



დმანისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ქ.დმანისი

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა

N 82 08
27/12/2019

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2-ე პუნქტის, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“-ს 43-ე მუხლის 1. პუნქტის, ამავე კანონის 42-ე მუხლის 2. ა) და 4. პუნქტების და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-19 მუხლის 2. პუნქტის შესაბამისად, დმანისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. დამტკიცდეს დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დანართის შესაბამისად.
2. განკარგულება ამოქმედდეს ხელმოწერისთანავე.
3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში (ქ. ბოლნისი სულხან საბას ქ. N113).

მერაბ ოქრიაშვილი

საკრებულოს თავმჯდომარე



82-08-4-201912271453
<https://edocument.ge/KvemoKartli/public/#/>

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში
არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმა

ეტაპი 3

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის
(ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

ხელშეკრულება საპროექტო მოსახურების შესახებ (25/03/2019წ)
შეთანხმება ხელშეკრულების პირობებში ცვლილებების შესახებ (11/11/2019წ)

დამკვეთი: შპს „RMG Gold“, ს/კ 225359947

შემსრულებელი: შპს „ხუროთმოძღვარი“ ს/კ 225375527

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ხუროთმოძღვარი“

დირექტორი:

გიორგი კერესელიძე

პროექტის ხელმძღვანელი:

გიორგი კერესელიძე

არქიტექტორი:

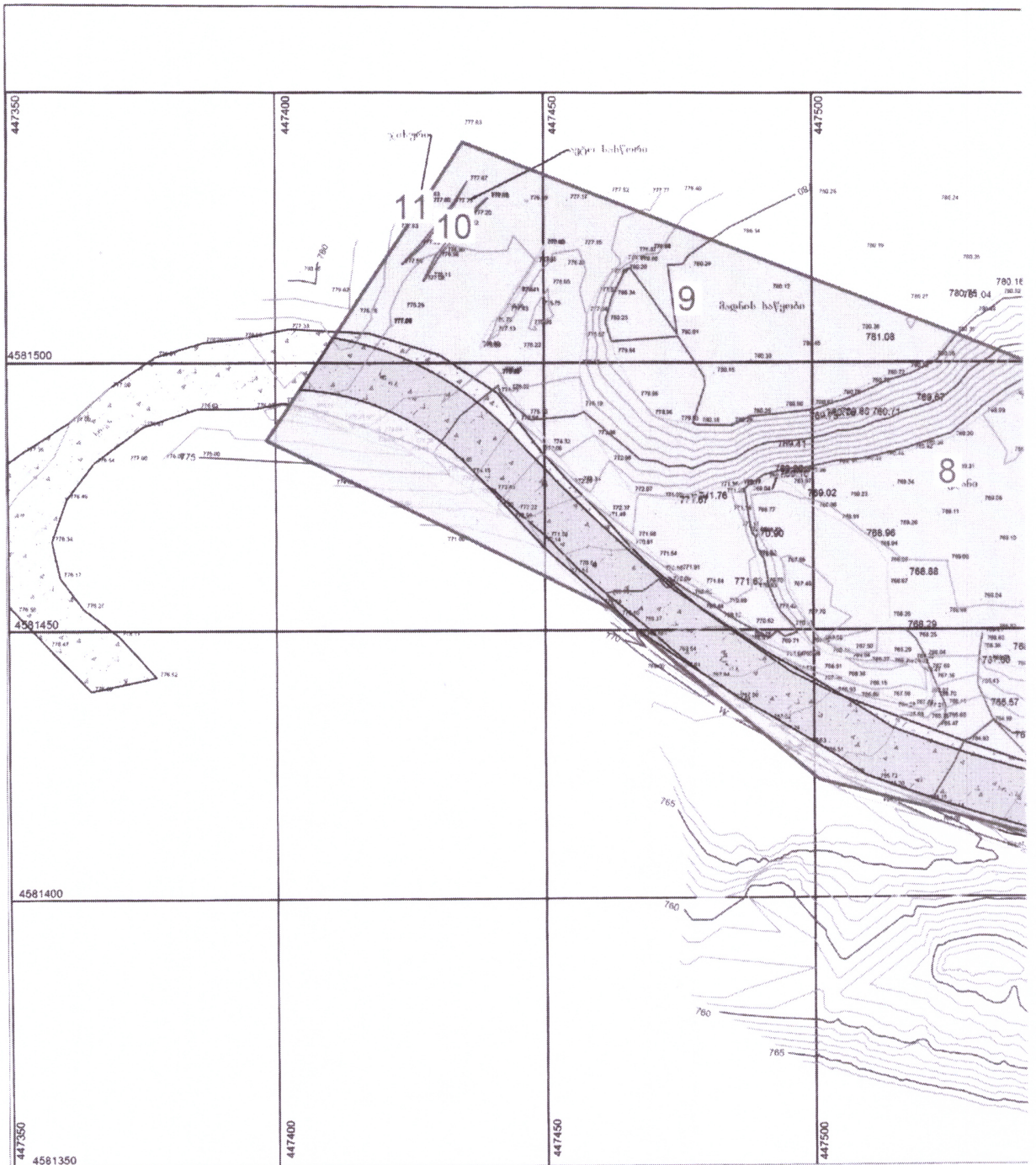
გურამ ნიაური



თბილისი - 2019 წ.

შინაარსი

შინაარსი	3
გრაფიკული ნაწილი - განაშენიანების რეგულირების სინთეზური ესკიზი (მონახაზი) საბაზისო გეგმაზე	4
ტექტური ნაწილი (ანოტაცია)	5
შესავალი.....	5
ძირითადი ცნებები და განმარტებები.....	5
გამოყენებული შემოკლებები	7
1. ზოგადი ნაწილი	9
1.1 არსებული მდგომარეობა.....	9
1.2 დოკუმენტის აღწერა	9
1.3 კონცეფციისა და გდგ-ს შედგენის საფუძვლები	10
1.3.1 დაგეგმვის სამართლებრივი საფუძვლები	11
1.3.3 საარქივო-ბიბლიოგრაფიული და ანალიტიკურ-ინფორმაციული მასალები	12
1.4 წინაპირობები	12
2. დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები, მიზნები და ამოცანები	13
2.1 დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები	13
2.2 დოკუმენტაციის შედგენის მიზანი და ამოცანები.....	13
2.3 სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება.....	14
2.4 სტრატეგიული განვითარების ხედვა.....	14
3. გდგ-ს შემუშავების შემადგენლობა და პირობები	15
3.1 გდგ-ს შემადგენლობა	15
3.2 მომსახურების ეტაპები და მიწოდების ვადები:	16
3.3 შემსყიდველისათვის გადასაცემი საბოლოო პროდუქცია.....	16



პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ღ ნ ი მ ვ ე ა ბ ი

- 1-მადნის მიმღები ბუნარი
- 2-მავაპავი
- 3-ყვებიანი სამსხვრეველა
- 4-ქონვეარი
- 5-პირველი ცხავი

