

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბუღაურში
კერძო საკუთრების სასტუმრო კომპლექსის
ბანაშენიანების რეგულირების გეგმების
გეგმარებითი დაწესება

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი

განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალება

I. საერთო მონაცემები

1. გეგმარებითი დავალების აღწერა

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება (კოდით - T) ¹ შედგენილია გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დამკვეთის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სასტუმრო კომპლექსის განვითარების საფუძველი დოკუმენტის – განაშენიანების რეგულირების გეგმების შემუშავებისა (ტერიტორიის დაგეგმვა - დაგეგმარება) და დამტკიცებისათვის.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება მოიცავს:

1. დაგეგმვის ამოცანებს და პარამეტრებს;
2. დაგეგმვის ტერიტორიულ ფარგლებს;
3. დაგეგმვის მიმართ მოთხოვნებს;
4. დაგეგმარების მიმართ მოთხოვნებს.

წინამდებარე დოკუმენტის გამოყენებადობის ამაღლების მიზნით:

- განმარტებულია დაგეგმვაში გამოყენებადი ტერმინები, რომლებიც არ გვხვდება კანონმდებლობაში;
- შემოღებულია ტერმინების შემოკლებითი აღნიშვნები.

დოკუმენტის შედგენაში, ასევე დაგეგმვის და დაგეგმარების მიმართ მოთხოვნებში გათვალისწინებულია საერთაშორისო და ქვეყანაში არსებული საუკეთესო პრაქტიკა.

¹ იხ. წინასაპროექტო კვლევის ანგარიში, § 3.1 ტექსტური აღნიშვნები.

შინაარსი

I.	საერთო მონაცემები.....	2
1.	გეგმარებითი დავალების აღწერა.....	2
1.1.	გეგმარებითი დავალების ადგილი დაგეგმვის პროცესში.....	5
1.2.	დოკუმენტის წყაროები.....	5
1.3.	ძირითადი ცნებები და შემოკლებები.....	5
2.	დაგეგმვის განმახორციელებლები.....	7
2.1.	უფლებამოსილი უწყებები.....	7
2.2.	დაინტერესებული უწყებები.....	7
2.3.	იურიდიული ან/და ფიზიკური პირები.....	7
3.	სამართლებრივი საფუძვლები და წინაპირობები.....	7
3.1.	საფუძვლები.....	7
3.2.	წინაპირობები.....	7
II.	დაგეგმვის ამოცანები და პარამეტრები.....	9
4.	განვითარების ძირითადი მიმართულება.....	9
4.1.	გეგმარებითი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტები და სტრატეგია 9	
4.2.	დაგეგმარების ამოცანები.....	10
III.	დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები.....	11
5.	საპროექტო ტერიტორია.....	11
6.	ინფორმაცია საპროექტო ტერიტორიის შესახებ.....	11
IV.	მოთხოვნები დაგეგმვის მიმართ.....	14
7.	ძირითადი მოთხოვნები დაგეგმვის მიმართ.....	14
7.1.	დაგეგმვის სახელმძღვანელო დოკუმენტები.....	14
7.2.	დაგეგმვის ეტაპები, რიგითობა და ვადები.....	15
7.3.	საჯაროობა და დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობა.....	15
7.4.	ინტერესთა შეჯერების პირობები.....	15
V.	მოთხოვნები დაგეგმარების მიმართ.....	17
8.	გრგ შემუშავების პირობები.....	17
8.1.	იდენტიფიცირებული სამართლებრივი (ნორმატიული) შეზღუდვები.....	17
9.	გრგ პროექტი შემადგენლობა.....	17
9.1.	ზონირების ნაწილი:.....	17
9.2.	საინჟინრო ნაწილი:.....	18

9.3. ტექსტური ნაწილი:.....18

1.1. გეგმარებითი დავალების ადგილი დაგეგმვის პროცესში



1.2. დოკუმენტის წყაროები

1. შპს თავისუფალი არქიტექტორები. წინასაპროექტო კვლევა და სტრატეგიული განვითარების ხედვა. თბილისი : შპს თავისუფალი არქიტექტორები, 2017.
2. საქსტატი. მოსახლეობის საყოველთაო აღწერა 2014. საქსტატის ოფიციალური ვებგვერდი. [ინტერნეტი] 2014 წლის ნოემბერი. http://www.geostat.ge/index.php?action=page&p_id=2152&lang=geo.
3. TRAVEL IN GEORGIA. კურორტი გუდაური. TRAVEL IN GEORGIA. [ინტერნეტი] 2011-2017 წლის. <http://travelingeorgia.ge/region/Resort-Gudauri/>.

1.3. ძირითადი ცნებები და შემოკლებები

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ წინასაპროექტო კვლევაში (1) განმარტებული მნიშვნელობა.

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულია შემდეგი სახის შემოკლებები:

- 1) 57 – საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება №57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;
- 2) 59 / 1254 – ძირითადი დებულებები. დამტკიცებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
- 3) გდ – გრგ გეგმარებითი დავალება;

- 4) გეგმარებითი ტერიტორია — დამკვეთის საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდით: 74.06.11.744, 74.06.11.539, 74.06.11.037 ჯამური ფართობით 4824.0 მ², რომელზეც იქნება გაწეული მომსახურება შესყიდვის საგნის შესაბამისად;
- 5) გის – გეოინფორმაციულსისტემა;
- 6) ტდ – განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების ტექნიკური დავალება;
- 7) კვლევა – გრგ გეგმარებითი დავალების შემუშავებისთვის საჭირო წინასაპროექტო კვლევა;
- 8) კონცეფცია – ტდ განსაზღვრული სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია);
- 9) გდ – გრგ გეგმარებითი დავალება;
- 10) გრგ – განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომელიც არის შეყიდვის საგნის საბოლოო პროდუქტი, კანონმდებლობით დადგენილი შემადგენლობით;
- 11) მემკვიდრეობითი აქტივი — ბუნებრივი ან/და კულტურული მემკვიდრეობის მატერიალური უძრავი და არამატერიალური ფასეულობების ერთობლიობა;
- 12) საპროექტო ტერიტორია — კვლევის ეტაპზე დაზუსტებული ტექნიკური დავალების შესაბამისად გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში მოქცეული შემსყიდველის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები.
- 13) კვლევა – წინამდებარე წინასაპროექტო კვლევა;
- 14) კვლევი არეალი — გეგმარებითი ტერიტორია და მისი მიმდებარე სივრცე, რომლის ფარგლებშიც შეგროვდა საჭირო ინფორმაცია.
- 15) კონცეფცია – გრგ კონცეფცია;
- 16) ეკოსაინი – Ecosign Mountain Resort Planners Ltd.
- 17) კომპანია – მთის კურორტების განვითარების კომპანია;
- 18) მთავრობა – საქართველოს მთავრობა;
- 19) მიმწოდებელი — შპს თავისუფალი არქიტექტორები;
- 20) მუნიციპალიტეტი – თვითმმართველი თემი ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი ან თვითმმართველი თემი დუშეთის მუნიციპალიტეტი;
- 21) პარლამენტი – საქართველოს პარლამენტი;
- 22) საკრებულო – ხობის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- 23) სამინისტრო – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;
- 24) სააგენტო – სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო, გუდაურში მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანო.
- 25) მფფ/ფონდი – სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი;
- 26) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- 27) საქსტატი – სსიპ სტატისტიკის ეროვნული სამსახური;
- 28) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;
- 29) ტდ – გრგ შემუშავების ტექნიკური დავალება;
- 30) შემსყიდველი – შამილ კოზინი (რუსეთის ფედერაცია, პას: 720762691);
- 31) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
- 32) რეგულირების წესები – გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების პროექტი, დამუშავებული შპს არტსტუდიო-პროექტის მიერ (204489393) გენგეგმის შესაბამისად;
- 33) მგგ/გენგეგმა – გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პროექტი, დამუშავებული ეკოსაინის მიერ და ადაპტირებული შპს არტსტუდიო-პროექტის მიერ (204489393);

- 34) გუდაური – გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია, საქართველოს პრეზიდენტის №968 ბრძანებულებით დამტკიცებულ საზღვრებში;
- 35) ჯგუფი – მიმწოდებლის საპროექტო ჯგუფი.

2. დაგეგმვის განმახორციელებლები

2.1. უფლებამოსილი უწყებები

- დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ორგანოა მთავრობა > სამინისტრო > სივრცითი დაგეგმარებისა და სამშენებლო პოლიტიკის დეპარტამენტი;

2.2. დაინტერესებული უწყებები

- ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი.
- მთის კურორტების განვითარების კომპანია
- მთავრობა > საქართველოს გარემოს დაცვის სამინისტრო

2.3. იურიდიული ან/და ფიზიკური პირები

- დაგეგმვის ინიციატორი: შამილ კოზინი (შემწყიდველი)
- დაგეგმვის შემსრულებელი: შპს თავისუფალი არქიტექტორები (მიმწოდებელი)

3. სამართლებრივი საფუძვლები და წინაპირობები

3.1. საფუძვლები

გდ დავალების შედგენის სამართლებრივი საფუძველია:

#	დოკუმენტი	შინაარსი	რეესტრი
1	საქართველოს კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506–ის, 24.06.2005წ
2	მთავრობის დადგენილება	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ
3	ხელშეკრულება	სივრცითი დაგეგმვის საკონსულტაციო მომსახურების შეყიდვის შესახებ (კერძო)	№001/30.08.17, 2017წ.

3.2. წინაპირობები

გდ შედგენის წინაპირობა არის წინასაპროექტო კვლევა. კვლევის დანიშნულებაა დაგეგმვაზე უფლებამოსილ უწყებას/ორგანოს ან/და დაინტერესებულ პირებს დაეხმაროს დაგეგმვის მიზნების ფორმირებაში, რომლის საფუძველზეც დგება გეგმარებითი დავალება.

კვლევა ეყრდნობა ერთის მხრივ მონაცემების შეგროვებას და ანალიზს განაშენიანების ძირითადი დებულებებით დადგენილი შემადგენლობით და მეორეს მხრივ დამკვეთის მიერ მოწოდებულ დოკუმენტაციას. კვლევა ასევე ეყრდნობა გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას. კვლევის საფუძველზე შეგროვებული დაგეგმვის საბაზისო მონაცემების და მათი ანალიზის შედეგების (საყრდენი გეგმა) საფუძველზე ჩამოყალიბდა, წინამდებარე გდ და მასში ასახული დაგეგმვის: ამოცანები, პარამეტრები და ტერიტორიულ ფარგლები, აგრეთვე დაგეგმვის და მისი განხორციელების ეკოლოგიური, ტექნიკური, საორგანიზაციო და სხვა პირობები.

კვლევის ფარგლებში შესწავლილ იქნა ტერიტორიის: ფიზიკური გარემო; დოკუმენტური მონაცემები; ჩართული მხარეების / დაინტერესებული პირ(ებ)ის ინტერესები. კვლევის ფარგლებში შესრულდა ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება (სიცოცხლისუნარიანობის შემოწმება), რომელიც ეფუძნება კვლევის შედეგებიდან გამოვლენილი დაგეგმვის მიზნების, ამოცანების ფორმირებას და დაგეგმარების მიზანშეწონილობის დადგენას.

II. დაგეგმვის ამოცანები და პარამეტრები

4. განვითარების ძირითადი მიმართულება

კვლევის სტადიაზე გამოვლენილი დაგეგმვის საჭიროებები შეიძლება იერარქიულად დაჯგუფდეს, რამდენადაც საპროექტო ტერიტორიის განვითარების წარმართველ ხაზი ფარავს მუნიციპალური და დასახლებათა დაგეგმვის ყველა დონეს და ტიპს:

N	საჭიროება	დონე	ტიპი	დოკუმენტი
1	გეგმარებითი ტერიტორიის ადგილი და როლი რეგიონში (მაგ.: განსახლების და კულტურულ-ეკონომიკურ სისტემაში)	მუნიციპალიტეტი	სივრცითი მოწყობის დაგეგმვა	მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გეგმა
2	გეგმარებით ტერიტორიის განვითარების ხედვა და მოწყობა (მაგ.: დასახლების განვითარების ძირითადი მიმართულებები და მიწის ადეკვატური რესურსის მართვა)	დასახლება	მიწათსარგებლობის დაგეგმვა	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა
3	გეგმარებითი ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირება	დასახლება ან მისი ნაწილის	განაშენიანების დაგეგმვა	განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დაგეგმვის მიზანია, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მგგ (დამტკიცების ეტაპზე მყოფი) დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით, წინამდებარე დავალებით განსაზღვრულ საპროექტო ტერიტორიაზე, სასტუმრო კომპლექსის განვითარებისთვის საუკეთესო სცენარის გამოვლენა, შესაბამისი სტრატეგიის და სამართლებრივი საფუძვლების ფორმირება.

გეგმარებით ტერიტორიას თავისი ფართობითა და მასშტაბებით კანონის მიხედვით შეესაბამება დაგეგმვის ქვედა დონე — გრგ, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელია განვითარების სტრატეგიის შემუშავება მუნიციპალიტეტის და რეგიონის კონტექსტის გათვალისწინების თვალსაზრისით.

4.1. გეგმარებითი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტები და სტრატეგია ²

კვლევის სტადიაზე იდენტიფიცირებული ხედვა წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის განვითარების ძირითად მიმართულებას:

- დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო კავშირის უზრუნველყოფა ჩამრთავი ზოლის მოწყობით და სასტუმრომდე მისასვლელი საავტომობილო გზის გაგანიერებით.
- გეგმარებითი ტერიტორიის დაახლოებით 2750 მ² ნაწილზე ტერასული ტიპის სასტუმროს მშენებლობა.
- ამავე ობიექტზე მომუშავე პერსონალისთვის შენობის მოწყობა ყველა საჭირო ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით.

²დეტალურად განხილულია Error! Reference source not found. თავში, § Error! Reference source not found..

აღნიშნულის მიღწევის საკვანძო გადაწყვეტებად ამ ეტაპზე მოაზრებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შემდეგი:

- გრგ პროექტის შეთანხმება სამინისტროში და დაინტერესებულ პირებთან და მისი დამტკიცება მთავრობაზე;
- ტერიტორიის მომზადება სამშენებლო განვითარებისთვის;
- საავტომობილო გზის ფორმირება, მისი გაგანიერება და ჩამრთავი ზოლის მოწყობა;
- ცალკეული ობიექტების სამშენებლო დოკუმენტის პროექტების შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვების მიღება;

4.2. დაგეგმარების ამოცანები

გრგ შემუშავების პროცესში, ტერიტორიის დაგეგმარების ამოცანებია:

- კერძო და საზოგადოებრივი ინტერესების შეჯერება განვითარების საუკეთესო სცენარის გამოვლენის მიზნით;
- საპროექტო ტერიტორიაზე მგგ მოთხოვნების ასახვა ან/და დაზუსტება, ჩარჩო რეგლამენტების ზედა ზღვრების მაქსიმალურად შენარჩუნების გზით;
- მიწათსარგებლობის დაგეგმვა, მდგრადი განვითარების პრინციპების დაცვით;

III. დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები

5. საპროექტო ტერიტორია

დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები მიღებულია ტდ მიხედვით და დაზუსტებულია კვლევის საფუძველზე. იხ. კვლევის გრაფიკული ანგარიში, გრგ კონცეფცია > საპროექტო საზღვრები.

6. ინფორმაცია საპროექტო ტერიტორიის შესახებ

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია მდებარეობს საქართველოში, ყაზბეგისა და დუშეთის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე. საქართველოს კურორტებს შორის ზღვის დონიდან ყველაზე მაღლა მდებარე სამთო-სათხილამურო კურორტია. გუდაური ჯვრის უღელტეხილზე, საქართველოს სამხედრო გზის 120-ე კმ-ზე, მთა კუდებსა (3006 მ) და მთა საძელეს (3307 მ) ფერდობებზე, ალპურ ზონაშია გაშენებული. კურორტი არსებობის 30 წელს ითვლის. თითქმის 100 წლის განმავლობაში



სურათი1. ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი საქართველოს მასშტაბით

ახლანდელი კურორტის ადგილას იდგა ძველი ფოსტის შენობა, რომელიც XIX-XX საუკუნეთა მიჯნაზე რუსეთიდან საქართველოსკენ მიმავალი მგზავრებისთვის თავშესაფრის მოვალეობას ასრულებდა. 1980-იან წლებში საქართველოში ბაკურიანის შემდეგ კიდევ ერთი სამთო სათხილამურო ზონის შექმნა გადაწყდა. ზამთრის კურორტისთვის შესაფერისად იქნა მიჩნეული გუდაურის ბუნებრივი პირობები - სათხილამურო სპორტისთვის საჭირო დაქანების ფერდობები და უხვი და ხანგრძლივი თოვლის საფარი. გადამწყვეტი ფაქტორი აღმოჩნდა დედალაქთან და ცენტრალურ სატრანსპორტო მაგისტრალთან სიახლოვე.

1980 წლებიდან გუდაურში ნელა-ნელა გაჩნდა მთის კურორტისთვის დამახასიათებელი საკურორტო ინფრასტრუქტურა. თავდაპირველად აქ მხოლოდ სამთო-სათხილამურო სკოლა ფუნქციონირებდა. 1988 წელს კურორტი ოფიციალურად გაიხსნა. დღეს გუდაური უმაღლესი სტანდარტების სამთო-სათხილამურო კურორტია შესაფერისი ინფრასტრუქტურითა და ათობით კეთილმოწყობილი სასტუმრო სახლით. ტრასების ყველა დონის მოთხილამურისთვის არის გათვალისწინებული. გარდა სამოყვარულო პირველი დონის ტრასისა, აქ ოთხი ტიპის სპორტული ბილიკია: სლალომი, გიგანტური სლალომი, სუპერ სლალომი და ჩქაროსნული დაშვება. თითოეული მათგანის კატეგორია სათხილამურო სპორტის საერთაშორისო საზოგადოების FIS-ის მიერ არის დამტკიცებული. 5 ბაგირგზა ავსტრიულმა კომპანიამ, Doppelmayr-მა ააგო. 2012 წელს ფრანგულმა POMA-მ გუდაურში კავკასიაში ყველაზე გრძელი გონდოლა დაამონტაჟა. ბაგირგზის ქვედა სადგური ზღვის დონიდან 1990 მ-ზე, ზედა კი - 3270 მ-ზე მდებარეობს.

2014 წლის აღწერის მონაცემებით დაბა გუდაურში ცხოვრობს 54 ადამიანი.

უშუალოდ საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს გუდაურის საზღვრებში, საქართველოს სამხედრო გზიდან (E117) აღმოსავლეთით, ახალი გუდაურის მისასვლელი საავტომობილო გზის ქვემოთ, ზღვის დონიდან 2070-2090 მეტრ სიმაღლეზე. ტერიტორია მოიცავს კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს.

საპროექტო ტერიტორიის უშუალო სიახლოვეს მდებარეობს სასტუმრო-სახლი "ბურჯანაძე" და სასტუმრო-კლუბი "2100".

საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი არის 4824 მ².



ცხრილი 4.1
 მიწის განაშენიანების მოსაზრებები ზონების მიხედვით

	ზონის დასახელება	მთლიანი სართულის ფართობი/საწოლზე	რეკომ. სართულის ფართის კოეფ. კ-2	მინ. რეკომ. % პერსონალის დაბინავების
სსზ-1	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1	35	1.00	10%
სსზ-სგა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა - „სპეციალური განვითარების არეალი“	35	* 1.	10%
სრზ-2	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2	35	0.60	15%
სრზ-1	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1	25	0.40	10%
სზ-3	საცხოვრებ. ზონა 3	25	0.75	100%
სზ-2	საცხოვრებ. ზონა 2	25	0.40	100%
სზ-1	საცხოვრებ. ზონა 1	25	0.25	100%
ს-1	სამრეწველო ზონა 1	-	0.50	0%
ლსზ	ლანშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა	-	-	0%
რზ	სარეკრეაციო ზონა	-	-	0%
სოფზ	სასოფლო სამეურნეო ზონა	-	0.10	0%

*სართულის საერთო ეკმური დასაშვები ფართობი სსზ- სგა-ში (სპეციალური განვითარების არეალი). (იხილეთ მუშეიდგ ნაწილის მორე თავი: განვითარების/განაშენიანების კონტროლის მქსანიზმები) განისაზღვროს განაშენიანების რეგულაციის გეგმის მიხედვით.

