



ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია

(ტექსტური ნაწილი)

თბილისი, 2026 წელი

სარჩევი

ცხრილების ნუსხა.....	2
სატიტულო გვერდი	3
საკვალიფიკაციო გვერდი	4
რეზიუმე	5
ტერმინთა განმარტებები	6
წინასიტყვაობა	7
1. არსებული მდგომარეობა და მისი შეფასება	8
1.1. დაგეგმარების საჭიროება და დავალება	8
1.2. გეგმარებითი ერთეული	8
1.2.1 პირობითი საუბნო ერთეულები.....	8
1.2.2. საბაზისო მონაცემები	12
2. ძირითადი მოთხოვნები	13
2.1. გეგმარებითი შეზღუდვები	13
2.2. ფუნქციური ქვეზონები	14
2.3. რეგლამენტი.....	16
2.4. ღონისძიებები	17
3. ზეგავლენები.....	23
3.1. გარემოზე ზეგავლენა	23
3.2. მშენებლობის უფლებებზე ზეგავლენა	23

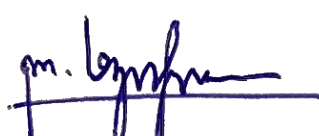
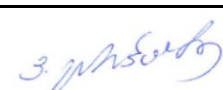
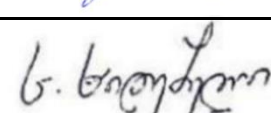
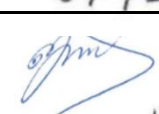
ცხრილების ნუსხა

ცხრილი 1 ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე გამოყოფილი პირობითი უბნები	9
ცხრილი 2 ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დადგენილი გეგმარებითი შეზღუდვები .	14
ცხრილი 3 ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დადგენილი სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები.....	15
ცხრილი 4 ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დადგენილი „საპროექტო-სარეზერვო“ ტერიტორიების ბალანსი	16
ცხრილი 5 ურეკი-შეკვეთილის საპროექტო არეალში განსახორციელებელი აუცილებელი უზრუნველყოფის ღონისძიებები	20
ცხრილი 6 ურეკი-შეკვეთილის საპროექტო არეალში განსახორციელებელი მასტიმულირებელი ღონისძიებები	22

სატიტულო გვერდი

ხელშეკრულება	სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ	N130-2023
საგანი	ქალაქთმშენებლობითი გეგმები (მოქმედის რევიზია - განახლება)	
გეგმარებითი ერთეული	ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორია	1609,6 ჰა
ეტაპი / სტადია	გენერალური გეგმა (კონცეფცია) და განაშენიანების გეგმა (კონცეფცია)	III / საბოლოო
ვერსია	საბოლოო	
შემსყიდველი	სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო	204624834
მიმწოდებელი	შპს ნიუ სითი დეველოპმენტ	205249248
ქვე-მიმწოდებელი	ტიმო პაპაიანისი და ასოციაცია (TPA), ანონიმური საზოგადოება	121909801000
ბენეფიციარი	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	237114635
დაინტერესებული პირები	ურეკი-შეკვეთილის მოსახლეობა, მოაგარაკები, უძრავი ქონების განვითარებით დაინტერესებული პირები და/ან მესაკუთრეები, საქართველოს მთავრობის დარგობრივი უწყებები	

საკვალიფიკაციო გვერდი

სახელი გვარი	პოზიცია	სამუშაო გამოცდილება	ხელმოწერა
ვახტანგ პაპავაძე	“ნიუ სიტი დეველოპმენტის” გენერალური დირექტორი	18	
ლუკა ხვიბლიანი	პროექტის მენეჯერი	7	
ვლადიმერ ვარდოსანიძე	სივრცითი დაგეგმარების ჯგუფის ხელმძღვანელი	55	
სანდრო გოგოლაძე	გეოსაინფორმაციო სისტემის (GIS) სპეციალისტი	9	
გიორგი ქოთოლაშვილი	გეოსაინფორმაციო სისტემის (GIS) სპეციალისტი	10	
ილია თამარაშვილი	ეკონომისტი	18	
იზოლდა მაჭუტაძე	კურორტოლოგი	11	
ვაჟა ტრაპაძე	ჰიდროგეოლოგი	20	
სოფიო ხიდეშელი	უძრავი ქონების სპეციალისტი	15	
ნათია გოლიაძე	ტურიზმის სპეციალისტი	7	

რეზიუმე

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს 2023 წლის 10 ოქტომბერს სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოსა და შპს “ნიუ სითი დეველოპმენტს” შორის დადებული ხელშეკრულების სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N130-2023 “ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების დავალების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) მიხედვით საპროექტო გუნდის მიერ დამუშავებული მესამე ეტაპის - ურეკი-შეკვეთილის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის კონცეფციის საბოლოო ვერსიას.

მესამე - კონცეფციის ეტაპის დოკუმენტაცია მოიცავს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების წინასაპროექტო კვლევითი ეტაპისა და II ეტაპის ხედვის საფუძველზე ჩამოყალიბებულ და შეჯერებულ ქალაქთმშენებლობითი განვითარებისა და მართვის ღონისძიებების მიმართულებებს. კონცეფცია დამუშავებულია 2019 წელს გადამტკიცებული გენერალური გეგმის მემკვიდრეობითობისა და რეალური ვითარების შესაბამისი კორექტირებით.

დოკუმენტაცია შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისგან. ტექსტური ნაწილი აღწერს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განვითარების კონცეფტუალურ ხედვას და მის მისაღწევად დასახულ ღონისძიებებს, რომლებიც დაჯგუფებულია დარგობრივი მიმართულებების მიხედვით (საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურა, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა, ბუნებრივი გარემო, ტურისტული ინფრასტრუქტურა, სოციალური ინფრასტრუქტურა და მართვა). გრაფიკული ალბომი დაკომპლექტებულია ტექსტური ნაწილის შესაბამისი თემატური რუკებისა და გეგმებისგან. III ეტაპის მასალები შეიცავს: საბაზისო რუკაზე (გეგმაზე) დამუშავებულ ტერიტორიათა განვითარების/გამოყენების გრაფიკულ მონახაზსა და მის ტექსტურ ანოტაციას, ალტერნატიული გადაწყვეტის ვარიანტს; საბაზისო მონაცემთა მატრიცას და შემოთავაზებული გადაწყვეტის ეფექტიანობის შეფასებას; კონცეფციაში შემოთავაზებული გადაწყვეტების და ღონისძიებების ვიზუალიზაციას.

ტერმინთა განმარტებები

დავალება - ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის

და განაშენიანების გეგმის შემუშავების დავალება

გეგმის კონცეფცია - გეგმის მონახაზი (ე.წ დრაფტი) შესაბამისი ზონირების რუკითა და ტექსტური ანოტაციით (რომელიც მოიცავს გეგმის აღწერას და ძირითად მოთხოვნები).

ძირითადი დებულებები - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“, დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2019 წლის №261 დადგენილებით; (1)

გეგმების შემუშავების წესი – „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“, დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2019 წლის №260 დადგენილებით; (2)

გეგმარებითი ერთეული – დავალებით განსაზღვრული განაშენიანების გეგმის შემუშავების გეგმარებითი ერთეული: ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორია

წინასიტყვაობა

გეგმარებითი ერთეულის - ურეკი-შეკვეთილის განაშენიანების გეგმა წარმოადგენს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონით, გეგმების შემუშავების წესითა და „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის და განაშენიანების გეგმის შემუშავების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით)“ დავალებით დადგენილ დოკუმენტაციას, რომელიც მომზადდა შპს „ნიუ სით დეველოპმენტ“-სა და სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს შორის სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N130-2023 ხელშეკრულების ფარგლებში. განაშენიანების გეგმა შემუშავდა გეგმარებითი ერთეულის ფარგლებში სტრატეგიული მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, მრავალფაქტორული ანალიზისა და განვითარების ხედვის საფუძველზე, ტერიტორიის განვითარების პერსპექტივისა და საქართველოს შავიზღვისპირეთის განსახლების ქვესისტემის კონტექსტის გათვალისწინებით.

1. არსებული მდგომარეობა და მისი შეფასება

1.1. დაგეგმარების საჭიროება და დავალება

ურეკი-შეკვეთილი, როგორც ზღვისპირა სარეკრეაციო ტერიტორია, კრიტიკული ხასიათის გამოწვევების წინაშე დგას. 2016 წლიდან ურბანული განვითარების დინამიკამ შესამჩნევი ცვლილებები განიცადა, რის შედეგადაც არსებული რეალობა ხშირ შემთხვევაში აღარ შეესაბამება მოქმედ ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტაციას. 2019 წელს განახლებული გენერალური გეგმა ვედარ აკმაყოფილებს ბოლო წლებში გაზრდილ სამშენებლო მოთხოვნას, რაც თავისხმრივ, აფერხებს ცალკეული ადგილებისა და ნაკვეთების განვითარებას. ეს ფაქტორები უშუალოდ ზღუდავს კურორტის ზრდისა და ფუნქციონირების შესაძლებლობებს და ამცირებს მის მიმზიდველობას შავი ზღვის სანაპიროს მასშტაბით. ამავდროულად, ურეკი-შეკვეთილის საკურორტო ზონა უფრო ფართო ურბანული საჭიროებების წინაშე დგას. მათ შორის განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ქალაქის ცენტრალური უბნებისა და ქუჩების არქიტექტურულ-ესთეტიკური იერსახის გაუმჯობესება, საპარკინგე სივრცეების და საჯარო სივრცეების მოწყობა, სატრანსპორტო ქსელისა და ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება. აღნიშნულ საჭიროებებს ამწვავებს ქალაქური განაშენიანების საფრთხე, რაც ჭარბი ტერიტორიული რესურსების პირობებში მიწის არაეფექტური გამოყენების რისკებს აჩენს.

ზემოაღნიშნული გამოწვევების ფონზე დადგა საჭიროება შემუშავდეს ახალი გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმა, რომელიც სრულად უპასუხებს საზღვაო კურორტის განვითარებასთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს და ხელს შეუწყობს დასახლების მდგრად, ინკლუზიურ და ჰარმონიზებულ განვითარებას.

დავალება მომზადებულია სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს მიერ „ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ურეკი-შეკვეთილის განვითარებისთვის შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2023 წლის 3 ივლისის N1239 განკარგულების საფუძველზე. დეტალური აღწერა ხელმისაწვდომია ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის და განაშენიანების გეგმის შემუშავების ტექნიკური დავალების დოკუმენტში.

1.2 გეგმარებითი ერთეული

1.2.1 პირობითი საუბნო ერთეულები

გეგმარებითი ერთეულის ფარგლებში ფაქტობრივად ჩამოყალიბებული ან დასაგეგმარებელი ცალკეული საუბნო ერთეულების შინაარსობრივი და გრაფიკული დაყოფა საჭირო გახდა რიგი არსებითი გარემოებების გამო:

- ბუნებრივი ლანდშაფტის თავისებურებები, ინფრასტრუქტურული მიჯნები და ქალაქმშენებლობითი შეზღუდვები;
- ისტორიულად ჩამოყალიბებული ფუნქცია და გეგმარებითი ხასიათის თავისებურება;
- კონკრეტული სტატისტიკისური თუ ურბანული მახასიათებლების (მაგ., მოსახლეობის და/ან განაშენიანების სიმჭიდროვე) ზუსტი ანალიზის საჭიროება;

- ტერიტორიული რესურსების არსებობა ახალი განაშენიანების ან სამონაცვლო პოლიტიკის გატარების მიზნით;
- მსხვილი ინფრასტრუქტურული ობიექტების და საინვესტიციო პროექტების განხორციელების შესაძლებლობა;
- კონკრეტული უბნების დეტალური დაგეგმარების აუცილებლობა;

ამ ფაქტორების გათვალისწინებით, საპროექტო არეალი დაიყო შვიდ პირობით საუბნო ერთეულად.

პირობითი უბანი	ფართობი (ჰა)
1	122.2
2	266.4
3	293.7
4	247.1
5	189.9
6	242.5
7	247.5

ცხრილი 1 ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე გამოყოფილი პირობითი უბნები

უბანი 1

პირველი პირობითი უბანი საპროექტო არეალის ჩრდილოეთით მდებარე, უმეტესად გაუნაშენიანებელი და მწვანე საფარით გამორჩეული ტერიტორიაა. მისი ლანდშაფტური თავისებურებები მნიშვნელოვან ეკოლოგიურ რესურსს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეულისთვის, რაც მიანიშნებს როგორც რეკრეაციული პოტენციალის არსებობაზე, ისე სივრცის საკურორტო ზონალურ ფუნქციაზე. ტერიტორიაზე არსებული მცირე ზომის საცხოვრებელი უბნები და მომიჯნავე დასახლებები, ქმნიან მოთხოვნას საზოგადოებრივი მწვანე სივრცეების მიმართ, რაც ამყარებს ამ უბნის ფუნქციურ როლს სამომავლო სტრატეგიულ დაგეგმვაში.

შემოთავაზებული ძირითადი ღონისძიებები:

- ბავშვთა სანატორიუმი
- პერსპექტიული სანაპირო ბულვარის ზოლი

დეტალური განაშენიანების გეგმა და კონცეფტუალური გადაწყვეტები იხილეთ შესაბამის გრაფიკულ სქემაზე: 2.1 გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების გეგმა (უბანი 1)

უბანი 2

მეორე პირობითი უბანი უმეტესად მოიცავს დაბა ურეკის დასახლებას და ცენტრალურ ტერიტორიას ექვთიმე თაყაიშვილის ქუჩის გასწვრივ რომელიც მის ერთ-ერთ მთავარ სატრანსპორტო და კომუნიკაციურ არტერიას წარმოადგენს. საუბნო ერთეული ასევე მოიცავს სანაპირო ზოლს მდინარე სეფამდე, რაც ქმნის მნიშვნელოვან ტურისტულ და რეკრეაციულ პოტენციალს. ტერიტორიის დასავლეთი მეტ-ნაკლებად მჭიდროდ არის განაშენიანებული და ხასიათდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების, მცირე და საშუალო ზომის სასტუმროების და სხვადასხვა საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობით. უბნის აღმოსავლეთ მხარე მაგისტრალამდე უმეტესწილად დაფარულია ფიჭვნარით და შენარჩუნებული აქვს ბუნებრივი ლანდშაფტის იერსახე.

შემოთავაზებული განვითარების ძირითადი ღონისძიებები:

- საუბნო ქვეცენტრი
- პირსი საზღვაო მიმოსვლისთვის
- ტურიზმისა და მასპინძლობის კოტეჯი
- ვერტოდრომი
- “მწვანე დერეფანი” მდინარე სეფას მარცხენა სანაპიროს გასწვრივ და ამავე მდინარეზე ახალი საავტომობილო ხიდები
- ურეკის საზოგადოებრივი ცენტრი და მის გასწვრივ შემოთავაზებული ტურისტული მარშრუტი
- მეზობელ უბანთან დამაკავშირებელი გრძივი სატრანსპორტო ზოლი ველო ბილიკებითა და საფეხმავლო ინფრასტრუქტურით

დეტალური განაშენიანების გეგმა და კონცეპტუალური გადაწყვეტები იხილეთ შესაბამის გრაფიკულ სქემაზე: **2.1 გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების გეგმა (უბანი 2)**

უბანი 3

მესამე პირობითი უბნის კონტური მოიცავს ე.წ. კაპროვანის ტერიტორიას და გრძელდება დენდროლოგიურ პარკამდე. ეს არეალი გამოირჩევა ბუნებრივ-ლანდშაფტური გარემოთი და ეკოლოგიური სისუფთავით, რაც მას მიმზიდველს ხდის როგორც მუდმივ საცხოვრებლად, ისე სეზონური დასვენებისთვის. მსგავსად მეორე პირობითი უბნისა, აქაც მრავლად გვხვდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები და საოჯახო ტიპის სასტუმროები. ასევე თვალსაჩინოა დასასვენებელი ინფრასტრუქტურის არსებობა, მათ შორის კემპინგის სივრცეები. მის აღმოსავლეთ ნაწილში ლანდშაფტი მნიშვნელოვანწილად დაფარულია ფიჭვნარით, რაც ქმნის მწვანე ბუფერულ ზონას დასახლებასა და გზატკეცილს შორის.

შემოთავაზებული განვითარების ძირითადი ღონისძიებები:

- საუბნო ქვეცენტრი
- პერსპექტიული სანაპირო ბულვარის ზოლი
- “მწვანე დერეფანი” მდინარე სეფას მარჯვენა სანაპიროს გასწვრივ
- შემოთავაზებული ტურისტული მარშრუტის უწყვეტი მონაკვეთი
- მეზობელ უბანთან დამაკავშირებელი გრძივი სატრანსპორტო ზოლი ველო ბილიკებითა და საფეხმავლო ინფრასტრუქტურით

დეტალური განაშენიანების გეგმა და კონცეფციური გადაწყვეტები იხილეთ შესაბამის გრაფიკულ სქემაზე: **2.2 გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების გეგმა (უბანი 3)**

უბანი 4

ეს უბანი მოიცავს დენდროლოგიური პარკის და სასტუმრო „პარაგრაფის“ მიმდებარე ტერიტორიებს, რაც მას განსაკუთრებულ სტატუსს ანიჭებს, როგორც ბუნებრივი, ასევე ტურისტული თვალსაზრისით. არეალი მიმზიდველია, როგორც აქტიური, ისე პასიური რეკრეაციისთვის. ტერიტორია მნიშვნელოვნადაა დაფარული გამწვანებული ფართობებით და მოიცვამს, როგორც ბუნებრივ, ისე ანთროპოგენურად მოწყობილ სივრცეებს, რაც ზრდის მათი გამოყენების მრავალფუნქციურობას.

შემოთავაზებული განვითარების ძირითადი ღონისძიებები:

- შემოთავაზებული ტურისტული მარშრუტის უწყვეტი მონაკვეთი და მწვანე დერეფანი დენდროლოგიური პარკის გასწვრივ მუსიკოსების პარკის მიმართულებით
- პერსპექტიული ბულვარის ზოლები
- მეზობელ უბანთან დამაკავშირებელი გრძივი სატრანსპორტო ზოლი ველო ბილიკებითა და საფეხმავლო ინფრასტრუქტურით

დეტალური განაშენიანების გეგმა და კონცეფტუალური გადაწყვეტები იხილეთ შესაბამის გრაფიკულ სქემაზე: **2.3 გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების გეგმა (უბანი 4)**

უბანი 5

მეხუთე პირობითი უბანი მოიცავს შეკვეთილის დასახლებას, რომელიც ხასიათდება დაბალი ინტენსივობის განაშენიანებით და ინდივიდუალური დასასვენებელი სახლების სიმრავლით. ტერიტორია ძირითადად სეზონური ფუნქციის მქონეა და არსებული განაშენიანების სპორადულობა საშუალებას იძლევა მომავალში განვითარდეს ეკოლოგიურად მდგრადი საცოვრებელის ზონა ბუნებრივი გარემოს მახასიათებლების შენარჩუნებით.

შემოთავაზებული განვითარების ძირითადი ღონისძიებები:

- საუბნო ქვეცენტრი
- პირსი საზღვაო მიმოსვლისთვის
- საზოგადოებრივი ცენტრი ბლექსი არენას მიმდებარედ
- პერსპექტიული სანაპირო ბულვარის ზოლი
- სამოგზაურო ტრაილერების ბანაკი
- მწვანე დერეფანი მდ.ნატანების მარცხენა სანაპიროზე
- მეზობელ უბანთან დამაკავშირებელი გრძივი სატრანსპორტო ზოლი ველო ბილიკებითა და საფეხმავლო ინფრასტრუქტურით
- ჰიდროპარკი
- შემოთავაზებული ტურისტული მარშრუტის უწყვეტი მონაკვეთი

დეტალური განაშენიანების გეგმა და კონცეფტუალური გადაწყვეტები იხილეთ შესაბამის გრაფიკულ სქემაზე: **2.4 გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების გეგმა (უბანი 5)**

უბანი 6

მეექვსე პირობითი უბანი მოიცავს „ბლექ სი არენას“ მიმდებარე ტერიტორიას და წარმოადგენს სტრატეგიულ არეალს, როგორც ქალაქთმშენებლობითი განვითარების, ისე საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის კუთხით. მიუხედავად იმისა, რომ ამჟამად ეს ადგილი უმეტესად აუთვისებულია, მას აქვს ყველა წინაპირობა რომ მომავალში საზოგადოებრივი ცენტრის ფუნქცია შეითავსოს. აქ შესაძლებელია კულტურულ-საგანმანათლებლო ობიექტების, კომერციულ სივრცეებს, რეკრეაციულ ინფრასტრუქტურის და ადმინისტრაციულ ობიექტების განვითარება, რომლებიც მოემსახურებიან როგორც ადგილობრივ მოსახლეობას, ისე ვიზიტორებს.

შემოთავაზებული განვითარების ძირითადი ღონისძიებები:

- საზოგადოებრივი ცენტრი ბლექსი არენას ირგვლივ
- მეზობელ უბანთან დამაკავშირებელი გრძივი სატრანსპორტო ზოლი ველო ბილიკებითა და საფეხმავლო ინფრასტრუქტურით
- მწვანე დერეფანი მდ.ნატანების მარცხენა სანაპიროზე

დეტალური განაშენიანების გეგმა და კონცეფტუალური გადაწყვეტები იხილეთ შესაბამის გრაფიკულ სქემაზე: **2.4 გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების გეგმა (უბანი 6)**

უბანი 7

მეშვიდე პირობითი უბანი მოიცავს საპროექტო არეალის სამხრეთ ნაწილს მდინარე ნატანებიდან გეგმარებითი ერთეულის საზღვრამდე. ტერიტორია ძირითადად გაუნაშენიანებელი და აუთვისებულია, თუმცა ფლობს მნიშვნელოვან ფუნქციურ პოტენციალს.

უბანში მდებარეობს ორი ტურისტულ-რეკრეაციული ობიექტი: გასართობი პარკი „ციცინათელა“ და მინიატურების პარკი, რომელთაც უკვე აქვთ ადგილობრივი და რეგიონული მნიშვნელობის დატვირთვა. ეს ობიექტები ქმნიან ძლიერ წინაპირობას იმისათვის, რომ ტერიტორია შემდგომ განვითარდეს როგორც ინტეგრირებული სპორტულ-რეკრეაციული კომპლექსი.

შემოთავაზებული განვითარების ძირითადი ღონისძიებები:

- მწვანე დერეფანი მდ.ნატანების მარჯვენა სანაპიროზე
- შემოთავაზებული ტურისტული მარშრუტის ბოლო მონაკვეთი მინიატურების პარკამდე
- სასპორტო-სარეკრეაციო კლასტერი
- მეზობელ უბანთან დამაკავშირებელი გრძივი სატრანსპორტო ზოლი ველო ბილიკებითა და საფეხმავლო ინფრასტრუქტურით

დეტალური განაშენიანების გეგმა და კონცეფტუალური გადაწყვეტები იხილეთ შესაბამის გრაფიკულ სქემაზე: **2.5 გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების გეგმა (უბანი 7)**

1.2.2. საბაზისო მონაცემები

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავებისათვის განხორციელებული მოსამზადებელი კვლევების შედეგად შემუშავდა კომპლექსურ შედეგებზე დაფუძნებული საბაზისო მონაცემთა მატრიცა. აღნიშნული მატრიცა ასახავს წინასაპროექტო კვლევით შეგროვებულ და

სისტემატიზებულ ინფორმაციას, რომელიც გამოყენებული იქნა როგორც საპროექტო არეალის დაგეგმარების კონცეფციის ეტაპზე, ასევე აუცილებელი იქნება დეტალური განაშენიანების გეგმის პროცესში. მისი ინტეგრაცია და გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ თანდართული საბაზისო და თემატური რუკების გათვალისწინებით, რაც უზრუნველყოფს ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტებისა და განვითარების სიზუსტეს.

მატრიცა მოიცავს დარგობრივად დამუშავებულ მონაცემებს შემდეგი მიმართულებით:

- სივრცითი
- სოციალურ-ეკონომიკური
- უფლებრივი
- სამართლებრივი

აღნიშნული დარგობრივი კვლევებისა და საბაზისო მონაცემების მრავალფაქტორული ანალიზი იხილეთ ბმულზე:

https://drive.google.com/file/d/10JvExBFnB9XaTdmqvmxLDP1_IRSvY6CN/view

2. ძირითადი მოთხოვნები

2.1. გეგმარებითი შეზღუდვები

განაშენიანების გეგმის კონცეფციის შემუშავების პროცესში განსაკუთრებული მნიშვნელობა მიენიჭა გამოყენების, დაცვისა და განვითარების რეჟიმების დოკუმენტში ინტეგრირებას. ამ გეგმარებითი შეზღუდვების სწორი ინტერპრეტაცია უზრუნველყოფს გენერალური გეგმის შესაბამისობას მოქმედ კანონმდებლობასთან და განსაზღვრავს სივრცის ფუნქციური დატვირთვისა და მისი განაშენიანების შესაძლებლობებს მდგრადი ურბანული განვითარების მისაღწევად.

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გეგმარებითი შეზღუდვები	ფართობი გეგმარებითი ერთეულის საზღვრებში (ჰა)
ურეკი-შეკვეთილის კურორტის სანიტარიული დაცვის I ზონა:	144.5
ურეკი-შეკვეთილის კურორტის სანიტარიული დაცვის II ზონა	542.8
ურეკი-შეკვეთილის კურორტის სანიტარიული დაცვის III ზონა	922.3
მდინარის წყალდაცვითი ზოლები:	
მდ. წყალწმინდა (10 მ)	4.9
მდ. სეფა (10 მ)	10.9
მდ. ნატანები (30 მ)	21.3
მდ. ჩოლოქი (20 მ)	11.4
საავტომობილო გზის ბუფერი (საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზის - 200 მეტრი; შიდა სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზის - 100 მეტრი)	365.4
წყალმომარაგების მაგისტრალის ბუფერი (15 მ)	44
გაზმომარაგების მაგისტრალის ბუფერი (15 მ)	46.8
მაღალი ძაბვის ელ. ხაზის ბუფერი (20 მ)	25.5

არქეოლოგიური სამუშაოების დაცვის ზონა	29.6
ბუნებრივი საფრთხეების დაბალი რისკის ზონა	1381.6
ბუნებრივი საფრთხეების საშუალო რისკის ზონა	68.9
ბუნებრივი საფრთხეების მაღალი რისკის ზონა	158.4

ცხრილი 2 ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დადგენილი გეგმარებითი შეზღუდვები

2.2. ფუნქციური ქვეზონები

გეგმარებითი ერთეულის ფუნქციური ზონირების მთავარ მიზანს წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის ისეთი სისტემური განვითარება და შესაბამისი დარგობრივი თუ ქალაქთმშენებლობითი რეჟიმების შემოღება, რომელიც მაქსიმალურად დაიცავს აღნიშნული ტერიტორიის საკურორტო-სარეკრეაციო სტატუსს და ამავდროულად კურორტს შესაფერისი განაშენიანების საშუალებას მისცემს.

ამ მთავარი ფაქტორებისა და ბუნებრივი ლანდშაფტის მაფორმირებელი ობიექტების (მდინარეები, ჭაობები) გათვალისწინებით, ურეკი-შეკვეთილის განაშენიანების გეგმის კონცეფციით სამშენებლო ტერიტორიებად დადგენილია შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

- **სზ-2** - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა გეგმარებითი ერთეულისთვის საგამონაკლისო ქვეზონას წარმოადგენს რომელიც დადგინდა უშუალოდ დაბა ურეკში, იმ არეალში სადაც მუდმივი დასახლება აღინიშნება
- **შზ-2** - ცენტრის ზონა, რომელიც მოქმედებს გეგმარებითი ერთეულების მიზიდულობის - ურეკის და ბლექსი არენა ცენტრებში
- **საკურორტო ზონა -1 (შზ-6)** - საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას.
- **საკურორტო ზონა -2 (შზ-7)** - საკურორტო ზონა -2 (შზ-7) წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას.
- **სპზ-1** - წარმოდგენილია კლასტერების ზონის სახით და განისაზღვრა გეგმარებითი ერთეულის სამხრეთ ნაწილში, კერძოდ მე-7 უბანში (საბალანსო ერთეულში), სადაც განსაზღვრულია სასპორტო-სარეკრეაციო კლასტერის განვითარება.
- **ფგზ**-ფაქტობრივი განაშენიანების ზონა - სანიტარულ ზონაში ფაქტობრივად ჩამოყალიბებული (არსებული) არეალი, სადაც განთავსებულია დასასვენებელი ფუნქციის შენობა-ნაგებობები.
- **საპროექტო-სარეზერვო ტერიტორია (შზ)** - საპროექტო-სარეზერვო (შზ) ზონა ვრცელდება ყველა სხვა ტერიტორიაზე სადაც ტერიტორიისთვის შესაბამისი ფუნქციების განვითარებაა მიზანშეწონილი.

ამავე ტერიტორიაზე არასამშენებლო ტერიტორიებად განისაზღვრა:

- პლაჟი
- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ)
- გამწვანებული ტერიტორიები (გტ)

- ზელოკალური ტრანსპორტი და მთავარი გზები
- ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები
- წყლის ობიექტები

ფუნქციური ქვეზონები	ფართობი (ჰა)	წილი (%)
დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	84,79	5,27
ცენტრის ზონა (შზ-2)	34,37	2,14
საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)	169,66	10,54
საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)	204,07	12,68
სპზ-1 (სასპორტო-სარეკრეაციო კლასტერი)	15,1	0,94
ფაქტობრივი განაშენიანების ზონა (ფგზ)	31,85	1,98
არასამშენებლო ტერიტორიები	ფართობი (ჰა)	წილი (%)
პლაჟი	61,94	3,85
ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ)	55,49	3,45
გამწვანებული ტერიტორიები (გტ)	322,06	20
ზელოკალური ტრანსპორტი და მთავარი გზები	22,26	1,38
ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები	63,19	3,93
წყლის ობიექტები	29,29	1,82
საპროექტო არეალი	ფართობი (ჰა)	წილი (%)
საპროექტო-სარეზერვო ტერიტორია (შზ)	515,52	32,03

ცხრილი 3 ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დადგენილი სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები

საპროექტო-სარეზერვო ტერიტორიები (შზ)

გეგმარებით ერთეულში ცალკეული გაუნაშენიანებელი არეალები,¹ სადაც მათი ფუნქციური (ქვე)ზონის განსაზღვრა (მიზნობრიობის შესაბამის კვლევებზე დაყრდნობით) საჭიროებს განაშენიანების დეტალურ გეგმას, შემოთავაზებულია, როგორც “საპროექტო სარეზერვო ტერიტორიები (შზ)“. თითოეულ ასეთ ტერიტორიას მიენიჭა შესაბამისი ნუმერაცია.

№	საპროექტო-სარეზერვო ტერიტორიების ფართობი (ჰა)	საკუთრების ტიპი	უბანი
1	38.1	კერძო	1
2	15.3	სახელმწიფო	2
3	90.3	შერეული (კერძო, სახელმწიფო)	3
4	14.5	კერძო	3
5	46.8	კერძო	4
6	83.4	შერეული (კერძო, სახელმწიფო)	6
7	8.1	კერძო	6

¹ გარდა დაგეგმარების საჭიროების ტერიტორიებისა.

8	9.5	კერძო	6
9	22.8	კერძო	7
10	96.8	შერეული (კერძო, სახელმწიფო)	7
11	34.8	კერძო	7
12	6.9	კერძო	4
13	46.9	შერეული (კერძო, სახელმწიფო)	4
14	4.7	შერეული (კერძო, სახელმწიფო)	4-5

ცხრილი 4 ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დადგენილი „საპროექტო-სარეზერვო“ ტერიტორიების ბალანსი

2.3. რეგლამენტი

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის რეგლამენტი ადგენს ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სტრატეგიულ ჩარჩოსა და განაშენიანების მართვის ძირითად პრინციპებს, რითიც სინქრონულად ქმნის ერთიან დოკუმენტს გენერალური გეგმის გრაფიკულ და ტექსტურ ნაწილთან შესაბამისობაში. რეგლამენტი განსაზღვრავს ტერიტორიის ფუნქციურ ზონირებას, განაშენიანების ნორმებსა და პირობებს, ამით უზრუნველყოფს ურბანული გარემოს მდგრად განვითარებას, ბუნებრივი და კულტურული რესურსების დაცვასა და განაშენიანების პროცესების მიზნობრივ მართვას. დოკუმენტი ასევე მოქმედებს როგორც ინსტრუმენტი სამომავლო ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარებისთვის — ის ქმნის სამართლებრივ, ტექნიკურ და ქალაქთმშენებლობით ჩარჩოს დეტალური განაშენიანების და კონკრეტული პროექტების შემუშავება/ განხორციელებისათვის.

რეგლამენტი მოიცავს:

- ა) მოთხოვნებს სამშენებლო ტერიტორიების, ფუნქციური ზონებისა და ფუნქციური ქვეზონების მიმართ;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრებს და მათი ანგარიშის წესებს;
- გ) განაშენიანების სახეობებს, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისთვის განსაზღვრული არელების დადგენის წესს;
- დ) შეუსაბამო ობიექტების გამოყენების წესს;
- ე) ესთეტიკურ პარამეტრებს;

განაშენიანების გეგმის დეტალური რეგლამენტი და შესაბამისი პარამეტრების ცხრილი ხელმისაწვდომია დოკუმენტში: **ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის (კონცეფცია) რეგლამენტი**

2.4.1. განაშენიანების დაშვებული სიმაღლე

გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორიაზე განაშენიანების დაშვებული სიმაღლე განისაზღვრება ფუნქციური ზონების მიხედვით და რეგულირდება შესაბამის ზონებში განსაზღვრული ფართობის, განაშენიანების ინტენსივობისა და პარამეტრების გათვალისწინებით. აღნიშნული რეგულაციები უზრუნველყოფს ტერიტორიის დაბალანსებულ განვითარებას. თითოეული ზონისთვის განაშენიანების დასაშვები სიმაღლეები, ინტენსივობა და სხვა პარამეტრები დეტალურად განსაზღვრულია „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის რეგლამენტში“.

2.4. ღონისძიებები

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ურბანული განვითარების ხედვა და შერჩეული ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები ეფუძნება მრავალფაქტორულ ტექნიკურ და სოციო-ეკონომიკურ ანალიზს. განაშენიანების გეგმის კონცეფციის ფარგლებში შემუშავდა აუცილებელი უზრუნველყოფის და მასტიმულირებელი ღონისძიებები, რომლებიც მიზნად ისახავს საპროექტო გადაწყვეტების განხორციელებისას გარემოსდაცვითი და ინფრასტრუქტურული მოთხოვნების შესაბამის უზრუნველყოფას. აღნიშნული ღონისძიებები დეტალური პროექტებისა და განსაზღვრული ბიუჯეტის სახით წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში.

აუცილებელი უზრუნველყოფის ღონისძიებები

ღონისძიება	პროექტი	უბანი	პასუხისმგებელი ორგანო	ვადა	პრიორიტეტი	ბიუჯეტი
საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურა	გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორიის საინჟინრო-სამელიორაციო მომზადება	1-7	საქართველოს მელიორაცია	მოკლევადიანი (1-3 წელი)	მაღალი	552,200 ლ
	შიდა საუბნო გზა-ქუჩების, მათ შორის, პლაჟზე გასასვლელი დერეფნების ორგანიზება და მოწყობა	1-7	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	საშუალოვადიანი (4-6 წელი)	მაღალი	1,094,500 ლ
	ბუნებრივი აირის მიწოდების სისტემის განვითარება	1-7	სოკარ ჯორჯია	საშუალოვადიანი (4-6 წელი)	მაღალი	1,056,000 ლ

	წყალარინების მოწესრიგება, სადრენაჟე არხების რეაბილიტაცია	1-7	საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	საშუალოვად იანი (4-6 წელი)	მაღალი	869,000 ლ
	სასმელი წყლით მომარაგების სისტემის განვითარება (ცენტრალურ მილსადენზე დაერთებით)	1-7	საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია	საშუალოვად იანი (4-6 წელი)	მაღალი	863,500 ლ
	კავშირგაბმულობის ქსელის გამართვა (ოპტიკურ-ბოჭკოვანი სისტემით);	1-7	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დარგობრივი კომპანიები	საშუალოვად იანი (4-6 წელი)	მაღალი	734,800 ლ
	ელექტრომომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია-განვითარება;	1-7	სემეკი, ენერგო-პროჯორჯია	საშუალოვად იანი (4-6 წელი)	მაღალი	786,500 ლ
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	მდ. სეფაზე სატრანსპორტო კავშირის გაჩენა	2,3	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	მოკლევადიანი (1-3 წელი)	მაღალი	1,019,000 ლ
	საკაბოტაჟო სამგზავრო-ტურისტული ნაოსნობისათვის პირსების დაგეგმვა-მშენებლობა	2,5	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	საშუალოვად იანი (4-6 წელი)	საშუალო	1,000,000 ლ
	გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სისტემის სრულყოფა	1-7	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	მოკლევადიანი (1-3 წელი)	საშუალო	745,000 ლ

ბუნებრივი გარემო	გამწვანებული ტერიტორიების, უწინარესად ფიჭვის კორომის არსებული მდგომარეობის შეფასება და სამომავლო განვითარება	1-7	გარემოს დაცვის და ეროვნული სააგენტო, ეროვნული სატყეო სააგენტო, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	მოკლევადიანი (1-3 წელი) განგრძობადი	მაღალი	530,000 ლ
ტურისტული ინფრასტრუქტურა	ტურისტული-საინფორმაციო ცენტრების დაპროექტება-მშენებლობა	2	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია	მოკლევადიანი (1-3 წელი)	მაღალი	650,000 ლ
	ტურისტული მარშრუტები	N/A	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია	მოკლევადიანი (1-3 წელი)	მაღალი	560,000 ლ
	საზოგადოებრივი ტუალეტების დაპროექტება-მშენებლობა	1-7	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	მოკლევადიანი (1-3 წელი)	მაღალი	290,000 ლ
	ბავშვთა სანატორიუმის დაპროექტება და მშენებლობა	1-7	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	მოკლევადიანი (1-3 წელი)	მაღალი	820,000 ლ
სოციალური ინფრასტრუქტურა	სათემო/საჯარო ნაგებობების, დაწესებულებები და ადგილების არსებული და სამომავლო განვითარება	1-7	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	საშუალოვადიანი (4-6 წელი)	საშუალო	635,000 ლ

მართვა	ურეკი-შეკვეთილის სარეგულირებო ტერიტორიის საზღვრების კორექტირება	N/A	საქართველოს მთავრობა	მოკლევადიანი (1-3 წელი)	მაღალი	210,000 ლ
	მუნიციპალური ნარჩენების სეპარაციის სისტემის დანერგვა და სამშენებლო ნაგავსაყრელის ადგილის შერჩევა	N/A	საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	საშუალოვადიანი (4-6 წელი)	საშუალო	350,000 ლ
	მიუსაფარი ძაღლების პოპულაციის მართვის მოწესრიგება	N/A	სსიპ ცხოველთა მონიტორინგი ს სააგენტო	მოკლევადიანი (1-3 წელი)	მაღალი	365,000 ლ

ცხრილი 5 ურეკი-შეკვეთილის საპროექტო არეალში განსახორციელებელი აუცილებელი უზრუნველყოფის ღონისძიებები

მასტიმულირებული ღონისძიებები

ღონისძიება	პროექტი	უბანი	პასუხისმგებელი ორგანო	ვადა	პრიორიტეტი	ბიუჯეტი
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	ურეკის რკინიგზის სადგურის დამატებითი სამგზავრო ბაქნის დაგეგმვა-დაპროექტება	გეგმარებითი ერთეულის ფარგლებს გარეთ	საქართველოს რკინიგზა, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	საშუალოვადიანი (4-6 წელი)	საშუალო	535,000 ლ
	საველოსიპედო ბილიკების, საქვეითო მოძრაობისა და ავტოსადგომების, საწვავგასამართი სადგურების დაგეგმვა-დაპროექტება და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობა	2,6	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველოს რეგიონული განვითარების სამინისტრო, საქართველოს ინფრასტრუქტურა	საშუალოვადიანი (4-6 წელი)	საშუალო	970,000 ლ

			ტურის სამინისტრო			
	"მწვანე მობილობის" დანერგვა	1-7	ოზურგეთის მუნიციპალი ტეტი, საქართველო ს რეგიონული განვითარები ს სამინისტრო, საქართველო ს ინფრასტრუქ ტურის სამინისტრო	გრძელვადი ანი (7-10 წელი)	დაბალი	1,650,0 00 ლ
სპორტულ- გამაჯანსაღ ბელი ინფრასტრუ ქტურა	ეროვნული მნიშვნელობის სასპორტო- სავარჯიშო ცენტრის დაგეგმვა- დაპროექტების აქტუალიზება და მისი პროფილური ინტეგრირება შავიზღვისპირეთი ს ამავე კატეგორიის მსხვილ სასპორტო სისტემაში	7	საქართველო ს სპორტის სამინისტრო	გრძელვადი ანი (7-10 წელი)	მაღალი	16,650, 000 ლ
ბუნებრივი გარემო	"მწვანე" და "ლურჯი" კარკასების ფორმირება	1-7	ოზურგეთის მუნიციპალი ტეტი	საშუალოვა დიანი (4-6 წელი)	საშუალ ო	8,900,0 00 ლ
	ზღვის წყლის ხარისხის მონიტორინგის შემოღება და „ლურჯი ალმის“ სტატუსზე განაცხადის შემუშავება	N/A	გარემოს დაცვის ეროვნული სააგენტო, ოზურგეთის მუნიციპალი ტეტი	მოკლევადი ანი (1-3 წელი)	მაღალი	225,00 0 ლ
	ჰიდროპარკების დაპროექტება და მოწყობა	N/A	ოზურგეთის მუნიციპალი ტეტი	გრძელვადი ანი (7-10 წელი)	დაბალი	1,750,0 00 ლ
		2				

ტურისტული ინფრასტრუქტურა	ტურიზმისა და მასპინძლობის პროფილის კოლეჯის გახსნა და მის ბაზაზე გარემოსდაცვითი ცნობიერების ამაღლების ტრენინგების ჩატარება		ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია	საშუალოვადიანი (4-6 წელი)	საშუალო	1,250,000 ლ
სოციალური ინფრასტრუქტურა	მცირე კონტინგენტიანი ინტეგრირებული კლასების სისტემის დანერგვა	N/A	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველოს განათლების, მეცნიერებისა და ახალგაზრდობის სამინისტრო	საშუალოვადიანი (4-6 წელი)	საშუალო	1,200,000 ლ
მართვა	ურბანული ინდიკატორების სისტემის შემუშავება	N/A	საქართველოს მთავრობა, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	მოკლევადიანი (1-3 წელი) განგრძობადი	მაღალი	1,050,000 ლ
	გეგმარებითი ერთეულის ადმინისტრირების /მართვის რეორგანიზაცია	N/A	საქართველოს მთავრობა, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	საშუალოვადიანი (4-6 წელი)	საშუალო	900,000 ლ
	„ცხელი წერტილების“ ადმინისტრაციულ-გეგმარებითი მოწესრიგება, მათ შორის, სამონაცვლო პოლიტიკის გატარება	1-7	საქართველოს მთავრობა, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი	მოკლევადიანი (1-3 წელი) განგრძობადი	მაღალი	700,000 ლ

ცხრილი 6 ურეკი-შეკვეთილის საპროექტო არეალში განსახორციელებელი მასტიმულირებელი ღონისძიებები

ბიუჯეტის დასაბუთება და ღონისძიებების დეტალური ცხრილი ხელმისაწვდომია მე-3 ეტაპის დოკუმენტაციის დანართი 2-ის სახით, ხოლო ეფექტიანობის შეფასება მოცემულია გენერალური გეგმის ტექსტურ ნაწილში.

3. ზეგავლენები

3.1. გარემოზე ზეგავლენა

განაშენიანების გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული ღონისძიებების და ქალაქთმშენებლობითი გადაწყვეტების შემუშავების პროცესის პარალელურად, შემუშავდა სკოპინგის ანგარიში, რომელიც ითვალისწინებს თითოეული განვითარების ალტერნატივისთვის შესაბამის დარგობრივი ზეგავლენების ზოგად ანალიზს, რაც საფუძვლად დაედო ძირითადი გარემოსდაცვითი საკითხების იდენტიფიცირებასა და შემდგომი შეფასების ფარგლების განსაზღვრას. დამატებითი კვლევებისა და ანალიზის შედეგად, გარემოზე ზეგავლენის სრული შეფასება ასახული იქნება სგშ დოკუმენტში.

სკოპინგის ანგარიში ხელმისაწვდომია ბმულზე:

<https://docs.google.com/document/d/1kKcseI0NFG2DfEpaVuWQ3sPE5-bRM8f1/edit?tab=t.0>

3.2. მშენებლობის უფლებებზე ზეგავლენა

კონცეფციით შემოთავაზებულ ფუნქციურ ზონირებას პირდაპირი გავლენა აქვს კონკრეტულ არეალებში განაშენიანების უფლებების განსაზღვრასა და რეგულირებაზე. გამომდინარე აქედან, მიწის ნაკვეთებზე მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით და გეგმებით დადგენილი სამშენებლო უფლებები, ასახული ფუნქციურ ზონირებასა და რეგლამენტში, რჩება უცვლელად, რათა თავიდან იქნას აცილებული კერძო მესაკუთრეთა სამშენებლო უფლებების შესაძლო გაუარესება. აღნიშნული მიდგომა უზრუნველყოფს, როგორც ტერიტორიის სივრცით-გეგმარებითი განვითარების თანმიმდევრულობას, ასევე საკუთრების უფლებების დაცვას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.