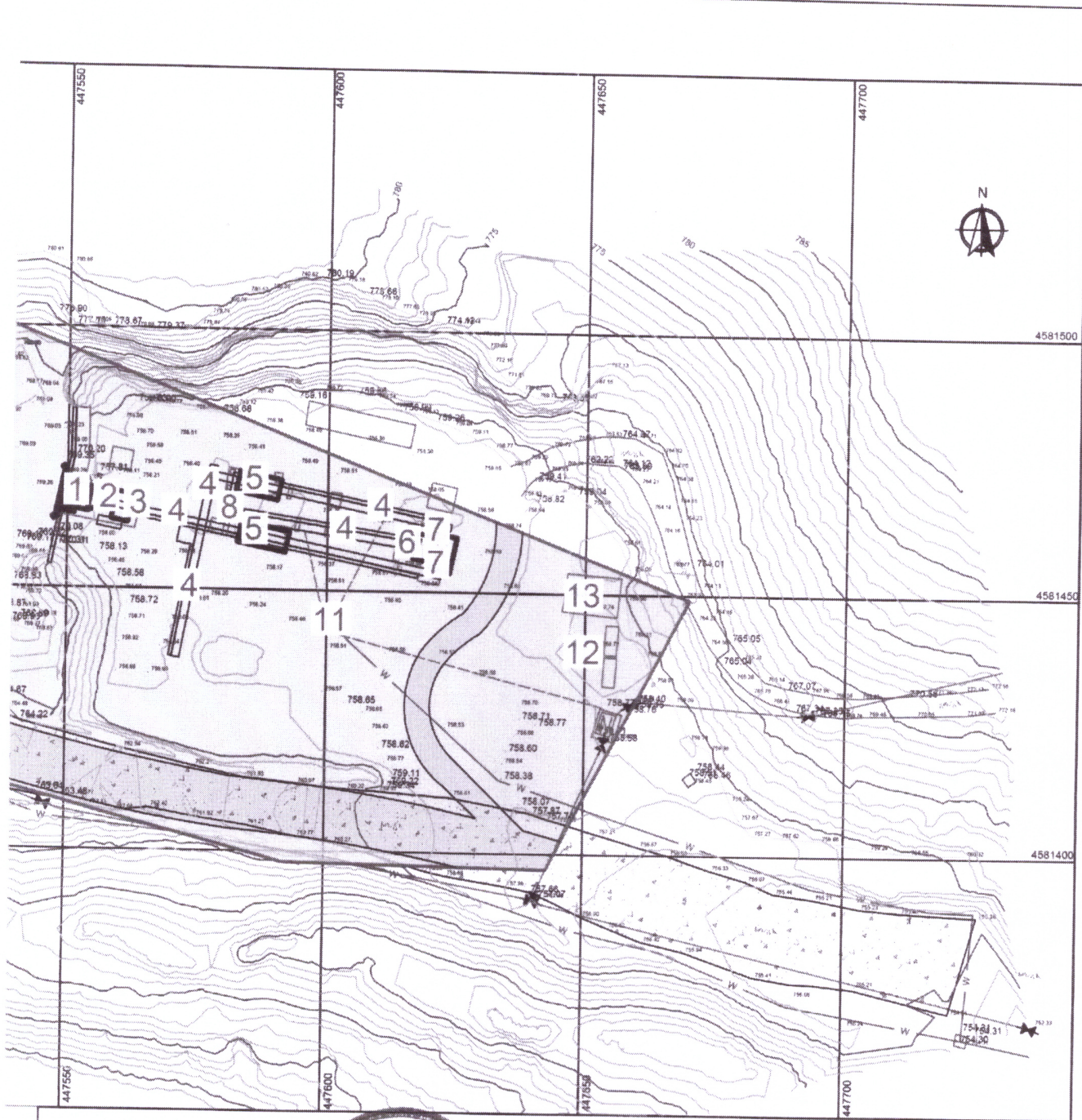
- 6-ქონვეარი სამსხვრეველა
- 7-ქონვეარი სამსხვრეველა
- 8-მადნის მიმღები მოღანი

- 9-სარეზერვუარი მადნის მოღანი
- 10-სასტორი
- 11-სამართავი ღიხური
- 12-პირველი დროებითი ღიხური
- 13-სახალისო ფარული

- საქონლო ზონა (მ.წ.)
- საბინაობო რეზერვუარი
- ბუნებრივი ზონა
- სამრეზერვუარი ზონა

- ხეობის სახეობა
- ბუნებრივი სახეობა
- ფერდობის ტიპი
- ფერდობის კოეფიციენტი
- საზღვრო ხაზის მონიშვნა

- მდინარის ხეობის მონიშვნა
- მდინარის ხეობის მონიშვნა
- მდინარის ხეობის მონიშვნა
- მდინარის ხეობის მონიშვნა
- მდინარის ხეობის მონიშვნა



შპს "ხურდთმოდგვარი"
KHURDTMODZGVARI LTD
 ს/კ 225375527
 საქართველო, თბილისი, 0186,
 ქავთარაძის ქაჩა №38, ტელ. (995 99) 589159
 E-mail: kerarchitecture@gmail.com

შ ა ნ ი მ ა

საბაზისო (საყრდენი) გეგმა

საპროექტო ზონის მანძილი - 16196 მმ
 საზონის სიგრძეობა მანძილის მანძილი - 2966 მმ
 საპროექტო სიგრძეობის მანძილი - 16196 მმ
 საზონის სიგრძეობის მანძილი - 2966 მმ

პროექტის სახელწოდება
 დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ
 დმანისში არსებული ნაუკეთის (საქადასტრო კოდი
 82.12.45.380) განაშენიანების ტექნიკური გეგმა

სკეტი ჯონსონი	მასშტაბი 1/1000	ფორმატი A-3
თანამდებობა ინჟ. გვარამია	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი გ. კერძაძე		11.19.
პ. მ. ა.		11.19.

ტექტური ნაწილი (ანოტაცია)

შესავალი

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დამუშავებულია შპს „RMG Gold“-ის (ს/კ 225359947, „დამკვეთი“) და შპს „ხუროთმოძღვარს“ (ს/კ 225375527, „შემსრულებელი“) შორის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შედგენის საპროექტო მომსახურების შესახებ 2019 წლის 25 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებისა და ხელშეკრულების პირობებში ცვლილებებზე 2019 წლის 11 ნოემბრის შეთანხმების საფუძველზე.

ქვემოთ წარმოდგენილი გდგ-ს კონცეფცია დმანისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს „RMG gold“-ს შორის „განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე“, N1/349 ხელშეკრულებითა (24/09/2019) და მისი N1 დანართის - გდგ-ს დავალებით განსაზღვრული განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების მესამე ეტაპის დოკუმენტია და წარმოადგენს მეოთხე ეტაპით გათვალისწინებული გდგ-ს შემუშავების საფუძველს. მისი დანიშნულებაა გდგ-ს შემუშავებისა და დამტკიცებისთვის, მოსამზადებელი კვლევის საფუძველზე თავი მოუყაროს იმ მოთხოვნებს, რომლებიც ადგენენ ნაკვეთზე არსებული და მოქმედი სამსხვრევი დანადგარების კომპლექსის პარამეტრებსა და ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე მისი ფუნქციონირების ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს. აღნიშნული უნდა გახდეს საპროექტო დოკუმენტაციის დეტალური დამუშავების და კანონმდებლობის შესაბამისად შეთანხმების საფუძველი.

ძირითადი ცნებები და განმარტებები

გარდა ქვემოთ მოცემული ტერმინთა განმარტებებისა, განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესსა და პირობებში“, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესში“ და „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითად დებულებებში“ გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა:

- 1) **არაარსებითი ცვლილება** – ცვლილება, რომელიც არ ცვლის დაგეგმარების კონცეფციას, კერძოდ, არ ზრდის ჯამურ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს (კ-2), სართულიანობას, საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვეს;
- 2) **განაშენიანების მართვის რეგლამენტი** – ძირითადი დებულებების საფუძველზე შემუშავებული ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ტექსტური ნაწილი, რომელიც ცალკეული ტერიტორიებისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ძირითად დებულებებში მოცემულ შემდეგ პირობებს: უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს, განაშენიანების სახეობას, განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე;
- 3) **გეგმარებითი არეალი** — საპროექტო ტერიტორიის შემადგენელი, მომსახურების

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

- ფარგლებში დასაგეგმი და დასაგეგმარებელი ტერიტორია, საკვლევი არეალების საზღვრებში;
- 4) **დაგეგმარება** — პროექტირება, დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად სივრცით-ტერიტორიული ორგანიზების გადაწყვეტების ტექსტური და გრაფიკული ასახვა (ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის (ამ შემთხვევაში გრგ) მომზადება);
 - 5) **დაგეგმარების საჭიროება** – კოდექსით განსაზღვრული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროება;
 - 6) **დაგეგმვა** — სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა და მიწათსარგებლობის დაგეგმვა;
 - 7) **კონცეფცია** - კონცეფცია არის განვითარების ყველა იდეის (შეხედულების) სისტემატიზება, რაც მიზნად ისახავს განვითარების მიმართულების განსაზღვრას. კონცეფცია იძლევა პასუხს კითხვაზე, თუ როგორ უნდა მივაღწიოთ დასახულ სტრატეგიულ მიზნებს.
 - 8) **დაცული ტერიტორიები** – „დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ტერიტორიები;
 - 9) **ინიციატორი** – სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ინიციატორი;
 - 10) **ლანდშაფტის დაცვის ღონისძიებები** - ღონისძიებები, რომლებიც ემსახურება ისტორიული ღირებულების ლანდშაფტის დაცვასა და აღდგენას; ბუნებრივი ლანდშაფტების, რელიეფის შენარჩუნებასა და დაცვას, მათ განვითარებას რეკრეაციული მიზნებისათვის; მცენარეული საფარის დაცვასა და რეგულირებას, გამწვანების ღონისძიებებს; ტყის ბუნებრივი აღდგენის ზონების დადგენას; ლანდშაფტის განთავისუფლებას დისონანსის შემტანი შენობა-ნაგებობებისა და ნანგრევებისაგან; ძველი ნაგავსაყრელების ეკოლოგიზაციას; ტერიტორიის დაცვას დამეწყვრისა და წალეკვისაგან; ხეების, ფერდობების გამაგრებასა და გამწვანებას;
 - 11) **ნაშენი ტერიტორია** – ტერიტორია, რომელზეც უმეტესწილად განლაგებულია შენობა-ნაგებობები, წარმოადგენს განაშენიანებულ სტრუქტურას (მაგ.: კვარტალი, მიკრორაიონი, საცხოვრებელი უბანი, სოფელი) ან მის ნაწილს და უზრუნველყოფილია გზებით/ქუჩებით;
 - 12) **ტოპოგრაფიული რუკა** – ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის წვრილმასშტაბიანი (მასშტაბი 1:10000 მეტი) ნახაზი, რომელიც მიწათდაფარულობით დადგენილი თემატიკის გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
 - 13) **უშენი ტერიტორია** – დასახლების ნაწილი, რომელიც არ მიეკუთვნება ნაშენ ტერიტორიას, უმეტესად მწვანე საფარითაა დაფარული და 300 მეტრის რადიუსში არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა;
 - 14) **ქალაქთმშენებლობითი გეგმა** – კოდექსით განსაზღვრული გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა;
 - 15) **საკვლევი არეალი** - იგულისხმება დავალების შესაბამისად განსაზღვრული ტერიტორია, საორიენტაციო საზღვრებში;
 - 16) **საპროექტო ტერიტორია** – იგულისხმება საპროექტო მიწის ნაკვეთი (ს/კ 82.12.45.380), დავალების შესაბამისად;
 - 17) **დაზუსტებული საპროექტო ტერიტორია** – კვლევის ეტაპზე დაზუსტებული საპროექტო ტერიტორია;