სურათი 2. მგგ ჯამური მაჩვენებლები ზონების მიხედვით



სურათი 3. დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები

IV. მოთხოვნები დაგეგმვის მიმართ

7. ძირითადი მოთხოვნები დაგეგმვის მიმართ

7.1. დაგეგმვის სახელმძღვანელო დოკუმენტები

კლასიფიკაცია	შინაარსი	რეესტრი	წყარო
კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია	№786- რს, 24.08.1995წ	საკანონმდებლომაცნე
ორგანულიკანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-III, 05.02.2014წ	
კანონი	საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი	№2181-III 25.06.1999წ	
	სივრცითი მოწყობის ადაქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506-ის, 24.06.2005წ	
	საქართველოს კანონი ლიცენზიების ადაწებარებების შესახებ	№1775-რს, 24.06.2005წ	
	გარემოს დაცვის შესახებ	№519-ის, 10.12.1996წ	
	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.1994წ	
	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.2013წ	
	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	№1345-III, 28.04.1998წ	
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	№206, 30.04.1999წ	
მთავრობის დადგენილება	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ	
	მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ	№57, 24.03.2009წ	
	ელექტრული ქსელების საზოგადოებრივი ინაგებობების და ცვის წესი დამათი დაცვის ზონები	№366, 24.12.2013წ	
	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის დამათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	№365, 24.12.2013წ	
მთავრობის განკარგულება	ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის სოფელ გუდაურის, ონის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - უწერის, მრავალძალისა და კურორტ შოვის განვითარებისთვის, ასევე ამბროლაურის	№488, 14.03.2017წ	

	მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - ნიკორწმინდის, ჭრებალოს, წესისა და შაორის ტურისტურ-სარეკრეაციოკომპლექსის განვითარებისთვის საჭირო რიგ ღონისძიებათა განხორციელების თაობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ		
სტანდარტი/წესი	შინაარსი	რეესტრი	
სნდწ	ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება.	2.07.01-89	თბ. : საქ. რესპ. არქ. და ქალაქთმშენ. სახ. კომიტეტი, 1991 წ სნიპ.პფ/სნიპ

7.2. დაგეგმვის ეტაპები, რიგითობა და ვადები

ეტაპი 1. გრგ კონცეფცია

- 1) წინასწარული გადაწყვეტების შეთანხმება ყველა ჩართული მხარის მიერ;
- 2) არგუმენტირებული მოსაზრებების ანალიზი და ასახვა დაგეგმვაში.

ეტაპი 2. გრგ პროექტი

- 1) გრგ დამტკიცება მთავრობის მიერ.

დაგეგმვისთვის განკუთვნილი ვადა განისაზღვრება ტდ შესაბამისად, მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების გათვალისწინებული. **გრგ დამტკიცების ვადა განსზღვრულია კანონმდებლობით.**

7.3. საჯაროობა და დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობა

დაგეგმვაში საჯაროობისა და დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველსაყოფად პირობები მიღებულ იქნას 24-ე მუხლის, მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

საინფორმაციო ბანერის განთავსების ადგილია: -

დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდია: 2018 წლის მაისი-ივნისი.

7.4. ინტერესთა შეჯერების პირობები

დაგეგმვაში ინტერესთა შეჯერების პირობები მიღებულ იქნას „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის შესაბამისად. კერძოდ, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში:

საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო

ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ღონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი შეწყვეტის საკითხი.

კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს.

V. მოთხოვნები დაგეგმარების მიმართ

8. გრგ შემუშავების პირობები

გრგ უნდა შემუშავდეს ქვეყანაში მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, რაც მითითებულია გდ II თავში და სფეროში არსებული საუკეთესო პრაქტიკის გათვალისწინებით.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავება უნდა განხორციელდეს წინასაპროექტო მოკვლევის საფუძველზე შემუშავებული და წინამდებარე გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრული

8.1. იდენტიფიცირებული სამართლებრივი (ნორმატიული) შეზღუდვები

გეგმარებით ტერიტორიაზე, შესწავლილი კანონმდებლობიდან, იდენტიფიცირებულია შემდეგი გეგმარების შემზღუდავი პირობები:

- **გზისპირა ზონა** — საავტომობილო გზის ღერძიდან 10 მ ორივე მხარეს, რომელიც ზღუდავს გზის მესაკუთრესთან შეუთანხმებელ მოქმედებას.

იხ. სამართლებრივი რეჟიმების ამსახველი გეგმაზე - SD.1. მათი გათვალისწინება აუცილებელია დაგეგმვის დროს, დადგენილი რეგლამენტის შესაბამისად.

9. გრგ პროექტი შემადგენლობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა შედგებოდეს:

9.1. ზონირების ნაწილი:

ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს:

- ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტებს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;
- გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტებს;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);

- ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
- ვ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
- ზ) მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემებს.

9.2. საინჟინრო ნაწილი:

საინჟინრო ნაწილი უნდა მოიცავდეს: **საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.**

საინჟინრო ნაწილი შესაძლებელია მოიცავდეს:

- ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
- ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
- გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
- დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით.

9.3. ტექსტური ნაწილი:

ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

- ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერას;
- ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებით ბარათს;
- გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასებას;
- დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას;