

Free ARCHITECTS®

შპს თავისუფალი არქიტექტორები
405045080

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე კობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა (I გეგმარებითი არეალი. პროექტი)

წინასიტყვაობა

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მე-1 გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმების პროექტს, ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებით. დოკუმენტი შემუშავებულია წინასაპროექტო კვლევისა და გეგმარებითი დავალების საფუძველზე, და წარმოადგენს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემის ¹ ოპერატიულ ნაწილს.

დოკუმენტი შემუშავებულია საპროექტო მომსახურების სახელმწიფო შესყიდვის ფარგლებში. მისი დანიშნულებაა, დაინტერესებულ პირებს მიაწოდოს ამომწურავი ინფორმაცია საპროექტო ტერიტორიის განვითარების შესახებ: ერთის მხრივ ის ასახავს განვითარების ხედვას (სხვადასხვა სცენარით) და მისი მიღწევის სტრატეგიას, და მეორეს მხრივ ის წარმოადგენს განვითარების მართვის სამართლებრივ საფუძველს.

მ.ო.კ.ლ.ე.დ.პ.რ.ო.ე.ქ.ტ.ის შესახებ:

ხელშეკრულება:

სახელმწიფო შეყიდვის ხელშეკრულება N187, 24.05.2017 წ (კლასიფიკატორის კოდი CPV-71400000)

შემსყიდველი:

შპს „მთის კურორტების კომპანია“ (215096367)

მიმწოდებელი:

შპს „თავისუფალი არქიტექტორები“ (405045080)

მიმწოდებლის
კონტრაქტორ(ებ):
ჩართული მხარეები:

- მთავრობა;
- სამინისტრო;
- კომპანია.
- მუნიციპალიტეტები;
- კერძო სექტორის წარმომადგენლები

დაინტერესებული
უწყებები/პირები



© თავისუფალი არქიტექტორები,
თბილისი, 2017

პოზიცია

სახელი-გვარი

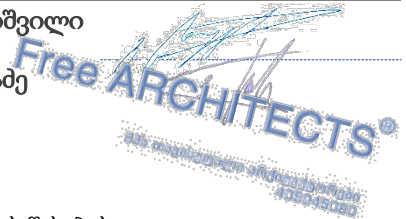
ხელმოწერა

დირექტორი:

გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი:

ვახტანგ ჯოხაძე



¹ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით: მგგ, გრგ.

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე კობის
განაშენიანების რეგულირების გეგმა
(I გეგმარებითი არეალი. პროექტი)
ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, დუშეთის მუნიციპალიტეტი

დამტკიცებულია: საქართველოს მთავრობის მიერ
დადგენილება N _____
_____ 2018წ

ს ა პ რ ო ე ქ ტ ო ჯ გ უ ფ ი :

სახელი გვარი	პოზიცია	სპეციალიზაცია	სტატუსი
ვახტანგ ჯოხაძე	პროექტის ხელმძღვანელი	არქიტექტორი, სივრცითი მოწყობის და სამშენებლო სამართლის სპეციალისტი	წევრი
გიორგი დათუკიშვილი	მგებმარებელი	არქიტექტორი, ურბანული დაგეგმარების სპეციალისტი	წევრი
დავით სვანაძე	გის რედაქტორი, კარტოგრაფი	გეოგრაფია, გეოსაინფორმაციო სისტემები	წევრი
სოფიო ჩხაიძე	ურბანული ადაპტაციის სპეციალისტი და CAD ტექნიკოსი	არქიტექტორი, რესტავრაცია-რევიტალიზაციის დაგეგმარების სპეციალისტი	წევრი
ქეთი ჯაფარიძე	პროექტის ადმინისტრატორი, CAD ტექნიკოსი	არქიტექტორი, მოცულობითი დაგეგმარების სპეციალისტი	მოწვეული
მარიამ აბაშიძე	მგებმარებელი და CAD ტექნიკოსი	არქიტექტორი, ურბანული მართვის და დაგეგმარების სპეციალისტი	მოწვეული
ირაკლი დათუკიშვილი	3D სკანირების ტექნიკოსი	არქიტექტორი (სტუდენტი)	მოწვეული
დავით ჯოხაძე	3D გრაფიკოსი	კომპ. გრაფიკის სპეციალისტი, ანალიტიკოსი, სტატისტიკოსი	მოწვეული
ნინა ოსტაპენკო	3D გრაფიკოსი	კომპ. გრაფიკის სპეციალისტი	მოწვეული
ვაჟა ტრაპაძე	კონსულტანტი	ჰიდროლოგია, გეომორფოლოგია	მოწვეული
გიორგი გაფრინდაშვილი	კონსულტანტი	გეოლოგია, სეისმიკა, კლიმატი	მოწვეული

და გ ე გ მ ვ ა ს ა და და გ ე გ მ ა რ ე ბ ა ზ ე მ უ შ ა ო ბ დ ნ ე ნ :

სპეციალისტი	როლი	ნაწილი
ვახტანგ ჯოხაძე	პროექტის დაგეგმვა და მართვა	განვითარების დაგეგმვა, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარება, მართვის სისტემის ფორმირება
გიორგი დათუკიშვილი	დაგეგმარება და CAD უზრუნველყოფა	განვითარების დაგეგმვა, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარება
ქეთი ჯაფარიძე	სამუშაოების მონიტორინგი, დაგეგმარება და CAD უზრუნველყოფა	სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარება
დავით სვანაძე	გის უზრუნველყოფა	გრაფიკული ნაწილის მონაცემთა რედაქტირება და კარტოგრაფია
ნინა ოსტაპენკო	3D უზრუნველყოფა	3D ესკიზური მოდელირება და ვიზუალიზება