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

- 18) დენდროლოგია – მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და აღნუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით;
- 19) თხრობითი ადგილი / სივრცე – კულტურული გარემოს სპეციფიკური ქალაქგეგმარებითი ნაწილი, რომელიც მომხმარებელს ადგილის ისტორიის და კულტურის შესახებ აწვდის ინფორმაციას სივრცეში.;
- 20) კომპიუტერული გრაფიკა – კომპიუტერული ტექნოლოგიის (აპარატურული და პროგრამული უზრუნველყოფა) გამოყენებით შექმნილი გრაფიკა;
- 21) ლიმიტაცია – გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებიც ცალკეული გამოწვევების გადაწყვეტაში დაგეგმარების პროცესისთვის ქმნიან მნიშვნელოვან შემზღუდავ ბარიერს;
- 22) მასშტაბი – ფიზიკურ გარემოში გზომილი სხეულების გამოხატვის/გამოხაზვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამოხატულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი;
- 23) მემკვიდრეობითი აქტივი – ბუნებრივი და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი და არამატერიალური ფასეულობების (ღირებული ობიექტების და ძეგლების) ერთობლიობა;
- 24) საყრდენი გეგმა – არსებობის შემთხვევაში ტერიტორიის ან დასახლების არსებული (ფაქტობრივი) მიწათსარგებლობის ამსახველი დაგეგმვის საბაზისო დოკუმენტი;
- 25) ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება – კვლევის ნაწილი, დაგეგმვის მიზნების და ამოცანების შესაბამისად, განსაზღვრავს დაგეგმვის საჭიროებებზე საპასუხო, შემოთავაზებული იდეის/გადაწყვეტის სიცოცხლისუნარიანობას;
- 26) დამკვეთი – შპს „RMG Gold“-ს (ს/კ 225359947);
- 27) შემსრულებელი – შპს „ხუროთმოძღვარი“ (ს/კ 225375527);
- 28) ხელშეკრულება – დმანისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს „RMG gold“-ს შორის „განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე“, N1/349 ხელშეკრულება (24/09/2019);
- 29) დავალება – ხელშეკრულება N1/349-ს დანართი N1 - გდგ-ს დავალება
- 30) შეთანხმება – 2019 წლის 11 ნოემბრის შეთანხმება დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საპროექტო მომსახურების შესახებ შპს „RMG Gold“-ის (ს/კ 225359947, „დამკვეთი“) და შპს „ხუროთმოძღვარს“ (ს/კ 225375527, „შემსრულებელი“) შორის 2019 წლის 25 მარტს გაფორმებულ ხელშეკრულების პირობების ცვლილებებზე;

გამოყენებული შემოკლებები

- 1) მუნიციპალიტეტი – დმანისის მუნიციპალიტეტი
- 2) მთავრობა – საქართველოს მთავრობა;
- 3) პარლამენტი – საქართველოს პარლამენტი;

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

- 4) სამინისტრო – საქართველოს რეგიონული განვითარების და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო (დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის გამტარებელი უწყება);
- 5) კულტურის სამინისტრო – საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტრო;
- 6) სააგენტო – საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო;
- 7) ჯგუფი – მიმწოდებლის საპროექტო ჯგუფი;
- 8) საკრებულო – დმანისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- 9) მერია - დმანისის მუნიციპალიტეტის მერია;
- 10) დამკვეთი – შპს „RMG Gold“-ს (ს/კ 225359947);
- 11) ნაკვეთი - საპროექტო მიწის ნაკვეთი (ს/კ 82.12.45.380) დავალების შესაბამისად. (იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 28/12/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მოიჯარე: სახელმწიფო; მეიჯარე: შპს „RMG Gold“-ს (ს/კ 225359947); დაზუსტებული ფართობი 19162 კვ.მ; ვადა 24 წელი);
- 12) კოდექსი - საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი
- 13) 255/სანებართვო პირობები – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255-ე დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები“;
- 14) გეგმების შემუშავების წესი — საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;
- 15) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
- 16) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;
- 17) გენგეგმა – გენერალური გეგმა;
- 18) გგ – განაშენიანების გეგმა;
- 19) გდგ – განაშენიანების დეტალური გეგმა;
- 20) დავალება – განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დავალება;
- 21) კვლევა – გდგ-ს კონცეფციის შემუშავებისათვის შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი კვლევა;
- 22) არეალი – საკვლევი არეალი;
- 23) ტერიტორია – საპროექტო ტერიტორია;
- 24) შშმ - შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირი
- 25) განაშენიანების მართვის რეგლამენტი – განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი, შედგენილი გეგმის შემუშავების წესის შესაბამისად;
- 26) გის – გეოინფორმაციული სისტემა;

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

- 27) დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა – კოდექსის მე-14 მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;

1. ზოგადი ნაწილი

1.1 არსებული მდგომარეობა

შპს „RMG Gold“-ის საყდრისის მადნის გროვული გამოტუტვის საწარმოო უბანი მდებარეობს დმანისის მუნიციპალიტეტში, სოფ. დიდი დმანისის მიმდებარედ, მდინარე მაშავერას გასწვრივ, მისი მარცხენა მცირე შენაკადის კვირაცხოველის ღელეს მარცხენა ფერდობის ფარგლებში.

ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 82.12.45.380. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ტერიტორიის ფართობია 19162.00 კვ.მ. ნაკვეთს აქვს წაგრძელებული ფორმა და კოორდინატთა ბადის მიმართ დახრილი მდებარეობა. ჰორიზონტალური პროექციით მისი სიგრძე 270 მეტრია, ხოლო ვერტიკალურად - 142 მ. ტოპოგრაფიული გეგმის მონაცემებით საპროექტო ტერიტორიის ზედაპირის აბსოლუტური ნიშნულები ზღვის დონიდან 757 მეტრიდან 780 მეტრამდე დიაპაზონშია.

ნაკვეთი შემოუღობავია. მის ბუნებრივ ჩრდილოეთ საზღვარს წარმოადგენს, აქ მოედნის მოსწორების შედეგად შექმნილი მაღალი ხელოვნური ფლატის ძირი. სამხრეთი საზღვარი გადის ტერიტორიის ამ ნაწილში გაყვანილი შიდასაკარიერო გზის და კვირაცხოველის ხეობის მარცხენა ფერდის გადაკვეთის ხაზის გასწვრივ. აღმოსავლეთი და დასავლეთი საზღვრები თავისუფლებია, მთლიანად მოქცეულებია საკარიერო მეურნეობის ფარგლებში და მიმართულებია ხეობის მართობულად.

საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სამხვრევი დანადგარების კომპლექსის განთავსების არეალს, რომელიც შედის საყდრისის მადნის გროვული გამოტუტვის საწარმოო უბნის შემადგენლობაში.

მადნის გადამუშავების ტექნოლოგიური პროცესი უკვე მიმდინარეობს და ის ძირითადი ტექნოლოგიური სქემის პირველ სტადიაზე შესასრულებელი აუცილებელი პროცესია.

1.2 დოკუმენტის აღწერა

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დამუშავებულია N1/349 ხელშეკრულების დავალების მოთხოვნათა შესაბამისად და წარმოდგენილია შემდეგი შინაარსის მასალებით:

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად კონცეფციის გრაფიკული ნაწილი წარმოდგენილია საბაზისო გეგმაზე დატანილი განაშენიანების რეგულირების მონახაზის - სინთეზური ესკიზის სახით.

ტექსტურ ნაწილში (ანოტაციაში) შესავალს, ტერმინებისა და შემოკლებების განმარტებებს მოყვება კონცეფციის I ზოგადი ნაწილი: არსებული მდგომარეობის აღწერა ტერიტორიისა და საწარმოო პროცესის მოკლე დახასიათებით, წინამდებარე თავი - დოკუმენტის აღწერა, კონცეფციისა გდგ-ს შედგენის საფუძვლები და წინაპირობები.

კონცეფციის ტექსტური ანოტაციის II ნაწილი - „დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები, მიზნები და ამოცანები“ წარმოდგენილია დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები, შედგენის მიზანი და ამოცანები, სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება და სტრატეგიული განვითარების ხედვა.

III ნაწილი - „გდგ-ს შემუშავების შემადგენლობა და პირობები“ შედგება შემდეგი თავებისაგან: გდგ-ს შემადგენლობა; მომსახურების ეტაპები და მიწოდების ვადები; დოკუმენტაციის წარმოდგენის ფორმა; შემსყიდველისათვის გადასაცემი საბოლოო პროდუქცია.

კონცეფციის პროექტს დანართის სახით ერთვის თან და მის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს: დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციისათვის გეგმარებითი ერთეულის მოსამზადებელი კვლევა.

1.3 კონცეფციისა და გდგ-ს შედგენის საფუძვლები

კონცეფციისა და გდგ-ს შედგენის საფუძვლები წარმოდგენილია დაგეგმვის სამართლებრივი საფუძვლების ცხრილისა და საჭირო საარქივო-ბიბლიოგრაფიული და ანალიტიკურ-ინფორმაციული მასალების ჩამონათვალის სახით.

სადღეისოდ, საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი არ არსებობს.

გდგ-ს პროექტის წარმატებულობის მთავარი პირობაა, ტერიტორიის განვითარების პირობების განსაზღვრისა და საპროექტო გადაწყვეტილებების მიღების პროცესში, ყველა მოქმედი და მნიშვნელოვანი სამართლებრივი აქტის, სამართლებრივი რეჟიმის, კანონმქვემდებარე ნორმატიული აქტების და ასევე პროფესიული ანალიტიკური ნაშრომების მონაცემების ანალიზი და გათვალისწინება.

გარდა ქვემოთ ჩამოთვლილი ნორმატიული აქტებისა და მასალებისა, დაგეგმარების პროცესში, შესაძლოა, გამოყენებულ იქნას სხვა სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების, კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების, ან ანალიტიკურ-ბიბლიოგრაფიული მასალის მონაცემები.

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

1.3.1 დაგეგმვის სამართლებრივი საფუძვლები

კლასიფიკაცია	შინაარსი	რეესტრი
ძირითადი კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია	N786-რს_24.08.1995წ.
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	N1958-III, 05.02.2014წ
	საქართველოს ორგანულ კანონში „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ ცვლილების შეტანის შესახებ	N3242-რს 20.07.2018წ
	საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი	N786-III, 26.06.1997წ
	საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი	N2181-III 25.06.1999
	საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი	N3213-რს 13.08.2018წ
	გარემოს დაცვის შესახებ	N519-II 10.12.1996
	წყლის შესახებ	N936-II, 16.10.1997წ
	საქართველოს ტყის კოდექსი	N2124-III, 22.06.1999წ
	საავტომობილო გზების შესახებ	N585, 11.11.1994წ
	საგზაო მოძრაობის შესახებ	N1830-რს, 24.12.2013წ
	„საქართველოს „წითელი ნუსხისა“ და „წითელი წიგნის“ შესახებ“	N2356-III, 06/06/2003
	დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ	1996წ.
	ცხოველთა სამყაროს შესახებ	N540-რს, 25/12/1996
	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ	2012წ.
	ნორმატიული აქტების შესახებ	N458-II, 29.10.1996წ
	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	N1345-III, 28.04.1998წ
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	N206, 30.04.1999წ
	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ	N255, 31.05.2019წ
მთავრობის განკარგულება	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის დამტკიცების შესახებ	N260, 03.06.2019წ
	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების შესახებ	N261, 03.06.2019წ
	ტყითსარგებლობის წესების დამტკიცების შესახებ	N242, 20/08/2010წ
მუნიციპალური მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოების გამოცემული აქტები	დმანისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანება „დმანისის მუნიციპალიტეტში სოფ. დიდ დმანისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების შესახებ“	N1955, 04/09/2019წ

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

	დმანისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება „დმანისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ შპს „RMG gold“-ისათვის მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე თანხმობის მიცემის შესახებ“	N5608, 06/09/2019წ
ხელშეკრულებები	განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე მხარეები: დმანისის მუნიციპალიტეტის მერია - შპს „RMG gold“	N1/349, 24/09/2019წ
	საპროექტო მომსახურების შესყიდვის შესახებ შეთანხმება ხელშეკრულების პირობებში ცვლელელების შესახებ მხარეები: შპს „RMG gold“ - შპს „ხუროთმოძღვარი“	25/03/2019წ 11/11/2019წ
სტანდარტი/წესი	შინაარსი	თარიღი
სნდწ	ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება.	2.07.01-89

წყარო: საკანონმდებლო მაცენე - matsne.gov.ge

- 1.3.3 საარქივო-ბიბლიოგრაფიული და ანალიტიკურ-ინფორმაციული მასალები
1. სასარგებლო წიაღისეულის გადამუშავება - შპს „RMG Gold“-ის არსებული „საყდრისის“ გროვული გამოტუტვის ექსპლოატაციის პირობების შეცვლა - მოედნების გაფართოების პროექტის გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიში. შემსრულებელი: „გარემოზე ზემოქმედების შეფასების დამოუკიდებელი კომისია“ შპს „აი-ეს-ჯი კომპანი“, თბილისი. 2018 წ. (პროექტის კვლევით ნაწილს თან ერთვის ელექტრონული დანართის სახით - CD);
 2. შ. ჯავახიშვილი, საქართველოს სსრ კლიმატოგრაფია. თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა ქ. თბილისი 1977წ.;
 3. <https://www.meteoblue.com> - კლიმატის პარამეტრები საკვლევი ტერიტორიისათვის კოორდინატებით 41.38°ჩრ. 44.37°აღმ. 768ზღ.დ. – 2019წ.

1.4 წინაპირობები

დოკუმენტაციის შედგენას წინ უსწრებს კონცეფციის შემუშავებისათვის მოსამზადებელი კვლევა, რომელიც შედგება შემდეგი შემადგენლობის ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან:

ტექსტური ნაწილი

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

- მონაცემთა (ინდიკატორების) მატრიცა;
- ფიზიკური გარემოს კვლევა;
- უფლებრივი გარემოს კვლევა;
- სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება;
- სტრატეგიული განვითარების ხედვა.

გრაფიკული ნაწილი

- გეგმების შემუშავების წესის სარეკომენდაციო დანართის შესაბამისად დამუშავებული რუკები, გეგმები და ტერიტორიის ამსახველი ვიზუალური მასალები..

2. დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები, მიზნები და ამოცანები

2.1 დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები

- მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;
- ბუნებრივი და ადამიანის მიერ სახეშეცვლილი გარემოს, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის უსაფრთხო და ჰარმონიული განვითარება;
- სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა.

2.2 დოკუმენტაციის შედგენის მიზანი და ამოცანები

დოკუმენტაციის შედგენის მიზანს წარმოადგენს საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად, დმკვეთისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ინტერესების ურთიერთშეთანხმება დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში, და მართვის სამართლებრივ-ნორმატიული და ფუნქციურ-გეგმარებითი წინაპირობების შექმნა.

ამ მიზნის მისაღწევად, დოკუმენტაცია წყვეტს შემდეგ ამოცანებს:

- ტერიტორიის განვითარების პრიორიტეტების დადგენა;
- მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა;
- ტერიტორიის გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა.

•

2.3 სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება

გდგ-ს სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება შესრულებულია დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებაზე დავალების შესაბამისად.

სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება მოიცავს ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებულია და ფუნქციონირებს შპს RMG Gold-ის მიერ კარიერებზე მოპოვებული მადნის სამსხვრევი დანადგარების კომპლექსი.

მადნის დამსხვრევა ძირითადი ტექნოლოგიური სქემის პირველ სტადიაზე შესასრულებელი აუცილებელი პროცესია.

მადნის გადამუშავების ტექნოლოგიური პროცესი უკვე მიმდინარეობს და წარმოადგენს საქართველოში მოქმედი, ერთ-ერთი ყველაზე რენტაბლური და მომგებიანი საწარმოს საქმიანობის ძირითად შემადგენელ რგოლს.

დასამუშავებელი განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის მიზნების სპექტრიდან, აღსანიშნავია საწარმოო პროცესის ზემოთ აღნიშნული რგოლის ფუნქციონირების სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევის წინაპირობების შექმნა, დმკვეთისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში, ტერიტორიაზე მიმდინარე სამუშაოების ტექნიკური პირობების გაუმჯობესებისათვის საჭირო ღონისძიებების დაგეგმვა.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, დოკუმენტაცია წყვეტს შემდეგ ამოცანებს:

- ტერიტორიის განვითარების პრიორიტეტების დადგენა;
- მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა;
- ტერიტორიის გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა.

2.4 სტრატეგიული განვითარების ხედვა

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფტუალური გადაწყვეტების მთავარი მიმართულება საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი სამსხვრევი დანადგარების კომპლექსის შემდგომი ფუნქციონირებისათვის გაუმჯობესებული და სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცეული პირობების ჩამოყალიბებაა.

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

საპროექტო ჯგუფის მხრიდან ტერიტორიის განვითარების ხედვის კონცეფტუალური მოსაზრებები შემდეგი სახით შეიძლება ჩამოყალიბდეს:

ტერიტორიის სტრუქტურული - ფუნქციური დაგეგმარების მოდელი: საპროექტო მიწის ნაკვეთი, გამოყენების შესაბამისად უნდა გაიმიჯნოს ორ ძირითად ფუნქციურ ზონად: სამრეწველო და სატრანსპორტო. პროექტით უნდა მოხდეს, ზონების შესაბამისი ტერიტორიების გამოყენების და განვითარების პირობებისა და წესების, ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების ნორმების განსაზღვრა.

საწარმოო საქმიანობის პირობების გაუმჯობესებისათვის საჭირო ღონისძიებები: გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიშის შესაბამისად, ტერიტორიაზე უნდა განხორციელდეს სათანადო სამუშაოები ნაკვეთზე ზედაპირული წყლების დაგუბებისა და გადაადგილების შემთხვევების გამორიცხვის მიზნით.

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის საფუძველზე დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების ნორმები და ფუნქციური ზონები იმოქმედებს არსებული კარიერის ფუნქციონირების ვადით.

3. გდგ-ს შემუშავების შემადგენლობა და პირობები

3.1 გდგ-ს შემადგენლობა

დოკუმენტაციის შედგენისას გამოყენებულ უნდა იქნას საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტების მოთხოვნები და სფეროში არსებული ანალოგიური სამუშაოების შესრულების საუკეთესო გამოცდილება.

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემადგენლობა განისაზღვრება კოდექსის 41-ე მუხლით. საპროექტო ტერიტორიისა და გადასაწყვეტი ამოცანის სპეციფიკიდან გამომდინარე გდგ-ს შემადგენლობის სინოფსისი შემდეგი სახისაა:

1. განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.
2. განაშენიანების დეტალური გეგმა მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონირების თვალსაზრისით უნდა ადგენდეს:
 - ა) ფუნქციურ ქვეზონებს, ამ ქვეზონებში განაშენიანების რეგულირების შემდეგ პარამეტრებს;
 - ა.გ) გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს;
 - ა.დ) განაშენიანების სართულიანობის ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელს;
 - ბ) განაშენიანების სახეობას;
 - გ) მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართულ სახეობებს;

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

- დ) მიწის ნაკვეთის ფართობის პარამეტრებს ზ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს;
- თ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას.

3.2 მომსახურების ეტაპები და მიწოდების ვადები:

განაშენიანების დეტალური გეგმისა შემუშავება (ეტაპი 4 - ხელშეკრულების პირობების ცვლილებებზე შეთანხმების შესაბამისად) – ეტაპი 4-ის დაწყებიდან - 30 დღე.

3.3 შემსყიდველისათვის გადასაცემი საბოლოო პროდუქცია

საბოლოო პროდუქციის სახით წარმოდგენილი უნდა იყოს კონცეფციის საფუძველზე შემუშავებული დოკუმენტაცია:

ნაბეჭდი სახით-ალბომი 3 ეგზ.;

ელექტრონულ ფორმატში (PDF) კომპაქტური დისკების სახით - 3 ეგზ.

დანართი: დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციისათვის გეგმარებითი ერთეულის მოსამზადებელი კვლევა.

დმანისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა № ____

„____“ _____ 2019 წ.

დმანისი

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის

(ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის

კონცეფციის დამტკიცების შესახებ

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“-ს 43-ე მუხლის 1. პუნქტის, ამავე კანონის 42-ე მუხლის 2. ა) და 4. პუნქტების და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-19 მუხლის 2. პუნქტის შესაბამისად:

1. დამტკიცდეს დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დანართის შესაბამისად.
2. განკარგულება ძალაში შევიდეს გამოქვეყნებისთანავე;
3. განკარგულების გასაჩივრება შესაძლებელია სასამართლოში კანონმდებლობის შესაბამისად

საკრებულოს თავმჯდომარე:

/ _____ /

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

**დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში
არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმა**

ეტაპი 3

**დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის
(ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია**

ხელშეკრულება საპროექტო მოსახურების შესახებ (25/03/2019წ)
შეთანხმება ხელშეკრულების პირობებში ცვლილებების შესახებ (11/11/2019წ)

დამკვეთი: შპს „RMG Gold“, ს/კ 225359947

შემსრულებელი: შპს „ხუროთმოძღვარი“ ს/კ 225375527

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ხუროთმოძღვარი“

დირექტორი: გიორგი კერესელიძე

პროექტის ხელმძღვანელი: გიორგი კერესელიძე

არქიტექტორი: გურამ ნიაური

თბილისი - 2019 წ.

შინაარსი

შინაარსი	3
გრაფიკული ნაწილი - განაშენიანების რეგულირების სინთეზური ესკიზი (მონახაზი) საბაზისო გეგმაზე	4
ტექსტური ნაწილი (ანოტაცია)	5
შესავალი.....	5
ძირითადი ცნებები და განმარტებები.....	5
გამოყენებული შემოკლებები	7
1. ზოგადი ნაწილი.....	9
1.1 არსებული მდგომარეობა.....	9
1.2 დოკუმენტის აღწერა	9
1.3 კონცეფციისა და გდგ-ს შედგენის საფუძვლები	10
1.3.1 დაგეგმვის სამართლებრივი საფუძვლები	11
1.3.3 საარქივო-ბიბლიოგრაფიული და ანალიტიკურ-ინფორმაციული მასალები	12
1.4 წინაპირობები	12
2. დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები, მიზნები და ამოცანები	13
2.1 დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები	13
2.2 დოკუმენტაციის შედგენის მიზანი და ამოცანები.....	13
2.3 სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება.....	14
2.4 სტრატეგიული განვითარების ხედვა.....	14
3. გდგ-ს შემუშავების შემადგენლობა და პირობები	15
3.1 გდგ-ს შემადგენლობა.....	15
3.2 მომსახურების ეტაპები და მიწოდების ვადები:	16
3.3 შემსყიდველისათვის გადასაცემი საბოლოო პროდუქცია	16

ტექტური ნაწილი (ანოტაცია)

შესავალი

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დამუშავებულია შპს „RMG Gold“-ის (ს/კ 225359947, „დამკვეთი“) და შპს „ხუროთმოძღვარს“ (ს/კ 225375527, „შემსრულებელი“) შორის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შედგენის საპროექტო მომსახურების შესახებ 2019 წლის 25 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებისა და ხელშეკრულების პირობებში ცვლილებებზე 2019 წლის 11 ნოემბრის შეთანხმების საფუძველზე.

ქვემოთ წარმოდგენილი გდგ-ს კონცეფცია დმანისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს „RMG gold“-ს შორის „განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე“, N1/349 ხელშეკრულებითა (24/09/2019) და მისი N1 დანართის - გდგ-ს დავალებით განსაზღვრული განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების მესამე ეტაპის დოკუმენტია და წარმოადგენს მეოთხე ეტაპით გათვალისწინებული გდგ-ს შემუშავების საფუძველს. მისი დანიშნულებაა გდგ-ს შემუშავებისა და დამტკიცებისთვის, მოსამზადებელი კვლევის საფუძველზე თავი მოუყაროს იმ მოთხოვნებს, რომლებიც ადგენენ ნაკვეთზე არსებული და მოქმედი სამსხვრევი დანადგარების კომპლექსის პარამეტრებსა და ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე მისი ფუნქციონირების ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს. აღნიშნული უნდა გახდეს საპროექტო დოკუმენტაციის დეტალური დამუშავების და კანონმდებლობის შესაბამისად შეთანხმების საფუძველი.

ძირითადი ცნებები და განმარტებები

გარდა ქვემოთ მოცემული ტერმინთა განმარტებებისა, განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესსა და პირობებში“, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესში“ და „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითად დებულებებში“ გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა:

- 1) **არაარსებითი ცვლილება** – ცვლილება, რომელიც არ ცვლის დაგეგმარების კონცეფციას, კერძოდ, არ ზრდის ჯამურ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს (კ-2), სართულიანობას, საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვეს;
- 2) **განაშენიანების მართვის რეგლამენტი** – ძირითადი დებულებების საფუძველზე შემუშავებული ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ტექსტური ნაწილი, რომელიც ცალკეული ტერიტორიებისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ძირითად დებულებებში მოცემულ შემდეგ პირობებს: უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს, განაშენიანების სახეობას, განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე;
- 3) **გეგმარებითი არეალი** — საპროექტო ტერიტორიის შემადგენელი, მომსახურების

- ფარგლებში დასაგეგმი და დასაგეგმარებელი ტერიტორია, საკვლევი არელების საზღვრებში;
- 4) **დაგეგმარება** — პროექტირება, დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად სივრცით-ტერიტორიული ორგანიზების გადაწყვეტების ტექსტური და გრაფიკული ასახვა (ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის (ამ შემთხვევაში გრგ) მომზადება);
 - 5) **დაგეგმარების საჭიროება** – კოდექსით განსაზღვრული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროება;
 - 6) **დაგეგმვა** — სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა და მიწათსარგებლობის დაგეგმვა;
 - 7) **კონცეფცია** - კონცეფცია არის განვითარების ყველა იდეის (შეხედულების) სისტემატიზება, რაც მიზნად ისახავს განვითარების მიმართულების განსაზღვრას. კონცეფცია იძლევა პასუხს კითხვაზე, თუ როგორ უნდა მივაღწიოთ დასახულ სტრატეგიულ მიზნებს.
 - 8) **დაცული ტერიტორიები** – „დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ტერიტორიები;
 - 9) **ინიციატორი** – სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ინიციატორი;
 - 10) **ლანდშაფტის დაცვის ღონისძიებები** - ღონისძიებები, რომლებიც ემსახურება ისტორიული ღირებულების ლანდშაფტის დაცვასა და აღდგენას; ბუნებრივი ლანდშაფტების, რელიეფის შენარჩუნებასა და დაცვას, მათ განვითარებას რეკრეაციული მიზნებისათვის; მცენარეული საფარის დაცვასა და რეგულირებას, გამწვანების ღონისძიებებს; ტყის ბუნებრივი აღდგენის ზონების დადგენას; ლანდშაფტის განთავისუფლებას დისონანსის შემტანი შენობა-ნაგებობებისა და ნანგრევებისაგან; ძველი ნაგავსაყრელების ეკოლოგიზაციას; ტერიტორიის დაცვას დამწვანებისა და წალეკვისაგან; ხევების, ფერდობების გამაგრებასა და გამწვანებას;
 - 11) **ნაშენი ტერიტორია** – ტერიტორია, რომელზეც უმეტესწილად განლაგებულია შენობა-ნაგებობები, წარმოადგენს განაშენიანებულ სტრუქტურას (მაგ.: კვარტალი, მიკრორაიონი, საცხოვრებელი უბანი, სოფელი) ან მის ნაწილს და უზრუნველყოფილია გზებით/ქუჩებით;
 - 12) **ტოპოგრაფიული რუკა** – ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის წვრილმასშტაბიანი (მასშტაბი 1:10000 მეტი) ნახაზი, რომელიც მიწათდაფარულობით დადგენილი თემატიკის გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
 - 13) **უშენი ტერიტორია** – დასახლების ნაწილი, რომელიც არ მიეკუთვნება ნაშენ ტერიტორიას, უმეტესად მწვანე საფართთაა დაფარული და 300 მეტრის რადიუსში არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა;
 - 14) **ქალაქთმშენებლობითი გეგმა** – კოდექსით განსაზღვრული გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა;
 - 15) **საკვლევი არეალი** - იგულისხმება დავალების შესაბამისად განსაზღვრული ტერიტორია, საორიენტაციო საზღვრებში;
 - 16) **საპროექტო ტერიტორია** – იგულისხმება საპროექტო მიწის ნაკვეთი (ს/კ 82.12.45.380), დავალების შესაბამისად;
 - 17) **დაზუსტებული საპროექტო ტერიტორია** – კვლევის ეტაპზე დაზუსტებული საპროექტო ტერიტორია;

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

- 18) **დენდროლოგია** – მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და აღნუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით;
- 19) **თხრობითი ადგილი / სივრცე** – კულტურული გარემოს სპეციფიკური ქალაქგეგმარებითი ნაწილი, რომელიც მომხმარებელს ადგილის ისტორიის და კულტურის შესახებ აწვდის ინფორმაციას სივრცეში.;
- 20) **კომპიუტერული გრაფიკა** – კომპიუტერული ტექნოლოგიის (აპარატურული და პროგრამული უზრუნველყოფა) გამოყენებით შექმნილი გრაფიკა;
- 21) **ლიმიტაცია** – გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებიც ცალკეული გამოწვევების გადაწყვეტაში დაგეგმარების პროცესისთვის ქმნიან მნიშვნელოვან შემზღუდავ ბარიერს;
- 22) **მასშტაბი** – ფიზიკურ გარემოში გაზომილი სხეულების გამოხატვის/გამოხაზვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამოხატულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი;
- 23) **მემკვიდრეობითი აქტივი** – ბუნებრივი და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი და არამატერიალური ფასეულობების (ღირებული ობიექტების და ძეგლების) ერთობლიობა;
- 24) **საყრდენი გეგმა** – არსებობის შემთხვევაში ტერიტორიის ან დასახლების არსებული (ფაქტობრივი) მიწათსარგებლობის ამსახველი დაგეგმვის საბაზისო დოკუმენტი;
- 25) **ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება** – კვლევის ნაწილი, დაგეგმვის მიზნების და ამოცანების შესაბამისად, განსაზღვრავს დაგეგმვის საჭიროებებზე საპასუხო, შემოთავაზებული იდეის/გადაწყვეტის სიცოცხლისუნარიანობას;
- 26) **დამკვეთი** – შპს „RMG Gold“-ს (ს/კ 225359947);
- 27) **შემსრულებელი** – შპს „ხუროთმოძღვარი“ (ს/კ 225375527);
- 28) **ხელშეკრულება** – დმანისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შპს „RMG gold“-ს შორის „განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე“, N1/349 ხელშეკრულება (24/09/2019);
- 29) **დავალება** – ხელშეკრულება N1/349-ს დანართი N1 - გდგ-ს დავალება
- 30) **შეთანხმება** – 2019 წლის 11 ნოემბრის შეთანხმება დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საპროექტო მომსახურების შესახებ შპს „RMG Gold“-ის (ს/კ 225359947, „დამკვეთი“) და შპს „ხუროთმოძღვარს“ (ს/კ 225375527, „შემსრულებელი“) შორის 2019 წლის 25 მარტს გაფორმებულ ხელშეკრულების პირობების ცვლილებებზე;

გამოყენებული შემოკლებები

- 1) **მუნიციპალიტეტი** – დმანისის მუნიციპალიტეტი
- 2) **მთავრობა** – საქართველოს მთავრობა;
- 3) **პარლამენტი** – საქართველოს პარლამენტი;

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

- 4) **სამინისტრო** – საქართველოს რეგიონული განვითარების და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო (დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის გამტარებელი უწყება);
- 5) **კულტურის სამინისტრო** – საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტრო;
- 6) **სააგენტო** – საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო;
- 7) **ჯგუფი** – მიმწოდებლის საპროექტო ჯგუფი;
- 8) **საკრებულო** – დმანისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- 9) **მერია** - დმანისის მუნიციპალიტეტის მერია;
- 10) **დამკვეთი** – შპს „RMG Gold“-ს (ს/კ 225359947);
- 11) **ნაკვეთი** - საპროექტო მიწის ნაკვეთი (ს/კ 82.12.45.380) დავალების შესაბამისად. (იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 28/12/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. მოიჯარე: სახელმწიფო; მეიჯარე: შპს „RMG Gold“-ს (ს/კ 225359947); დაზუსტებული ფართობი 19162 კვ.მ; ვადა 24 წელი);
- 12) **კოდექსი** - საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი
- 13) **255/სანებართვო პირობები** – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255-ე დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები“;
- 14) **გეგმების შემუშავების წესი** — საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;
- 15) **ძირითადი დებულებები** – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
- 16) **სნდწ** – სამშენებლო ნორმები და წესები;
- 17) **გენგეგმა** – გენერალური გეგმა;
- 18) **გგ** – განაშენიანების გეგმა;
- 19) **გდგ** – განაშენიანების დეტალური გეგმა;
- 20) **დავალება** – განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დავალება;
- 21) **კვლევა** – გდგ-ს კონცეფციის შემუშავებისათვის შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი კვლევა;
- 22) **არეალი** – საკვლევი არეალი;
- 23) **ტერიტორია** – საპროექტო ტერიტორია;
- 24) **შშმ** - შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირი
- 25) **განაშენიანების მართვის რეგლამენტი** – განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი, შედგენილი გეგმის შემუშავების წესის შესაბამისად;
- 26) **გის** – გეოინფორმაციული სისტემა;

- 27) დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა – კოდექსის მე-14 მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;

1. ზოგადი ნაწილი

1.1 არსებული მდგომარეობა

შპს „RMG Gold“-ის საყდრისის მადნის გროვული გამოტუტვის საწარმოო უბანი მდებარეობს დმანისის მუნიციპალიტეტში, სოფ. დიდი დმანისის მიმდებარედ, მდინარე მაშავერას გასწვრივ, მისი მარცხენა მცირე შენაკადის კვირაცხოველის ღელეს მარცხენა ფერდობის ფარგლებში.

ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 82.12.45.380. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ტერიტორიის ფართობია 19162.00 კვ.მ. ნაკვეთს აქვს წაგრძელებული ფორმა და კოორდინატთა ბადის მიმართ დახრილი მდებარეობა. ჰორიზონტალური პროექციით მისი სიგრძე 270 მეტრია, ხოლო ვერტიკალურად - 142 მ. ტოპოგრაფიული გეგმის მონაცემებით საპროექტო ტერიტორიის ზედაპირის აბსოლუტური ნიშნულები ზღვის დონიდან 757 მეტრიდან 780 მეტრამდე დიაპაზონშია.

ნაკვეთი შემოუღობავია. მის ბუნებრივ ჩრდილოეთ საზღვარს წარმოადგენს, აქ მოედნის მოსწორების შედეგად შექმნილი მაღალი ხელოვნური ფლატის ძირი. სამხრეთი საზღვარი გადის ტერიტორიის ამ ნაწილში გაყვანილი შიდასაკარიერო გზის და კვირაცხოველის ხეობის მარცხენა ფერდის გადაკვეთის ხაზის გასწვრივ. აღმოსავლეთი და დასავლეთი საზღვრები თავისუფლებია, მთლიანად მოქცეულებია საკარიერო მეურნეობის ფარგლებში და მიმართულებია ხეობის მართობულად.

საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სამსხვრევი დანადგარების კომპლექსის განთავსების არეალს, რომელიც შედის საყდრისის მადნის გროვული გამოტუტვის საწარმოო უბნის შემადგენლობაში.

მადნის გადამუშავების ტექნოლოგიური პროცესი უკვე მიმდინარეობს და ის ძირითადი ტექნოლოგიური სქემის პირველ სტადიაზე შესასრულებელი აუცილებელი პროცესია.

1.2 დოკუმენტის აღწერა

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დამუშავებულია N1/349 ხელშეკრულების დავალების მოთხოვნათა შესაბამისად და წარმოდგენილია შემდეგი შინაარსის მასალებით:

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად კონცეფციის გრაფიკული ნაწილი წარმოდგენილია საბაზისო გეგმაზე დატანილი განაშენიანების რეგულირების მონახაზის - სინთეზური ესკიზის სახით.

ტექსტურ ნაწილში (ანოტაციაში) შესავალს, ტერმინებისა და შემოკლებების განმარტებებს მოყვება კონცეფციის I ზოგადი ნაწილი: არსებული მდგომარეობის აღწერა ტერიტორიისა და საწარმოო პროცესის მოკლე დახასიათებით, წინამდებარე თავი - დოკუმენტის აღწერა, კონცეფციისა გდგ-ს შედგენის საფუძვლები და წინაპირობები.

კონცეფციის ტექსტური ანოტაციის II ნაწილი - „დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები, მიზნები და ამოცანები“ წარმოდგენილია დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები, შედგენის მიზანი და ამოცანები, სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება და სტრატეგიული განვითარების ხედვა.

III ნაწილი - „გდგ-ს შემუშავების შემადგენლობა და პირობები“ შედგება შემდეგი თავებისაგან: გდგ-ს შემადგენლობა; მომსახურების ეტაპები და მიწოდების ვადები; დოკუმენტაციის წარმოდგენის ფორმა; შემსყიდველისათვის გადასაცემი საბოლოო პროდუქცია.

კონცეფციის პროექტს დანართის სახით ერთვის თან და მის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს: დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციისათვის გეგმარებითი ერთეულის მოსამზადებელი კვლევა.

1.3 კონცეფციისა და გდგ-ს შედგენის საფუძვლები

კონცეფციისა და გდგ-ს შედგენის საფუძვლები წარმოდგენილია დაგეგმვის სამართლებრივი საფუძვლების ცხრილისა და საჭირო საარქივო-ბიბლიოგრაფიული და ანალიტიკურ-ინფორმაციული მასალების ჩამონათვალის სახით.

სადღეისოდ, საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი არ არსებობს.

გდგ-ს პროექტის წარმატებულობის მთავარი პირობაა, ტერიტორიის განვითარების პირობების განსაზღვრისა და საპროექტო გადაწყვეტილებების მიღების პროცესში, ყველა მოქმედი და მნიშვნელოვანი სამართლებრივი აქტის, სამართლებრივი რეჟიმის, კანონმქვემდებარე ნორმატიული აქტების და ასევე პროფესიული ანალიტიკური ნაშრომების მონაცემების ანალიზი და გათვალისწინება.

გარდა ქვემოთ ჩამოთვლილი ნორმატიული აქტებისა და მასალებისა, დაგეგმარების პროცესში, შესაძლოა, გამოყენებულ იქნას სხვა სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების, კანონმქვემდებარე ნორმატიული აქტების, ან ანალიტიკურ-ბიბლიოგრაფიული მასალის მონაცემები.

1.3.1 დაგეგმვის სამართლებრივი საფუძვლები

კლასიფიკაცია	შინაარსი	რეესტრი
ძირითადი კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია	N786-რს_24.08.1995წ.
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-III, 05.02.2014წ
	საქართველოს ორგანულ კანონში „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ ცვლილების შეტანის შესახებ	№3242-რს 20.07.2018წ
	საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი	N786-III, 26.06.1997წ
	საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი	№2181-III 25.06.1999
	საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი	№3213-რს 13.08.2018წ
	გარემოს დაცვის შესახებ	№519-IX 10.12.1996
	წყლის შესახებ	№936-IX, 16.10.1997წ
	საქართველოს ტყის კოდექსი	N2124-III, 22.06.1999წ
	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.1994წ
	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.2013წ
	„საქართველოს „წითელი ნუსხისა“ და „წითელი წიგნის“ შესახებ“	N2356-III, 06/06/2003
	დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ	1996წ.
	ცხოველთა სამყაროს შესახებ	N540-რს, 25/12/1996
	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ	2012წ.
	ნორმატიული აქტების შესახებ	N458-IX, 29.10.1996წ
გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	№1345-II, 28.04.1998წ	
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	№206, 30.04.1999წ
	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ	№255, 31.05.2019წ
მთავრობის განკარგულება	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის დამტკიცების შესახებ	№260, 03.06.2019წ
	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების შესახებ	№261, 03.06.2019წ
	ტყითსარგებლობის წესების დამტკიცების შესახებ	№242, 20/08/2010წ
მუნიციპალური მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოების გამოცემული აქტები	დმანისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანება „დმანისის მუნიციპალიტეტში სოფ. დიდ დმანისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების შესახებ“	N1955, 04/09/2019წ

