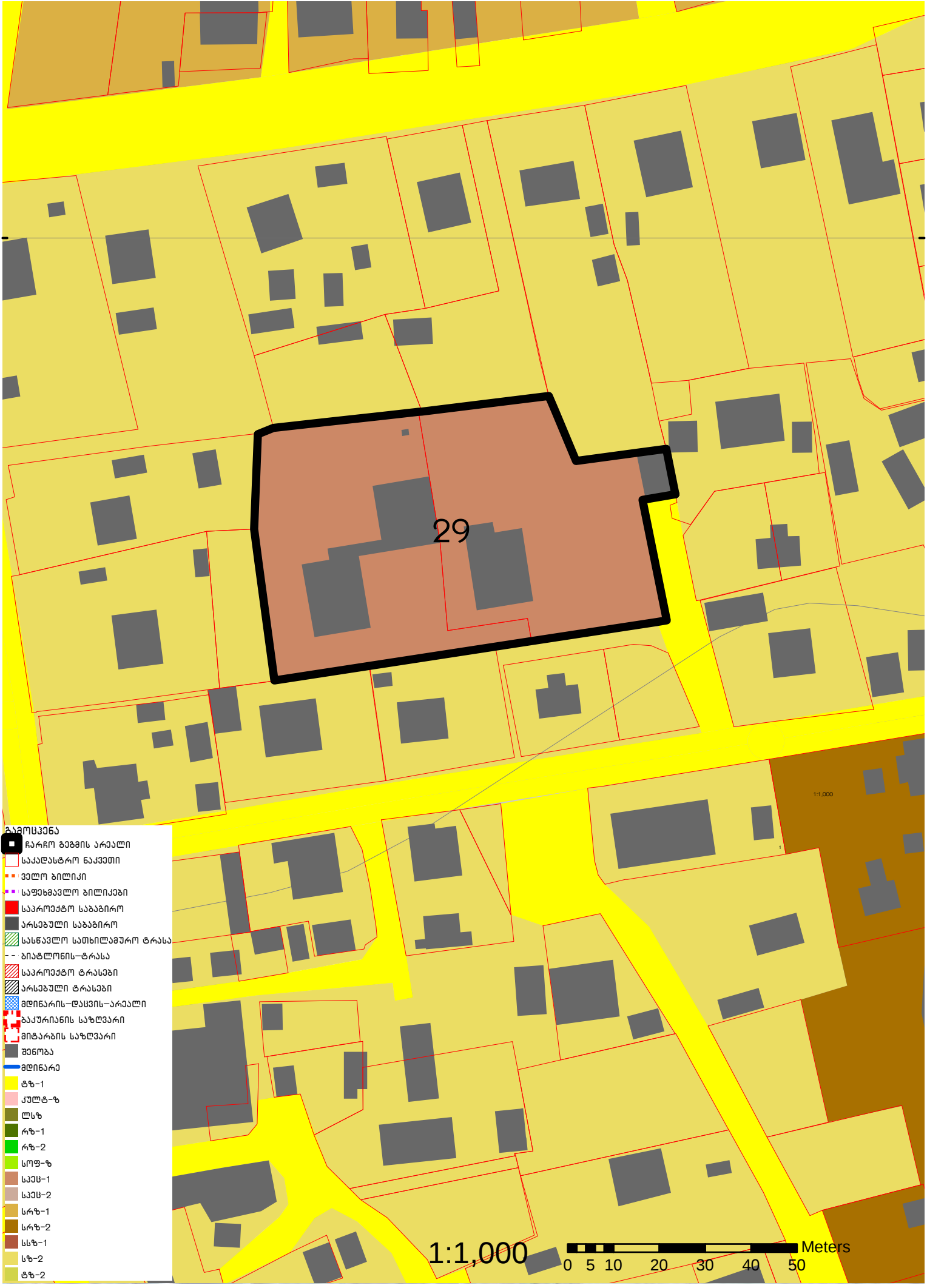
მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სპეცზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=-, კ2=-, კ3=-

### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორიაზე განთავსდეს საბავშვო ბაღი და სკოლა.
2. დაუშვებელია ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილება.
3. გასათვალისწინებელია მიწის ნაკვეთების, უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
4. მიწის ნაკვეთები გაერთიანდეს.
5. იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე თავისი ძალებით არ მოისურვებს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას დადგენილი ფუნქციით, მას აქვს უფლება აღნიშნული ტერიტორია გამოიყენოს პირობითი კოეფიციენტის რესურსად, რომლის ოდენობა შეადგენს 0.4 ს.

4622000



- განმარტება**
- ჩარჩო გეგმის არეალი
  - საკადასტრო ნაკვეთი
  - ველი ბილიკი
  - საფუძვალზე ბილიკები
  - საპროექტო საზაფხურო
  - არსებული საზაფხურო
  - სასწავლო სათხილამურო ტრასა
  - ბიატლონის-ტრასა
  - საპროექტო ტრასები
  - არსებული ტრასები
  - მდინარის-ღაფის-არეალი
  - გაყვანილის საზღვარი
  - მიტარების საზღვარი
  - შენობა
  - მდინარე
  - ტბ-1
  - კულტ-ბ
  - ლსხ
  - რბ-1
  - რბ-2
  - სოფ-ბ
  - სპმ-1
  - სპმ-2
  - სრბ-1
  - სრბ-2
  - სსზ-1
  - სსზ-2
  - ტბ-2

1:1,000

0 5 10 20 30 40 50 Meters

ტერიტორია #30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40

საბაგირო სადგურების მიმდებარე ტერიტორიები

საბაგირო სადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე შესაძლებელია შემდეგი სახის ობიექტების განთავსება:

- საზოგადოებრივი ტუალეტები
- პანორამული გადასახედები
- კვების ობიექტები
- საბაგირო სადგურის ადმინისტრაციული ან ტექნიკური მომსახურების ობიექტები
- ტურისტული მომსახურების ობიექტები (ველო გაქირავება, თხილამურების გაქირავება, სალარო, ინსტრუქტორის მომსახურების ოფისი, პირველადი დახმარების ობიექტი)
- ბავშვთა სათამაშო მოედნები
- ზიპლაინის სადგურები
- საჭიროების შემთხვევაში ავტოსადგომები, სტუმრებისთვის ან/და მომსახურე პერსონალისათვის

შენობების დასაშვები სართულიანობა: 2 სართული

აღნიშნული ზონების ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია პირობითია და შესაძლოა დაზუსტდეს სათხილამურო ტრასების და საბაგირო სადგურების დეტალური პროექტირებისას.

\* შენიშვნა:

თემატური რუკების დასამუშავებელი არეალის გაზრდა შესაძლებელია კონკრეტულ შემთხვევებში, თუ ეს განპირობებულია სპორტული ან/და ტურისტული ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებით.