

## დაბა აბასთუმნის ქალაქმშენებლობითი გეგმები

აღიგენის მუნიციპალიტეტი



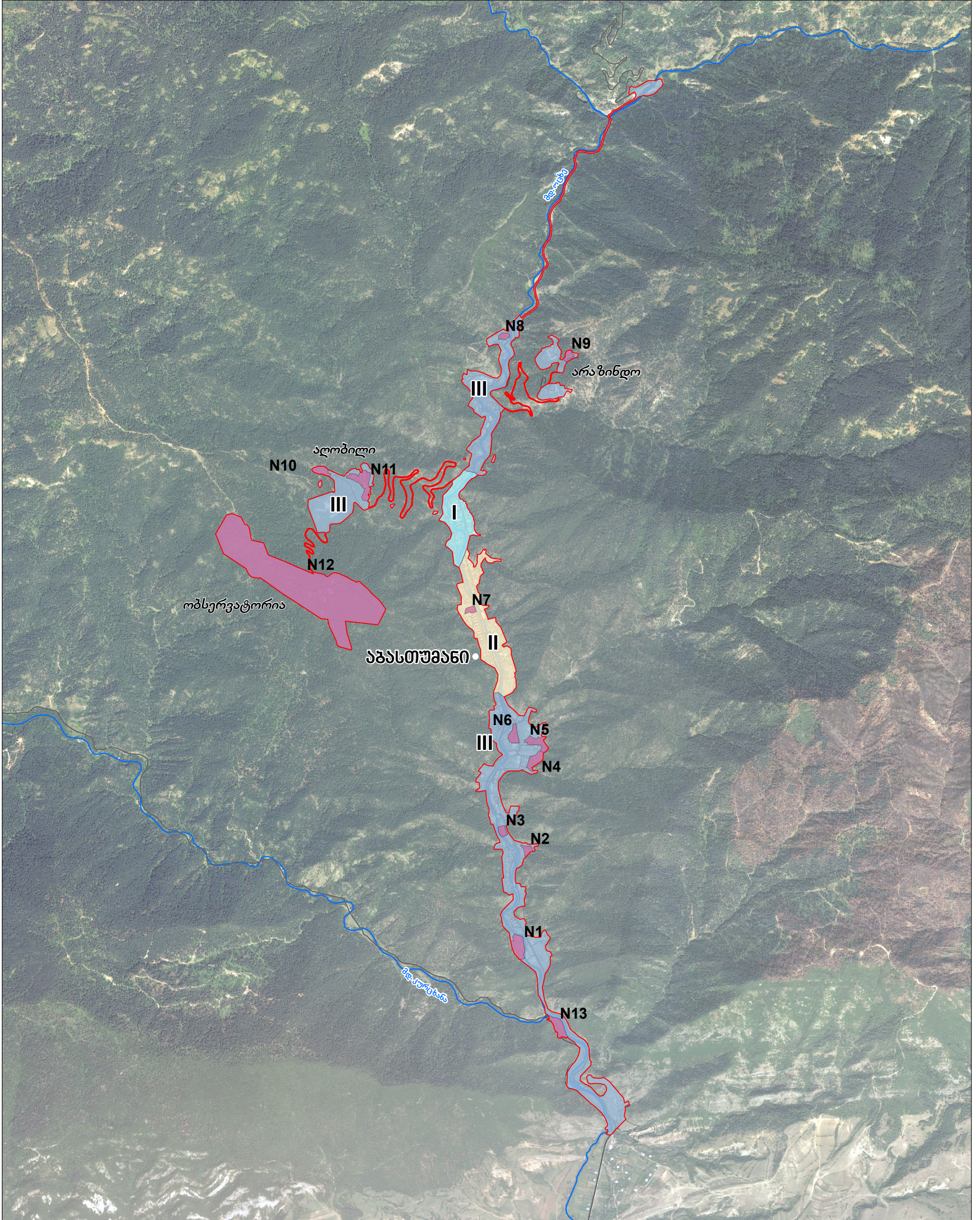
## დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმა

განაშენიანების გეგმის / განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პირობები

დანართი 4

თბილისი  
2019 წელი





|                                                                                                                                                           |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                      |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p><b>დამკვეთი:</b><br/>საქართველოს მუნიციპალური<br/>განვითარების ფონდი</p> <p><b>პროექტი:</b><br/>დაბა აბასთუმნის ქალაქმთენებლობითი<br/>დოკუმენტაცია</p> | <p><b>პირობითი აღნიშვნები</b></p> <p>მდინარე</p> <p>არსებული გზა</p> <p>არსებული ნაკვეთები</p> <p>დაბა აბასთუმნის საზღვარი (შეთავაზებული)</p> | <p>განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების არეალები</p> <p><b>განაშენიანების გეგმის არეალები</b></p> <p>I</p> <p>II</p> <p>III</p>                      | <p>თარიღი:<br/>2019</p> <p>ფორმატი:<br/>A3</p>                                                                                                                                                       |                                 |
|                                                                                                                                                           |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                            | <p><b>მასშტაბი:</b><br/>1:25,000<br/>1 სმ = 250 მ</p> <p>0 125 250 500 750 1,000 მ</p> <p><b>შემსრულებელი:</b><br/>შპს „გის და დ ბ საკონსულტაციო ცენტრი<br/>გეოგრაფიკი“</p> <p><b>გეოგრაფიკი</b></p> |                                 |
| <p><b>დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმა</b></p>                                                                                                            | <p><b>შენიშვნა: დამატებით იხილეთ: დანართი 4 - განაშენიანების გეგმის /<br/>განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პირობები</b></p>         | <p>პროექტის ხელმძღვანელი,<br/>გეოგრაფი</p> <p>პროექტის კოორდინატორი<br/>გის-ის სპეციალისტი</p> <p>ურბანისტი, არქიტექტორი</p> <p>ურბანისტი, არქიტექტორი</p> | <p>გ. გოცირიძე</p> <p>ე. ხოხიაშვილი</p> <p>მ. გუჯეჯიანი</p> <p>ა. გულისაშვილი</p>                                                                                                                    | <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> |



## ტერიტორია #1

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 12341 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-0.3\*, კ2 -, კ3-0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 6 სართ.

\*კ1 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის შეცვლა შესაძლებელია 0.5-მდე მხოლოდ განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში საპროექტო ტერიტორიაზე მემორიალური სკვერის მოწყობის შემთხვევაში.

ტერიტორია წარმოადგენს მეორე მსოფლიო ომში დაღუპულ გმირთა მემორიალის მიმდებარე ცარიელ/გაუნაშენიანებელ ტერიტორიას.

### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორია უნდა განვითარდეს მხოლოდ ერთიანი პროექტის ფარგლებში.
2. გასათვალისწინებელია მდინარისპირა ტერიტორიის სარეკრეაციო, საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცედ უზრუნველყოფა საფეხმავლო და საველოსიპედე ბილიკებისათვის, რათა არ დაირღვეს „მწვანე-ლურჯი“ კორიდორის ერთიანი სისტემის კონცეფტუალური მიდგომა;
3. პროექტირებისას დაზუსტდეს საველოსიპედე და საფეხმავლო ბილიკების დეტალური გაბარიტული ზომები, რაც თანხვედრაში უნდა იყოს ურბანული დიზაინის ერთიან ხედვასთან (პროექტის არსებობის შემთხვევაში მასთან მისადაგებით, ხოლო არარსებობის შემთხვევაში მისი დამუშავებით); მათ შორის, უნივერსალური ურბანული დიზაინის მიდგომების გამოყენებით;
4. ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებისას, საჭიროა, გათვალისწინებულ იქნას მის აღმოსავლეთით მდებარე საკურორტო ზონასთან როგორც საფეხმავლო, ისე სამანქანო კავშირების (ხიდების მეშვეობით) გაჩენა;
5. საპროექტო ტერიტორიაზე საჭიროა, მოეწყოს შიდა (საუბნო) სარეკრეაციო საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე მემორიალის იდეის შენარჩუნებით;
6. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული არქიტექტურული გადაწყვეტ(ებ)ი;
7. ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებისთვის, საჭიროა საინჟინრო კომუნიკაციების მიწის ქვეშ განთავსება (სასურველია ერთიან ინტეგრირებულ ტრანშეაში);
8. გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;
9. ტერიტორიაზე, ერთიანი პროექტის ფარგლებში, შესაძლებელია ფუნქციური ქვეზონისათვის რეგლამენტით დადგენილი დასაშვები ფუნქციური ობიექტების განთავსება.



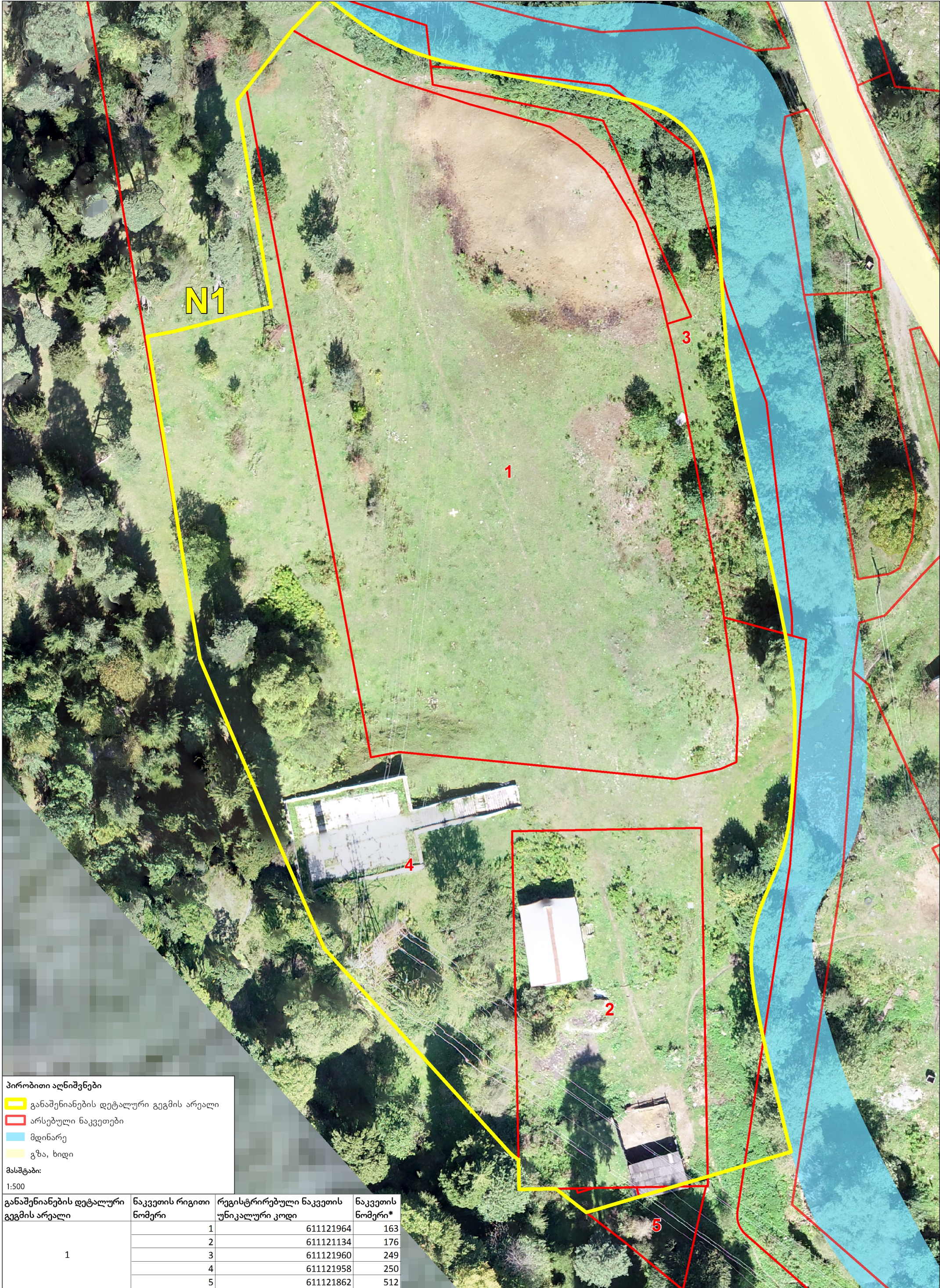
შენიშვნა:

\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.

\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.

| განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი                                   | ნაკვეთის რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის უნიკალური კოდი | ნაკვეთის ნომერი* |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------|
| 1                                                                       | 1                      | 611121964                              | 163              |
|                                                                         | 2                      | 611121134                              | 176              |
|                                                                         | 3                      | 611121960                              | 249              |
|                                                                         | 4                      | 611121958                              | 250              |
|                                                                         | 5                      | 611121862                              | 512              |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |                        |                                        |                  |







## ტერიტორია #2

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 3787 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-0.5, კ2-2.5, კ3-0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 5 სართ.

მიწის ნაკვეთის მინ. ფართობი: 700 კვ.მ

ტერიტორია მდებარეობს შოთა რუსთაველის ქუჩის მიმდებარედ და წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი უბნის ქაოტურად განაშენიანებულ ტერიტორიას.

### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორია უნდა განვითარდეს მხოლოდ ერთიანი პროექტის ფარგლებში არსებული ქაოტური განაშენიანებისა და საკადასტრო ნაკვეთების მოწესრიგების მიზნით (რაც შესაძლებელია გულისხმობდეს მიწის ნაკვეთების გაერთიანებასა და ერთიან, ორგანიზებულ სისტემაში მოყვანის საჭიროებას);
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით;
3. საპროექტო ტერიტორიაზე საჭიროა, მოეწყოს შიდა (საუბნო) საზოგადოებრივი დანიშნულების სარეკრეაციო სივრცე;
4. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული არქიტექტურული გადაწყვეტა;
5. ტერიტორიის განვითარებისას გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;
6. ტერიტორიაზე, ერთიანი პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია რეგლამენტით გათვალისწინებული დასაშვები ფუნქციური ობიექტების განთავსება.

### შენიშვნა:

\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.

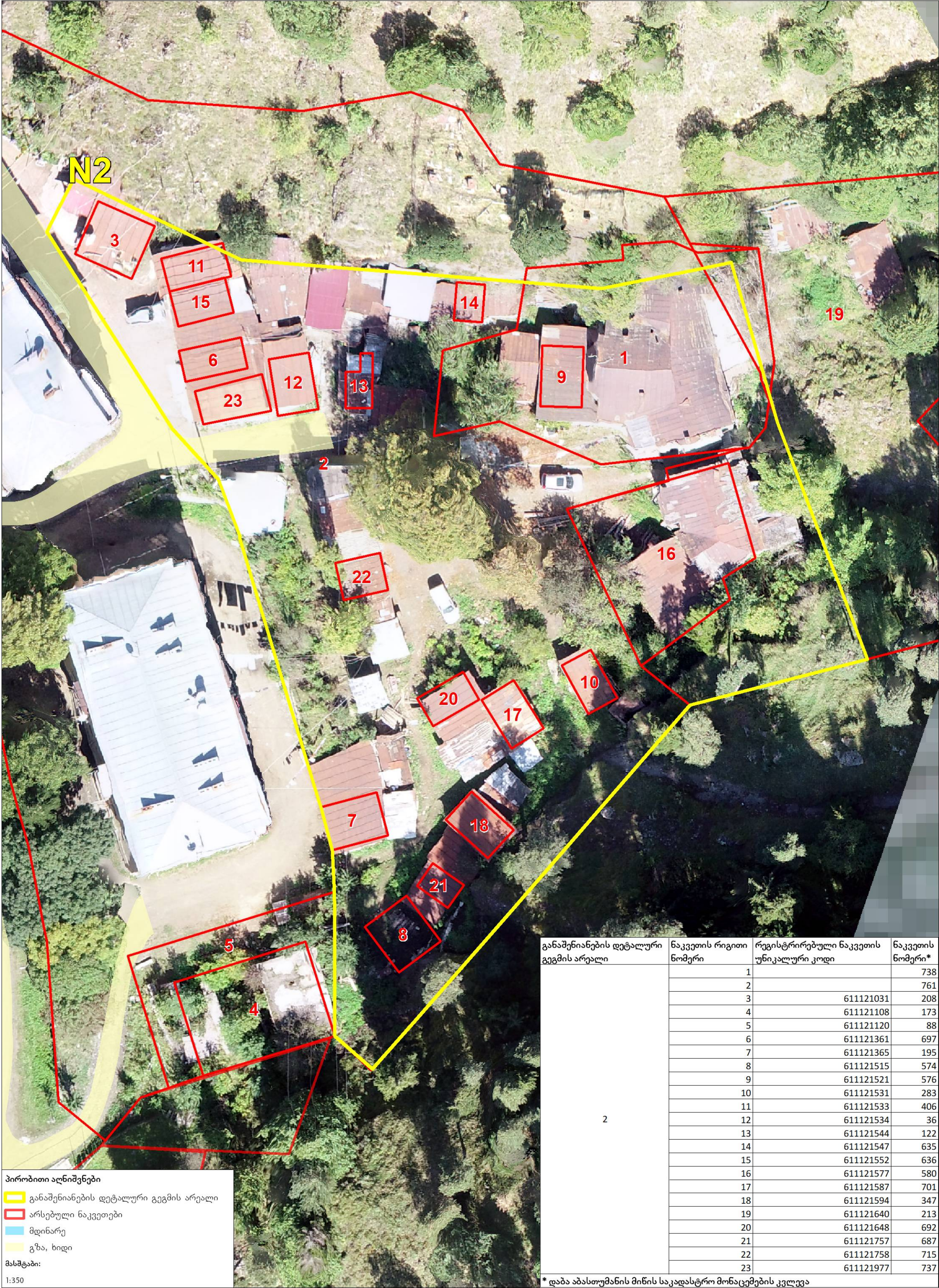
\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.

| განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი | ნაკვეთის რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის უნიკალური კოდი | ნაკვეთის ნომერი* |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------|
| 2                                     | 1                      |                                        | 738              |



|                                                                         |    |           |     |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-----------|-----|
|                                                                         | 2  |           | 761 |
|                                                                         | 3  | 611121031 | 208 |
|                                                                         | 4  | 611121108 | 173 |
|                                                                         | 5  | 611121120 | 88  |
|                                                                         | 6  | 611121361 | 697 |
|                                                                         | 7  | 611121365 | 195 |
|                                                                         | 8  | 611121515 | 574 |
|                                                                         | 9  | 611121521 | 576 |
|                                                                         | 10 | 611121531 | 283 |
|                                                                         | 11 | 611121533 | 406 |
|                                                                         | 12 | 611121534 | 36  |
|                                                                         | 13 | 611121544 | 122 |
|                                                                         | 14 | 611121547 | 635 |
|                                                                         | 15 | 611121552 | 636 |
|                                                                         | 16 | 611121577 | 580 |
|                                                                         | 17 | 611121587 | 701 |
|                                                                         | 18 | 611121594 | 347 |
|                                                                         | 19 | 611121640 | 213 |
|                                                                         | 20 | 611121648 | 692 |
|                                                                         | 21 | 611121757 | 687 |
|                                                                         | 22 | 611121758 | 715 |
|                                                                         | 23 | 611121977 | 737 |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |    |           |     |







### ტერიტორია #3

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 3505 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-0.5, კ2 -, 2.5 კ3 -0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 5 სართ.

ტერიტორია მდებარეობს შოთა რუსთაველის ქუჩაზე და წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ უბანში სარეკრეაციო სივრცესთან მომიჯნავე თავისუფალ ტერიტორიას.

#### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორია უნდა განვითარდეს მხოლოდ ერთიანი პროექტის ფარგლებში;
2. ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებისას გადაწყდეს მდინარისპირა სივრცის ავტოფარეხებისგან გათავისუფლების შესაძლებლობა მესაკუთრეებთან შესაბამისი და დასაშვები სამმართველოვი მიდგომების ფარგლებში;
3. გასათვალისწინებელია მდინარისპირა ტერიტორიის სარეკრეაციო, საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცედ უზრუნველყოფა საფეხმავლო და საველოსიპედე ბილიკებისათვის, რათა არ დაირღვეს „მწვანე-ლურჯი“ კორიდორის უწყვეტობის ერთიანი სისტემის კონცეპტუალური მიდგომა;
4. პროექტირებისას დაზუსტდეს საველოსიპედე და საფეხმავლო ბილიკების დეტალური გაბარიტული ზომები, რაც თანხვედრაში უნდა იყოს ურბანული დიზაინის ერთიან ხედვასთან (პროექტის არსებობის შემთხვევაში მასთან მისადაგებით, ხოლო არარსებობის შემთხვევაში მისი დამუშავებით); მათ შორის, უნივერსალური ურბანული დიზაინის მიდგომების გამოყენებით;
5. ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია საზოგადოებრივი და სოციალური დანიშნულების ობიექტ(ებ)ის განთავსებით, საცხოვრებელი უბნისა და დაბის შესაბამისი საჭირო ფუნქციების უზრუნველყოფის მიზნით;
6. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსა და რელიეფთან მორგებული, მდინარისპირა, საჯარო-სარეკრეაციო სივრცეებთან ინტეგრირებული საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტა, რომელიც ჰარმონიულად ჩაიწერება აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაში;
7. ტერიტორიის განვითარებისას გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;

#### შენიშვნა:

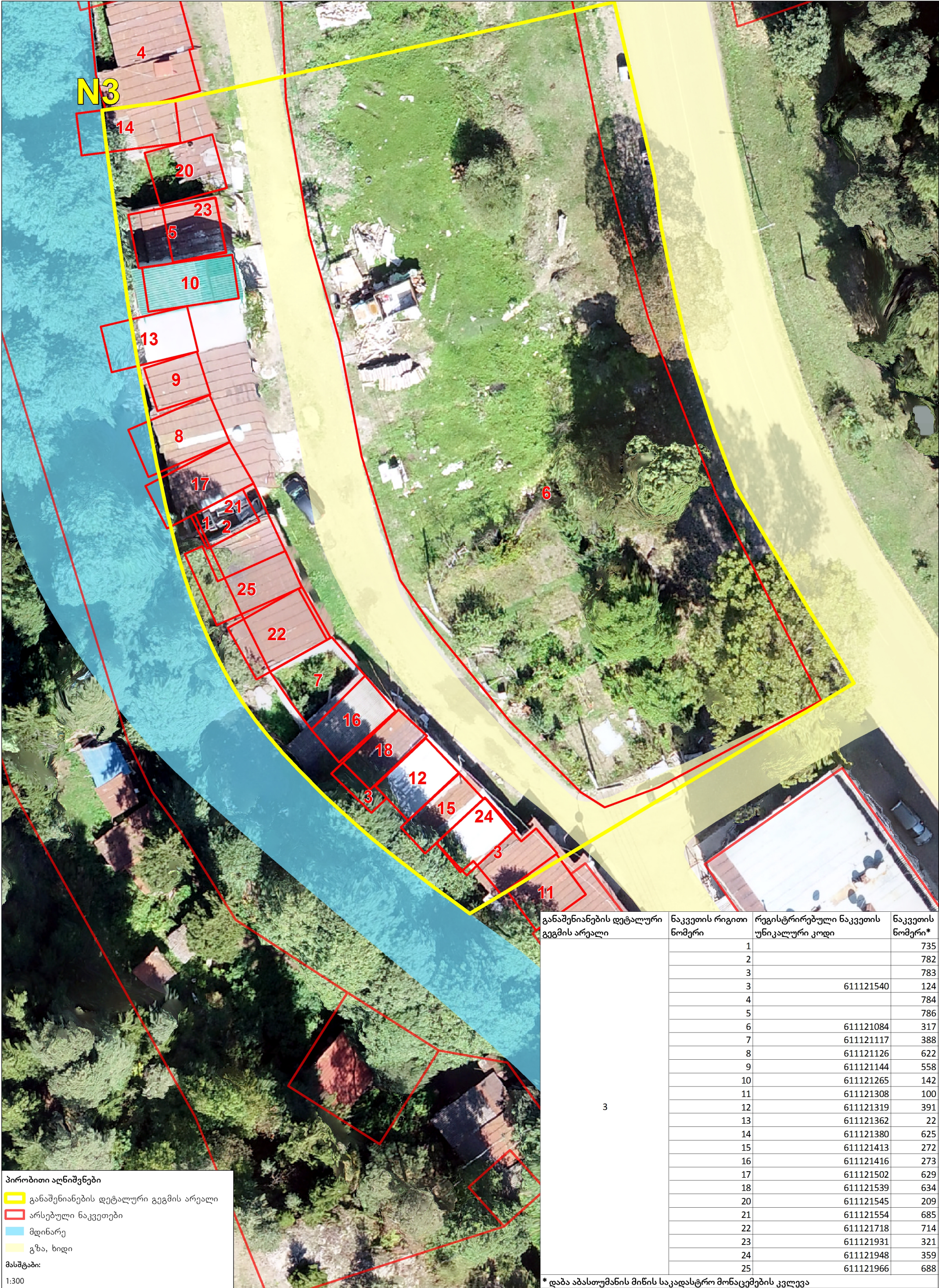
\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.



*\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.*

| განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი                                   | ნაკვეთის რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის უნიკალური კოდი | ნაკვეთის ნომერი* |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------|
| 3                                                                       | 1                      |                                        | 735              |
|                                                                         | 2                      |                                        | 782              |
|                                                                         | 3                      |                                        | 783              |
|                                                                         | 3                      | 611121540                              | 124              |
|                                                                         | 4                      |                                        | 784              |
|                                                                         | 5                      |                                        | 786              |
|                                                                         | 6                      | 611121084                              | 317              |
|                                                                         | 7                      | 611121117                              | 388              |
|                                                                         | 8                      | 611121126                              | 622              |
|                                                                         | 9                      | 611121144                              | 558              |
|                                                                         | 10                     | 611121265                              | 142              |
|                                                                         | 11                     | 611121308                              | 100              |
|                                                                         | 12                     | 611121319                              | 391              |
|                                                                         | 13                     | 611121362                              | 22               |
|                                                                         | 14                     | 611121380                              | 625              |
|                                                                         | 15                     | 611121413                              | 272              |
|                                                                         | 16                     | 611121416                              | 273              |
|                                                                         | 17                     | 611121502                              | 629              |
|                                                                         | 18                     | 611121539                              | 634              |
|                                                                         | 20                     | 611121545                              | 209              |
|                                                                         | 21                     | 611121554                              | 685              |
|                                                                         | 22                     | 611121718                              | 714              |
|                                                                         | 23                     | 611121931                              | 321              |
|                                                                         | 24                     | 611121948                              | 359              |
|                                                                         | 25                     | 611121966                              | 688              |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |                        |                                        |                  |







## ტერიტორია #4

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 8340 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-0.5, კ2 -, კ3-0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 4 სართ.

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი: 500 კვ.მ.

ტერიტორია მდებარეობს აბანოს შენობის უკან და ემიჯნება ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნულ პარკს.

### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია ერთ ან/და რამდენიმე (არა უმეტეს 3) განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში;
2. წინასაპროექტო სამუშაოებისას, გასათვალისწინებელია გრუნტის წყლების დეტალური კვლევის ჩატარება, რათა არ მოხდეს მიწისქვეშა მინერალური წყლის საბადოების დაზიანება; საჭიროების შემთხვევაში, გატარდეს შესაბამისი ღონისძიებები;
3. პროექტირებისას, საჭიროა დაზუსტდეს საგზაო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი სივრცის კონტური/კონფიგურაცია, რომელიც უზრუნველყოფს ლადო ასათიანის ქუჩისა და მასთან მდებარე ჩიხების წრიულ კავშირს;
4. საჭიროა, გათვალისწინებული იყოს ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნულ პარკში შესასვლელისა და საფეხმავლო/საველოსიპედო ბილიკებისთვის თავისუფალი სივრცის დატოვება და მათი დაკავშირება ტურისტულ მარშრუტებთან ან/და ეროვნული პარკის ბილიკებთან;
5. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტა;
6. საჭიროა, ბუნებრივი ლანდშაფტისა (მათ შორის მცენარეული საფარის და არსებული ხე-ნარგავების) და სარეკრეაციო სივრცეების დაცვა განაშენიანებისაგან;
7. გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;
8. ტერიტორიაზე, ერთიანი პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია ფუნქციური ქვეზონისათვის რეგლამენტით დადგენილი დასაშვები ფუნქციური ობიექტ(ებ)ის განთავსება.

### შენიშვნა:

\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.



*\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.*

| განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი                                   | ნაკვეთის რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის უნიკალური კოდი | ნაკვეთის ნომერი* |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------|
| 4                                                                       | 1                      | 611121217                              | 259              |
|                                                                         | 2                      | 611121277                              | 385              |
|                                                                         | 3                      | 611121825                              | 65               |
|                                                                         | 4                      | 611121826                              | 310              |
|                                                                         | 5                      | 611121961                              | 326              |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |                        |                                        |                  |







## ტერიტორია #5

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 9003 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-0.5, კ2 -, კ3-0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 4 სართ.

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი: 500 კვ.მ.

### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია ერთ ან/და რამდენიმე (არა უმეტეს 3) განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში;
2. ტერიტორია უნდა განვითარდეს არსებული ქაოტური განაშენიანებისა და საკადასტრო ნაკვეთების მოწესრიგების მიზნით (რაც შესაძლებელია გულისხმობდეს მიწის ნაკვეთების გაერთიანებასა და ერთიან, ორგანიზებულ სისტემაში მოყვანის საჭიროებას);
3. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით;
4. წინასაპროექტო სამუშაოებისას, გასათვალისწინებელია გრუნტის წყლების დეტალური კვლევის ჩატარება, რათა არ მოხდეს მიწისქვეშა მინერალური წყლის საბადოების დაზიანება; საჭიროების შემთხვევაში, გატარდეს შესაბამისი ღონისძიებები;
5. ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებისთვის, საჭიროა საინჟინრო კომუნიკაციების მიწის ქვეშ (სასურველია ერთიან ინტეგრირებულ ტრანშეაში) განთავსება;
6. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტა;
7. საჭიროა, ბუნებრივი ლანდშაფტისა (მათ შორის მცენარეული საფარის და არსებული ხე-ნარგავების) და სარეკრეაციო სივრცეების დაცვა განაშენიანებისაგან;
8. გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;
9. ტერიტორიაზე, ერთიანი პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია ფუნქციური ქვეზონისათვის რეგლამენტით დადგენილი დასაშვები ფუნქციური ობიექტ(ებ)ის განთავსება.

### შენიშვნა:

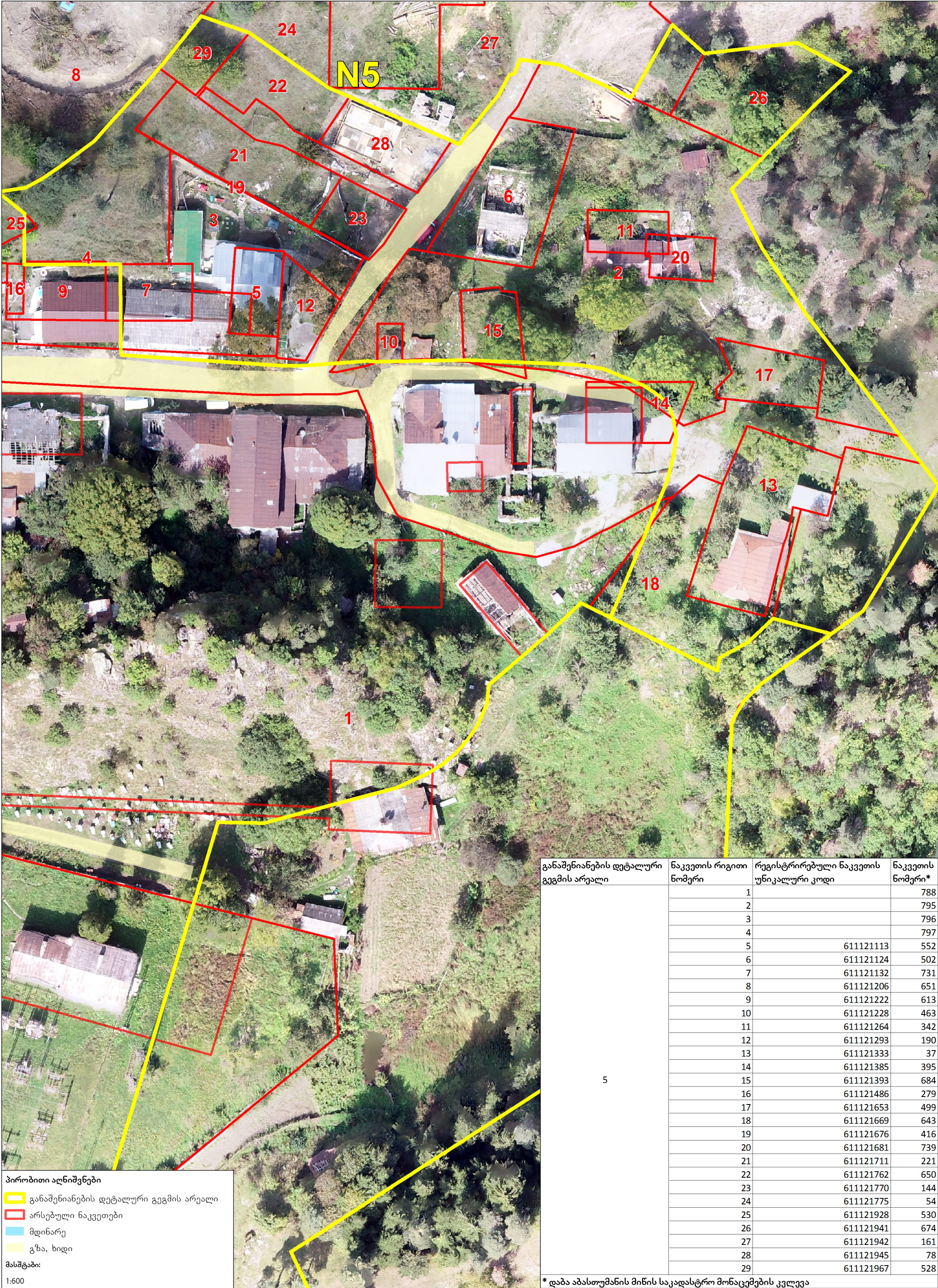
\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.

\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.



| განაშენიანების დეტალური<br>გეგმის არეალი                                | ნაკვეთის რიგითი<br>ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის<br>უნიკალური კოდი | ნაკვეთის<br>ნომერი* |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| 5                                                                       | 1                         |                                           | 788                 |
|                                                                         | 2                         |                                           | 795                 |
|                                                                         | 3                         |                                           | 796                 |
|                                                                         | 4                         |                                           | 797                 |
|                                                                         | 5                         | 611121113                                 | 552                 |
|                                                                         | 6                         | 611121124                                 | 502                 |
|                                                                         | 7                         | 611121132                                 | 731                 |
|                                                                         | 8                         | 611121206                                 | 651                 |
|                                                                         | 9                         | 611121222                                 | 613                 |
|                                                                         | 10                        | 611121228                                 | 463                 |
|                                                                         | 11                        | 611121264                                 | 342                 |
|                                                                         | 12                        | 611121293                                 | 190                 |
|                                                                         | 13                        | 611121333                                 | 37                  |
|                                                                         | 14                        | 611121385                                 | 395                 |
|                                                                         | 15                        | 611121393                                 | 684                 |
|                                                                         | 16                        | 611121486                                 | 279                 |
|                                                                         | 17                        | 611121653                                 | 499                 |
|                                                                         | 18                        | 611121669                                 | 643                 |
|                                                                         | 19                        | 611121676                                 | 416                 |
|                                                                         | 20                        | 611121681                                 | 739                 |
|                                                                         | 21                        | 611121711                                 | 221                 |
|                                                                         | 22                        | 611121762                                 | 650                 |
|                                                                         | 23                        | 611121770                                 | 144                 |
|                                                                         | 24                        | 611121775                                 | 54                  |
|                                                                         | 25                        | 611121928                                 | 530                 |
|                                                                         | 26                        | 611121941                                 | 674                 |
|                                                                         | 27                        | 611121942                                 | 161                 |
|                                                                         | 28                        | 611121945                                 | 78                  |
|                                                                         | 29                        | 611121967                                 | 528                 |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |                           |                                           |                     |







## ტერიტორია #6

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 6498 კვ.მ

მოიცავს ცენტრის ზონა (შზ-2)-სა და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-6)-ს;

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები:

ა) ცენტრის ზონა (შზ-2)-სთვის - კ1-0.5, კ2 1.2, კ3-0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 4 სართ.

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი: 200/300\* კვ.მ.

\*სასტუმროსთვის;

ბ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)-სთვის - კ1-0.2, კ2-, კ3-0.8.

მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე: 7 მ

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 1 სართ.+მანს./1 სართ.\*

\*ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში 1 სართ.

ტერიტორია წარმოადგენს საბავშვო ბაღის მიმდებარედ განაშენიანებულ არეალსა და ბორცვს.

### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია ერთ ან/და რამდენიმე (არა უმეტეს 3) განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში;
2. ტერიტორიის საპროექტო განვითარებისას უნდა დომონირებდეს საზოგადოებრივი ფუნქციის ობიექტები;
3. აუცილებელი საპროექტო ობიექტები: ერთსართულიანი, ლანდშაფტში ინტეგრირებული შენობა-ნაგებობა - პავილიონი; კონცხზე საზოგადოებრივი ფუნქციის ობიექტის მოწყობა ტერასული გადმოსახედით;
4. პავილიონის არქიტექტურულ-მოცულობითი იერსახე გადაწყვეტილი უნდა იყოს რელიეფის გააზრებით, ნახევრად ლანდშაფტში ინტეგრირებული, მწვანე გადახურვით, მსუბუქი, შემინული მოცულობა;
5. ტერიტორიის განვითარება უნდა მოხდეს ისე, რომ მიწისქვეშა გვირაბები დაცულ იქნას დაზიანებისაგან;
6. წინასაპროექტო სამუშაოებისას, გასათვალისწინებელია გრუნტის წყლების დეტალური კვლევის ჩატარება, რათა არ მოხდეს მიწისქვეშა მინერალური წყლის საბადოების დაზიანება; საჭიროების შემთხვევაში, გატარდეს შესაბამისი ღონისძიებები;
7. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტები;
8. საჭიროა, ბუნებრივი ლანდშაფტისა (მათ შორის მცენარეული საფარის და არსებული ხე-ნარგავების) და სარეკრეაციო სივრცეების დაცვა განაშენიანებისაგან;
9. გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;



10. ტერიტორიაზე, ერთიანი პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია ფუნქციური ქვეზონისათვის რეგლამენტით დადგენილი დასაშვები ფუნქციური ობიექტ(ებ)ის განთავსება.

შენიშვნა:

\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.

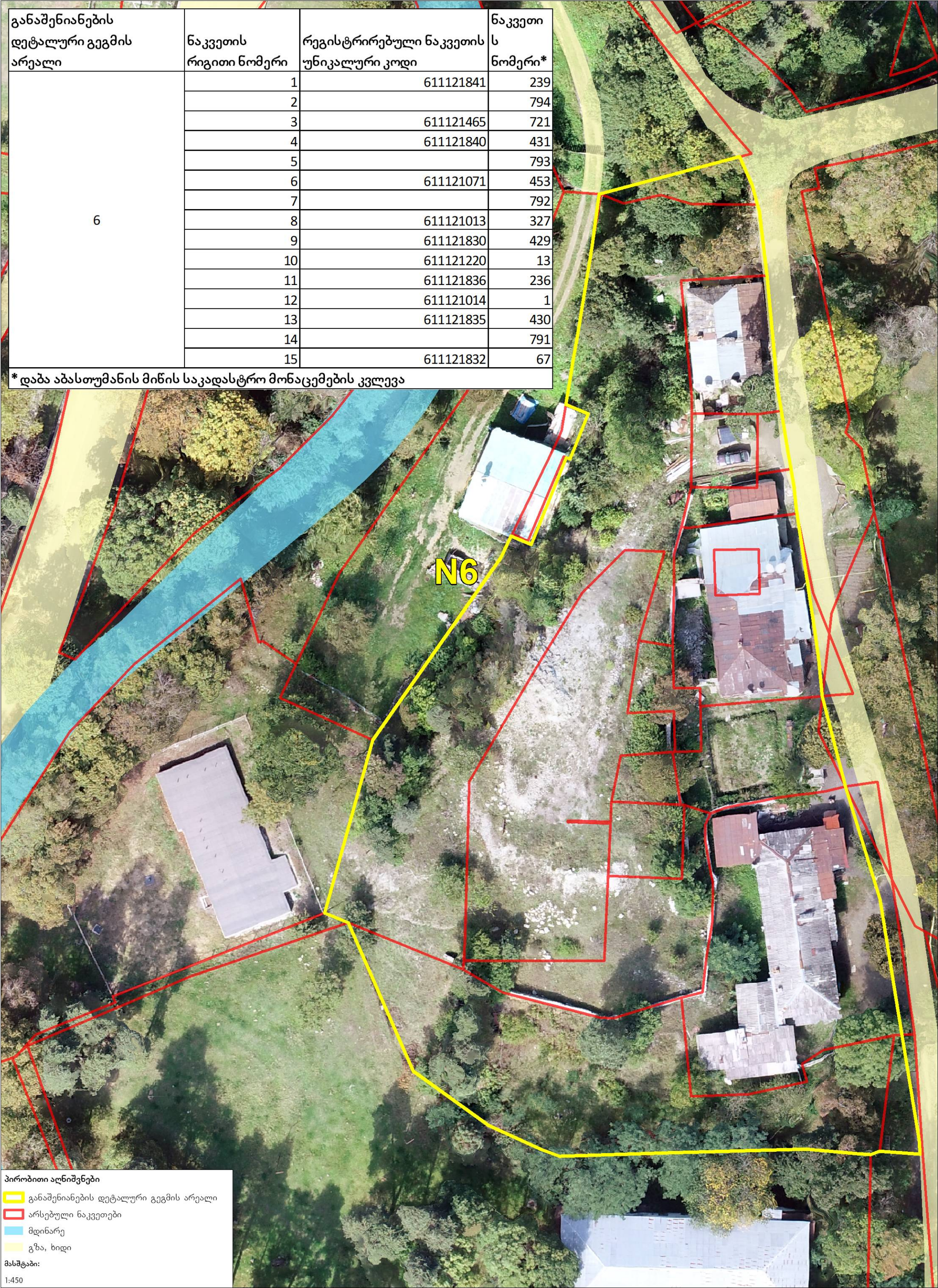
\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.

| განაშენიანების<br>დეტალური გეგმის<br>არეალი                             | ნაკვეთის<br>რიგითი<br>ნომერი | რეგისტრირებული<br>ნაკვეთის უნიკალური<br>კოდი | ნაკვეთის<br>ნომერი* |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|
| 6                                                                       | 1                            | 611121841                                    | 239                 |
|                                                                         | 2                            |                                              | 794                 |
|                                                                         | 3                            | 611121465                                    | 721                 |
|                                                                         | 4                            | 611121840                                    | 431                 |
|                                                                         | 5                            |                                              | 793                 |
|                                                                         | 6                            | 611121071                                    | 453                 |
|                                                                         | 7                            |                                              | 792                 |
|                                                                         | 8                            | 611121013                                    | 327                 |
|                                                                         | 9                            | 611121830                                    | 429                 |
|                                                                         | 10                           | 611121220                                    | 13                  |
|                                                                         | 11                           | 611121836                                    | 236                 |
|                                                                         | 12                           | 611121014                                    | 1                   |
|                                                                         | 13                           | 611121835                                    | 430                 |
|                                                                         | 14                           |                                              | 791                 |
|                                                                         | 15                           | 611121832                                    | 67                  |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |                              |                                              |                     |



| განაშენიანების<br>დეტალური გეგმის<br>არეალი | ნაკვეთის<br>რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის<br>უნიკალური კოდი | ნაკვეთის<br>ნომერი* |
|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| 6                                           | 1                         | 611121841                                 | 239                 |
|                                             | 2                         |                                           | 794                 |
|                                             | 3                         | 611121465                                 | 721                 |
|                                             | 4                         | 611121840                                 | 431                 |
|                                             | 5                         |                                           | 793                 |
|                                             | 6                         | 611121071                                 | 453                 |
|                                             | 7                         |                                           | 792                 |
|                                             | 8                         | 611121013                                 | 327                 |
|                                             | 9                         | 611121830                                 | 429                 |
|                                             | 10                        | 611121220                                 | 13                  |
|                                             | 11                        | 611121836                                 | 236                 |
|                                             | 12                        | 611121014                                 | 1                   |
|                                             | 13                        | 611121835                                 | 430                 |
|                                             | 14                        |                                           | 791                 |
|                                             | 15                        | 611121832                                 | 67                  |

\* დაბა აბასთუმანის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა



პირობითი აღნიშვნები

განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი

არსებული ნაკვეთები

მდინარე

გზა, ხიდი

მასშტაბი:

1:450



## ტერიტორია #7

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 2900 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-, კ2 -, კ3-0.3.

ტერიტორია წარმოადგენს ისტორიული უბნის ცენტრალურ ნაწილში ნაწილობრივ შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალ სივრცეს და ღია სპორტული სტადიონის ტერიტორიას;

### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორია უნდა განვითარდეს ერთიანი პროექტის ფარგლებში საზოგადოებრივ-საჯარო სივრცედ - ე.წ. „საუბნო მოედანი“ (ღია სივრცე - შენობა-ნაგებობებისაგან და მცირე არქიტექტურული ობიექტებისაგან თავისუფალი ტერიტორია), ისე რომ არ დაირღვეს მოედნის ფუნქცია;

*შენიშვნა: ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერ ნეგატიური გავლენა.*

| განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი                                   | ნაკვეთის რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის უნიკალური კოდი | ნაკვეთის ნომერი* |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------|
| 7                                                                       | 1                      |                                        | 804              |
|                                                                         | 2                      |                                        | 808              |
|                                                                         | 3                      | 611121185                              | 548              |
|                                                                         | 4                      | 611121186                              | 247              |
|                                                                         | 5                      | 611121275                              | 466              |
|                                                                         | 6                      | 611121292                              | 34               |
|                                                                         | 7                      | 611121605                              | 583              |
|                                                                         | 8                      | 611121626                              | 129              |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |                        |                                        |                  |







## ტერიტორია #8

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 2913 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-0.5, კ2 -, კ3-0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 4 სართ.

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი: 500 კვ.მ.

ტერიტორია მოქცეულია საცხოვრებელ არეალში.

### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორია უნდა განვითარდეს მხოლოდ ერთიანი პროექტის ფარგლებში არსებული ქაოტური განაშენიანებისა და საკადასტრო ნაკვეთების მოწესრიგების მიზნით (რაც შესაძლებელია გულისხმობდეს მიწის ნაკვეთების გაერთიანებასა და ერთიან, ორგანიზებულ სისტემაში მოყვანის საჭიროებას);
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით;
3. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტა;
4. საჭიროა, ბუნებრივი ლანდშაფტისა (მათ შორის მცენარეული საფარის და არსებული ხე-ნარგავების) და სარეკრეაციო სივრცეების დაცვა განაშენიანებისაგან;
5. გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;
6. ტერიტორიაზე, ერთიანი პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია ფუნქციური ქვეზონისათვის რეგლამენტით დადგენილი დასაშვები ფუნქციური ობიექტ(ებ)ის განთავსება.

### შენიშვნა:

\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.

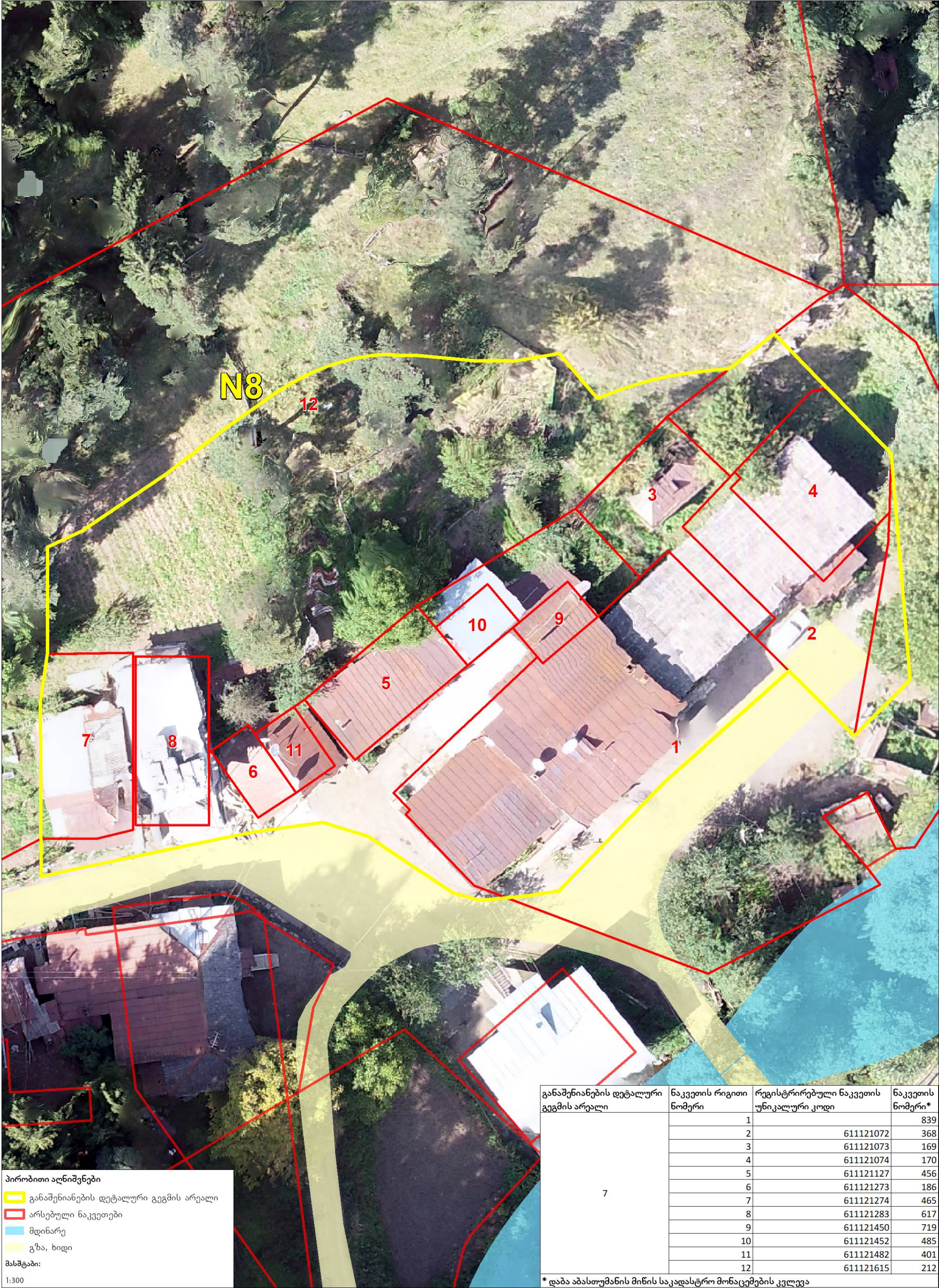
\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.

| განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი | ნაკვეთის რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის უნიკალური კოდი | ნაკვეთის ნომერი* |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------|
| 8                                     | 1                      |                                        | 839              |



|                                                                         |    |           |     |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-----------|-----|
|                                                                         | 2  | 611121072 | 368 |
|                                                                         | 3  | 611121073 | 169 |
|                                                                         | 4  | 611121074 | 170 |
|                                                                         | 5  | 611121127 | 456 |
|                                                                         | 6  | 611121273 | 186 |
|                                                                         | 7  | 611121274 | 465 |
|                                                                         | 8  | 611121283 | 617 |
|                                                                         | 9  | 611121450 | 719 |
|                                                                         | 10 | 611121452 | 485 |
|                                                                         | 11 | 611121482 | 401 |
|                                                                         | 12 | 611121615 | 212 |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |    |           |     |







## ტერიტორია #9

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 3192 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-0.5, კ2-1.2, კ3-0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 2 სართ.+მანს.

განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების შემთხვევაში, შესაძლებელია ტერიტორიის განვითარება საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი 1-ის მოთხოვნებისა და მასში დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად:

კოეფიციენტები: კ1-0.5, კ2 -, კ3-0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 4 სართ.

ტერიტორია წარმოადგენს ყოფილ სანატორიუმ არაზინდოს მიმდებარე საცხოვრებელ არეალს.

კონკრეტული მოთხოვნები:

1. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტა;
2. საჭიროა, ბუნებრივი ლანდშაფტისა (მათ შორის მცენარეული საფარის და არსებული ხე-ნარგავების) და სარეკრეაციო სივრცეების დაცვა განაშენიანებისაგან;
3. გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;
4. ტერიტორიაზე, ერთიანი პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია ფუნქციური ქვეზონისათვის რეგლამენტით დადგენილი დასაშვები ფუნქციური ობიექტ(ებ)ის განთავსება.

შენიშვნა:

\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.

\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.

| განაშენიანების<br>დეტალური გეგმის<br>არეალი | ნაკვეთის რიგითი<br>ნომერი | რეგისტრირებული<br>ნაკვეთის უნიკალური<br>კოდი | ნაკვეთის ნომერი* |
|---------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|------------------|
| 9                                           | 1                         | 611121178                                    | 372              |
|                                             | 2                         | 611121256                                    | 265              |
|                                             | 3                         | 611121259                                    | 264              |



|                                                                         |   |           |     |
|-------------------------------------------------------------------------|---|-----------|-----|
|                                                                         | 4 | 611121785 | 426 |
|                                                                         | 5 | 611121786 | 56  |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |   |           |     |







## ტერიტორია #10

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 5732 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-0.3\*, კ2-, კ3-0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 6 სართ.

\*კ1 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის შეცვლა შესაძლებელია 0.5-მდე მხოლოდ განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში საპროექტო ტერიტორიაზე მუნიციპალიტეტის მიერ წინასწარ განსაზღვრული პირობის შესრულების შემთხვევაში.