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

	დმანისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება „დმანისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ შპს „RMG gold“-ისათვის მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე თანხმობის მიცემის შესახებ“	N5608, 06/09/2019წ
ხელშეკრულებები	განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე მხარეები: დმანისის მუნიციპალიტეტის მერია - შპს „RMG gold“	N1/349, 24/09/2019წ
	საპროექტო მომსახურების შესყიდვის შესახებ შეთანხმება ხელშეკრულების პირობებში ცვლელელების შესახებ მხარეები: შპს „RMG gold“ - შპს „ხუროთმოძღვარი“	25/03/2019წ 11/11/2019წ
სტანდარტი/წესი	შინაარსი	თარიღი
სნდწ	ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება.	2.07.01-89

წყარო: საკანონმდებლო მაცენე - matsne.gov.ge

1.3.3 საარქივო-ბიბლიოგრაფიული და ანალიტიკურ-ინფორმაციული მასალები

1. სასარგებლო წიაღისეულის გადამუშავება - შპს „RMG Gold“-ის არსებული „საყდრისის“ გროვული გამოტუტვის ექსპლოატაციის პირობების შეცვლა - მოედნების გაფართოების პროექტის გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიში. შემსრულებელი: „გარემოზე ზემოქმედების შეფასების დამოუკიდებელი კომისია“ შპს „აი-ეს-ჯი კომპანი“, თბილისი. 2018 წ. (პროექტის კვლევით ნაწილს თან ერთვის ელექტრონული დანართის სახით - CD);
2. შ. ჯავახიშვილი, საქართველოს სსრ კლიმატოგრაფია. თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა ქ. თბილისი 1977წ.;
3. <https://www.meteoblue.com> - კლიმატის პარამეტრები საკვლევო ტერიტორიისათვის კოორდინატებით 41.38°ჩრ. 44.37°აღმ. 768ზღ.დ. – 2019წ.

1.4 წინაპირობები

დოკუმენტაციის შედგენას წინ უსწრებს კონცეფციის შემუშავებისათვის მოსამზადებელი კვლევა, რომელიც შედგება შემდეგი შემადგენლობის ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან:

ტექსტური ნაწილი

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

- მონაცემთა (ინდიკატორების) მატრიცა;
- ფიზიკური გარემოს კვლევა;
- უფლებრივი გარემოს კვლევა;
- სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება;
- სტრატეგიული განვითარების ხედვა.

გრაფიკული ნაწილი

- გეგმების შემუშავების წესის სარეკომენდაციო დანართის შესაბამისად დამუშავებული რუკები, გეგმები და ტერიტორიის ამსახველი ვიზუალური მასალები..

2. დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები, მიზნები და ამოცანები

2.1 დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები

- მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;
- ბუნებრივი და ადამიანის მიერ სახეშეცვლილი გარემოს, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის უსაფრთხო და ჰარმონიული განვითარება;
- სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა.

2.2 დოკუმენტაციის შედგენის მიზანი და ამოცანები

დოკუმენტაციის შედგენის მიზანს წარმოადგენს საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად, დმანისისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ინტერესების ურთიერთშეთანხმება დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში, და მართვის სამართლებრივ-ნორმატიული და ფუნქციურ-გეგმარებითი წინაპირობების შექმნა.

ამ მიზნის მისაღწევად, დოკუმენტაცია წყვეტს შემდეგ ამოცანებს:

- ტერიტორიის განვითარების პრიორიტეტების დადგენა;
- მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა;
- ტერიტორიის გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა.
-

2.3 სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება

გდგ-ს სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება შესრულებულია დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებაზე დავალების შესაბამისად.

სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება მოიცავს ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებულია და ფუნქციონირებს შპს RMG Gold-ის მიერ კარიერებზე მოპოვებული მადნის სამსხვრევი დანადგარების კომპლექსი.

მადნის დამსხვრევა ძირითადი ტექნოლოგიური სქემის პირველ სტადიაზე შესასრულებელი აუცილებელი პროცესია.

მადნის გადამუშავების ტექნოლოგიური პროცესი უკვე მიმდინარეობს და წარმოადგენს საქართველოში მოქმედი, ერთ-ერთი ყველაზე რენტაბლური და მომგებიანი საწარმოს საქმიანობის ძირითად შემადგენელ რგოლს.

დასამუშავებელი განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის მიზნების სპექტრიდან, აღსანიშნავია საწარმოო პროცესის ზემოთ აღნიშნული რგოლის ფუნქციონირების სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევის წინაპირობების შექმნა, დმკვეთისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში, ტერიტორიაზე მიმდინარე სამუშაოების ტექნიკური პირობების გაუმჯობესებისათვის საჭირო ღონისძიებების დაგეგმვა.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, დოკუმენტაცია წყვეტს შემდეგ ამოცანებს:

- ტერიტორიის განვითარების პრიორიტეტების დადგენა;
- მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა;
- ტერიტორიის გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა.

2.4 სტრატეგიული განვითარების ხედვა

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფტუალური გადაწყვეტების მთავარი მიმართულება საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი სამსხვრევი დანადგარების კომპლექსის შემდგომი ფუნქციონირებისათვის გაუმჯობესებული და სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცეული პირობების ჩამოყალიბებაა.

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

საპროექტო ჯგუფის მხრიდან ტერიტორიის განვითარების ხედვის კონცეფტუალური მოსაზრებები შემდეგი სახით შეიძლება ჩამოყალიბდეს:

ტერიტორიის სტრუქტურული - ფუნქციური დაგეგმარების მოდელი: საპროექტო მიწის ნაკვეთი, გამოყენების შესაბამისად უნდა გაიმიჯნოს ორ ძირითად ფუნქციურ ზონად: სამრეწველო და სატრანსპორტო. პროექტით უნდა მოხდეს, ზონების შესაბამისი ტერიტორიების გამოყენების და განვითარების პირობებისა და წესების, ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების ნორმების განსაზღვრა.

საწარმოო საქმიანობის პირობების გაუმჯობესებისათვის საჭირო ღონისძიებები: გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიშის შესაბამისად, ტერიტორიაზე უნდა განხორციელდეს სათანადო სამუშაოები ნაკვეთზე ზედაპირული წყლების დაგუბებისა და გადაადგილების შემთხვევების გამორიცხვის მიზნით.

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის საფუძველზე დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების ნორმები და ფუნქციური ზონები იმოქმედებს არსებული კარიერის ფუნქციონირების ვადით.

3. გდგ-ს შემუშავების შემადგენლობა და პირობები

3.1 გდგ-ს შემადგენლობა

დოკუმენტაციის შედგენისას გამოყენებულ უნდა იქნას საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტების მოთხოვნები და სფეროში არსებული ანალოგიური სამუშაოების შესრულების საუკეთესო გამოცდილება.

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემადგენლობა განისაზღვრება კოდექსის 41-ე მუხლით. საპროექტო ტერიტორიისა და გადასაწყვეტი ამოცანის სპეციფიკიდან გამომდინარე გდგ-ს შემადგენლობის სინოფსისი შემდეგი სახისაა:

1. განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.
2. განაშენიანების დეტალური გეგმა მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონირების თვალსაზრისით უნდა ადგენდეს:
 - ა) ფუნქციურ ქვეზონებს, ამ ქვეზონებში განაშენიანების რეგულირების შემდეგ პარამეტრებს:
 - ა.გ) გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს;
 - ა.დ) განაშენიანების სართულიანობის ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელს;
 - ბ) განაშენიანების სახეობას;
 - გ) მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართულ სახეობებს;

დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380)
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

- დ) მიწის ნაკვეთის ფართობის პარამეტრებს ზ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს;
- თ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას.

3.2 მომსახურების ეტაპები და მიწოდების ვადები:

განაშენიანების დეტალური გეგმისა შემუშავება (ეტაპი 4 - ხელშეკრულების პირობების ცვლილებებზე შეთანხმების შესაბამისად) – ეტაპი 4-ის დაწყებიდან - 30 დღე.

3.3 შემსყიდველისათვის გადასაცემი საბოლოო პროდუქცია

საბოლოო პროდუქციის სახით წარმოდგენილი უნდა იყოს კონცეფციის საფუძველზე შემუშავებული დოკუმენტაცია:

ნაბეჭდი სახით-ალბომი 3 ეგზ.;

ელექტრონულ ფორმატში (PDF) კომპაქტური დისკების სახით - 3 ეგზ.

დანართი: დმანისის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმანისში არსებული ნაკვეთის (ს/კ 82.12.45.380) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციისათვის გეგმარებითი ერთეულის მოსამზადებელი კვლევა.