ტერიტორია წარმოადგენს ყოფილ სანატორიუმ ადობილის მიმდებარე არეალს.

### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტა;
2. საჭიროა, ბუნებრივი ლანდშაფტისა (მათ შორის მცენარეული საფარის და არსებული ხე-ნარგავების) და სარეკრეაციო სივრცეების დაცვა განაშენიანებისაგან;
3. გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;
4. ტერიტორიაზე, ერთიანი პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია ფუნქციური ქვეზონისათვის რეგლამენტით დადგენილი დასაშვები ფუნქციური ობიექტების განთავსება.

### შენიშვნა:

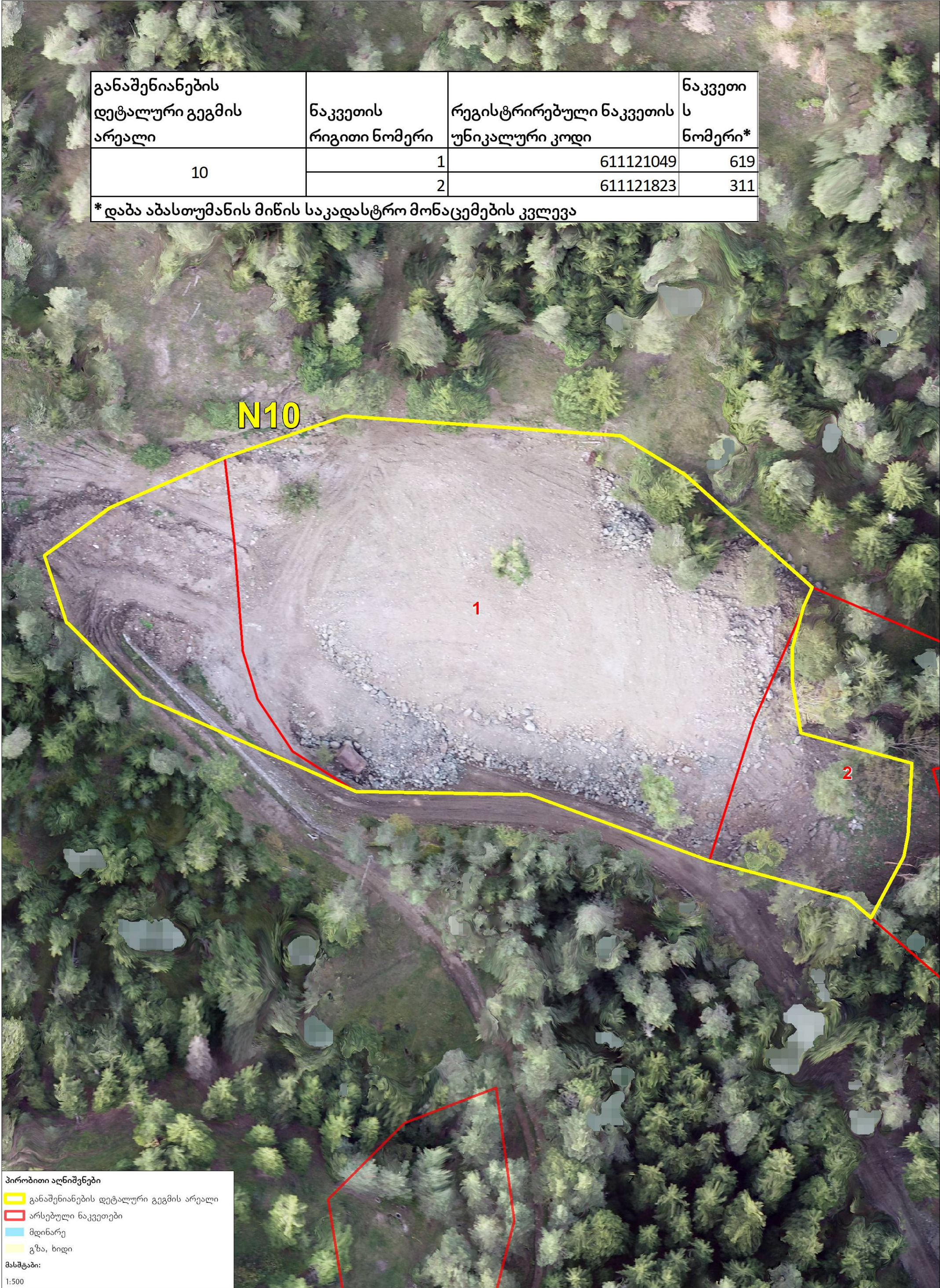
\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.

\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.

| განაშენიანების<br>დეტალური გეგმის<br>არეალი                             | ნაკვეთის<br>რიგითი<br>ნომერი | რეგისტრირებული<br>ნაკვეთის უნიკალური<br>კოდი | ნაკვეთის<br>ნომერი* |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|
| 10                                                                      | 1                            | 611121049                                    | 619                 |
|                                                                         | 2                            | 611121823                                    | 311                 |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |                              |                                              |                     |



| განაშენიანების<br>დეტალური გეგმის<br>არეალი            | ნაკვეთის<br>რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის<br>უნიკალური კოდი | ნაკვეთი<br>ს<br>ნომერი* |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| 10                                                     | 1                         | 611121049                                 | 619                     |
|                                                        | 2                         | 611121823                                 | 311                     |
| * დაბა აბასთუმანის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა |                           |                                           |                         |



პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი
- არსებული ნაკვეთები
- მდინარე
- გზა, ხიდი

მასშტაბი:  
1:500



## ტერიტორია #11

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 14841 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-0.5, კ2-1.2, კ3 -0.3.

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 2 სართ.+მანს.

განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების შემთხვევაში, შესაძლებელია ტერიტორიის განვითარება საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი 1-ის მოთხოვნებისა და მასში დადგენილი შემდეგი პარამეტრების შესაბამისად:

კოეფიციენტები: კ1 -0.5 კ2 - კ3 -0.3

მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა: 4 სართ.

ტერიტორია წარმოადგენს ყოფილ სანატორიუმ ალობილის მიმდებარე საცხოვრებელ არეალს.

კონკრეტული მოთხოვნები:

1. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტა;
2. საჭიროა, ბუნებრივი ლანდშაფტისა (მათ შორის მცენარეული საფარის და არსებული ხე-ნარგავების) და სარეკრეაციო სივრცეების დაცვა განაშენიანებისაგან;
3. გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;
4. ტერიტორიაზე, ერთიანი პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია ფუნქციური ქვეზონისათვის რეგლამენტით დადგენილი დასაშვები ფუნქციური ობიექტ(ებ)ის განთავსება.

*შენიშვნა:*

\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.

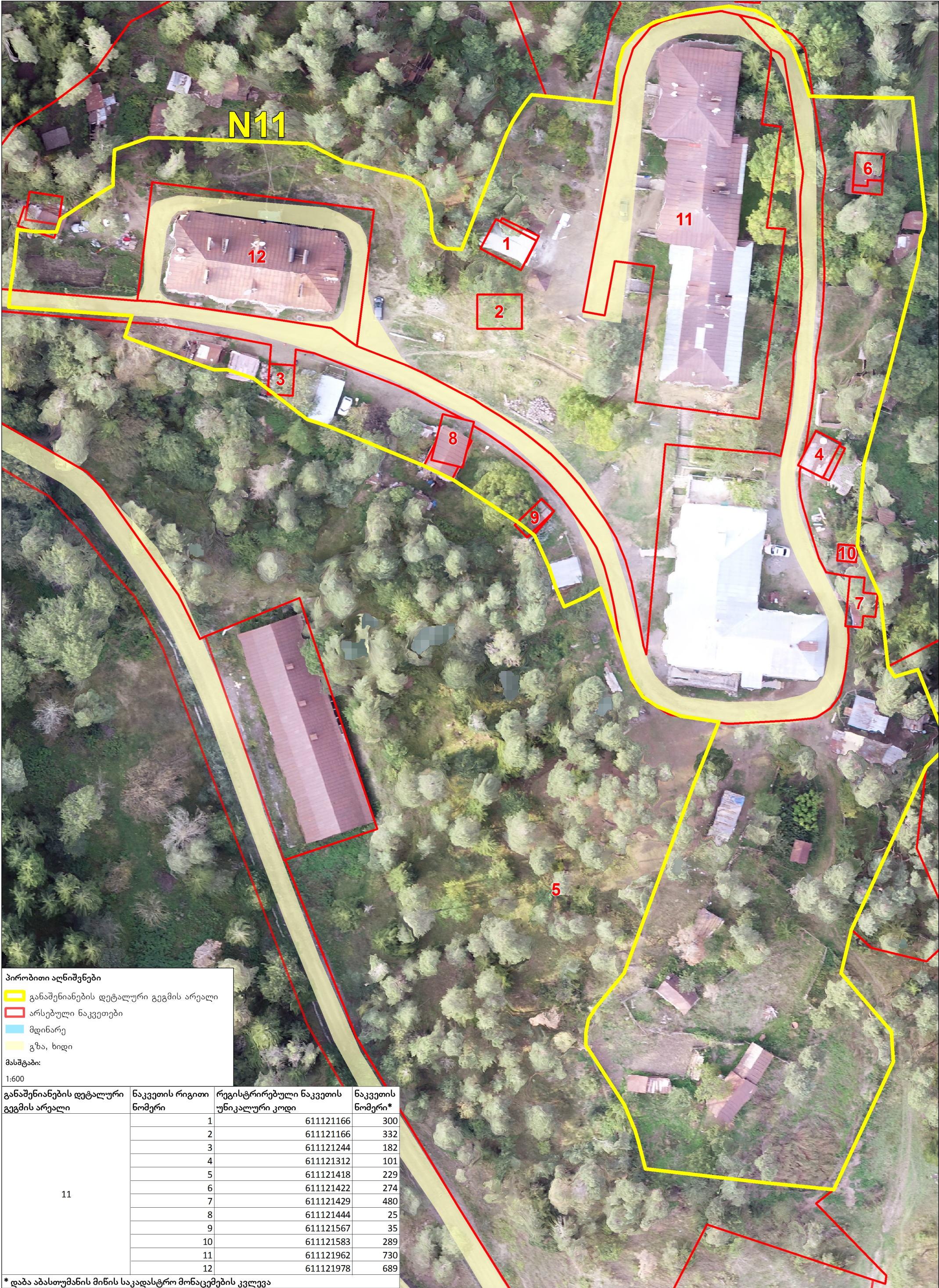
\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.

| განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი | ნაკვეთის რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის უნიკალური კოდი | ნაკვეთის ნომერი* |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------|
| 11                                    | 1                      | 611121166                              | 300              |
|                                       | 2                      | 611121166                              | 332              |
|                                       | 3                      | 611121244                              | 182              |



|                                                                         |    |           |     |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-----------|-----|
|                                                                         | 4  | 611121312 | 101 |
|                                                                         | 5  | 611121418 | 229 |
|                                                                         | 6  | 611121422 | 274 |
|                                                                         | 7  | 611121429 | 480 |
|                                                                         | 8  | 611121444 | 25  |
|                                                                         | 9  | 611121567 | 35  |
|                                                                         | 10 | 611121583 | 289 |
|                                                                         | 11 | 611121962 | 730 |
|                                                                         | 12 | 611121978 | 689 |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |    |           |     |







## ტერიტორია #12

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 325777 კვ.მ

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები\*: კ1 -, კ2 -, კ3-0.5.

აბასთუმნის ასტროფიზიკური ობსერვატორიის ტერიტორია.

\*განაშენიანების პარამეტრები დადგინდეს/დაზუსტდეს განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში.

### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. საჭიროა განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება;
2. ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია მხოლოდ საზოგადოებრივი (მათ შორის სამეცნიერო, საგანმანათლებლო, ტურისტული და ადგილობრივი) დანიშნულების ფუნქციებით, ასევე, ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების სრული გათვალისწინებით, ერთიანი კონცეფციისა და ხედვის ფარგლებში, რაც მიზნად ისახავს ასტროფიზიკური, სამეცნიერო, კვლევითი, სასწავლო და მათი დამხმარე ფუნქციების მქონე ინტეგრირებული სივრცის შექმნას;
3. საჭიროა, ბუნებრივი ლანდშაფტისა (მათ შორის მცენარეული საფარის და არსებული ხე-ნარგავების) და სარეკრეაციო სივრცეების დაცვა განაშენიანებისაგან;
4. ტერიტორიაზე გათვალისწინებულ იქნას საფეხმავლო და საველოსიპედე ბილიკების, შიდა სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის, სარეკრეაციო-გამწვანებული არელებისა და სხვა საზოგადოებრივი სივრცეებისთვის ტერიტორიები;
5. საფეხმავლო, საველოსიპედე და ტურისტული ბილიკები დაგეგმარდეს უნივერსალური ურბანული დიზაინის მიდგომების გამოყენებით.
6. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული არქიტექტურული გადაწყვეტ(ებ)ი;
7. გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;

### შენიშვნა:

\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.

\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.



\*\*\* ტერიტორიის ფართობიდან გამომდინარე, აღნიშნული ქლავთმშენებლობითი გეგმ(ებ)ის დამუშავება და დამტკიცება შესაძლოა საჭიროებისამებრ დაექვემდებაროს გარემოსდაცვითი დოკუმენტაციის დამუშავებას.

| განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი                                   | ნაკვეთის რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის უნიკალური კოდი | ნაკვეთის ნომერი* |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------|
| 12                                                                      | 1                      | 611121025                              | 448              |
|                                                                         | 2                      | 611121106                              | 172              |
|                                                                         | 3                      | 611121795                              | 60               |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |                        |                                        |                  |







## ტერიტორია #13

### სარეზერვო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 9667 კვ.მ

ფუნქციური ზონა - შერეული ზონა (შზ)

ფუნქციური ქვეზონა - საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი 1

განაშენიანების დასაშვები პარამეტრები: კ1-0,5, კ2 - , კ3-0.3.

დაბა აბასთუმნის შესასვლელში, მდ. კურცხანას ხეობის გადასახვევთან არსებული ცარიელი ტერიტორია.

#### კონკრეტული მოთხოვნები:

1. ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია მხოლოდ ქალაქთმშენებლობითი პოტენციალის ამოწურვის შემდგომ (მას შემდგომ რაც დაბის ტერიტორიაზე მოხდება ყველა მსხვილი საინვესტიციო ტერიტორიის ათვისება და განაშენიანება);
2. ტერიტორია უნდა განვითარდეს მხოლოდ ერთიანი განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის ფარგლებში;
3. ტერიტორიის პროექტირებისას, საჭიროა ეროვნული კატეგორიის უძრავი ძეგლის - თამარის ხიდის ფუნქციური, ტექნიკური და გეგმარებითი გააზრება და საპროექტო გადაწყვეტაში ჩართვა (გააზრება და დაცვა).
4. გასათვალისწინებელია მდინარისპირა ტერიტორიის სარეკრეაციო, საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცედ უზრუნველყოფა საფეხმავლო და საველოსიპედო ბილიკებისათვის, რათა არ დაირღვეს „მწვანე-ლურჯი“ კორიდორის ერთიანი სისტემის კონცეფტუალური მიდგომა;
5. პროექტირებისას დაზუსტდეს საველოსიპედო და საფეხმავლო ბილიკების დეტალური გაბარიტული ზომები, რაც თანხვედრაში უნდა იყოს ურბანული დიზაინის ერთიან ხედვასთან (პროექტის არსებობის შემთხვევაში მასთან მისადაგებით, ხოლო არარსებობის შემთხვევაში მისი დამუშავებით); მათ შორის, უნივერსალური ურბანული დიზაინის მიდგომების გამოყენებით;
6. ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებისას, გათვალისწინებულ იქნას გზასთან როგორც საფეხმავლო, ისე სამანქანო კავშირების (ხიდების მეშვეობით) გაჩენა;
7. ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებისთვის, საჭიროა საინჟინრო კომუნიკაციების მიწის ქვეშ განთავსება (სასურველია ერთიან ინტეგრირებულ ტრანშეაში);
8. საჭიროა, ბუნებრივი ლანდშაფტისა (მათ შორის მცენარეული საფარის და არსებული ხე-ნარგავების) და სარეკრეაციო სივრცეების დაცვა განაშენიანებისაგან;
9. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნას არსებულ გარემოსთან და რელიეფთან ინტეგრირებული, აბასთუმნის განაშენიანების სტრუქტურასა და მორფოლოგიაზე მორგებული არქიტექტურული გადაწყვეტ(ებ)ი;



10. გათვალისწინებულ იქნას გენერალური გეგმით ან/და დარგობრივი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;
11. ტერიტორიაზე, ერთიანი პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია ფუნქციური ქვეზონისათვის რეგლამენტით დადგენილი დასაშვები ფუნქციური ობიექტების განთავსება.

*შენიშვნა:*

*\* ნებისმიერი საპროექტო, სამშენებლო ან/და საექსპლოატაციო გადაწყვეტისას/ქმედებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს გარემოსდაცვითი საკითხები. ამასთან, არ უნდა მოხდეს ბუნებრივი ლანდშაფტის ცვლილება, მინერალური წყლის სანიტარული ზონების წესებით დადგენილი ნორმების დარღვევა და საბადოების რეჟიმ(ებ)ზე ნებისმიერი ნეგატიური გავლენა.*

*\*\* დაბა აბასთუმნის საჭიროებებიდან გამომდინარე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ დავალების გაცემისას ზემოთმოცემულ მოთხოვნებთან ერთად, დამატებით შესაძლებელია განისაზღვროს/დაზუსტდეს/დაემატოს გდგ დამუშავების პირობები/კონკრეტული მოთხოვნები.*

| განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი                                   | ნაკვეთის რიგითი ნომერი | რეგისტრირებული ნაკვეთის უნიკალური კოდი | ნაკვეთის ნომერი* |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------|
| 13                                                                      | 1                      | 611121298                              | 470              |
|                                                                         | 2                      | 611121446                              | 140              |
|                                                                         | 3                      | 611121504                              | 734              |
|                                                                         | 4                      | 611121505                              | 700              |
|                                                                         | 5                      | 611121644                              | 68               |
|                                                                         | 6                      | 611121802                              | 427              |
| * დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა. |                        |                                        |                  |