წ ი ნ ა მ დ ე ბ ა რ ე დ ო კ უ მ ე ნ ტ ზ ე მ უ შ ა ო ბ დ ნ ე ნ :

სპეციალისტი	როლი	ნაწილი
ვახტანგ ჯოხაძე	მთავარი რედაქტორი	ტექსტური და CAD გრაფიკული ნაწილი
გიორგი დათუკიშვილი	რედაქტორი	ტექსტური და CAD გრაფიკული ნაწილი
ქეთი ჯაფარიძე	რედაქტორი	ტექსტური და CAD გრაფიკული ნაწილი
დავით სვანაძე	რედაქტორი	GIS გრაფიკული ნაწილი
ნინა ოსტაპენკო	რედაქტორი	3D გრაფიკული ნაწილი

დოკუმენტის შემადგენლობა

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის I გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	2
ტექსტური ნაწილი	5
I. აღწერა.....	6
1. ძირითადი ცნებები-ტერმინები და შემოკლებები.....	6
1.1. გამოყენებული შემოკლებები.....	7
2. ტექსტური და გრაფიკული აღნიშვნების გაშიფვრა	9
2.1. ტექსტური აღნიშვნები.....	9
2.2. გრაფიკული აღნიშვნები.....	10
3. ილუსტრაციების ნუსხა	11
3.1. ტექსტური ნაწილში გამოყენებული ილუსტრაციები	11
3.2. გრაფიკულ ნაწილში გამოყენებული ილუსტრაციები.....	11
II. განმარტებითი ბარათი	12
4. დაგეგმვის წინაპირობები.....	13
4.1. სამართლებრივი საფუძვლები და წინაპირობები.....	13
4.2. სახელმძღვანელო დოკუმენტები.....	15
4.3. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები.....	16
4.4. დაგეგმვის პრინციპები და პრიორიტეტები.....	17
5. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ხედვა და სტრატეგია	18
5.1. ხედვა.....	18
5.2. სტრატეგია	18
6. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები.....	20
6.1. მიწათსარგებლობა.....	20
6.2. განაშენიანების რეგულირება	23
III. ეფექტიანობის შეფასება.....	29
7. მიმოხილვა.....	29
8. SWOT ანალიზი	30
9. ინდიკატორები	31
IV. განხორციელების ეტაპები და რიგითობა	31
10. ზოგადი პრინციპი.....	31
10.1. განხორციელების ეტაპები	31
10.2. I ეტაპში დაგეგმილი ღონისძიებებია:	32
10.3. II ეტაპში დაგეგმილი ღონისძიებებია:	32

ტექსტური ნაწილი

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია
I გეგმარებითი არეალი
გრგ

ქ. თბილისი, 2017



საქართველოს
მთის კურორტების
განვითარების კომპანია

28.09.17

გვ. 5

Free ARCHITECTS®

შპს თავისუფალი არქიტექტორები
405045080

ბერი გამრიელ სალოსის გამზ. VI შესახვევი, N1
თბილისი, საქართველო

freearchitects.co@gmail.com

I. აღწერა

1. ძირითადი ცნებები-ტერმინები და შემოკლებები

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ გეგმარებით დავალებაში განმარტებული და გამოყენებული მნიშვნელობები, გარდა ქვემოთ მოცემული ტერმინებისა:

- 1) **განაშენიანების წყობის სახეობა** — განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის გრგ განსაზღვრული სახეობა. წყობის სახეობა ღიაა, როდესაც შენობები თავისუფალი განთავსებისაა და არ ებჯინება ერთმანეთს; წყობის სახეობა დახურულია, როდესაც შენობები მიჯრით დგანან ერთმანეთთან და ქმნიან ჩაკეტილ მოშენებას (ქუჩის ან კვარტალის შიგნით); წყობის სახეობა შერეულია, როდესაც გვაქვს ნახევრად ღია / დახურული წყობა.
- 2) **ესთეტიკური წყობა** — შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების ერთობლიობა, რომელიც დადგენილია წინამდებარე გრგ. [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისად.
- 3) **კასკადური შენობა** — რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც ერთდროულად ორი ან სამი სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა.
- 4) **ლიმიტაცია** — გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც ცალკეული გამოწვევების საპასუხო გადაწყვეტებში დაგეგმარების პროცესი შეზღუდეს ან შეუძლებელი გახადეს.
- 5) **პარამეტრის საგამონაკლისო მაჩვენებელი** — გუდაურის რეგულირების წესებით დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრებისთვის დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლებისგან, [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისად გადამეტებული მაჩვენებელი.
- 6) **პარამეტრის სპეციალური მაჩვენებელი** — გუდაურის რეგულირების წესებით დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრებისთვის დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლებიდან, [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისად შერჩეული (დაზუსტებული) მაჩვენებელი.
- 7) **რთული რელიეფი** — მიწის ზედაპირის ფორმების ისეთი ერთობლიობა (საშუალო ქანობი – 10 გრადუსი და მეტი), რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს სამშენებლო და სამეურნეო ფუნქციურ-საყოფაცხოვრებო, ჰიგიენურ-სანიტარულ, არქიტექტურულ-მოცულობით და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მახასიათებლებზე და შესაბამისად განაპირობებს დაგეგმარების, განაშენიანების და კეთილმოწყობის სპეციალური საშუალებების გამოყენებას.
- 8) **საგამონაკლისო გამოყენების სახეობა** — გუდაურის რეგულირების წესებით დადგენილი უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობებისგან [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისი განსხვავებული სახეობა ან სახეობები.
- 9) **საზოგადოებრივი სივრცე** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები ან/და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის ან/და ასეთად არის დადგენილი მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტ(ებ)ით.
- 10) **სამშენებლო პოტენციალი** — მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, ამ გრგ ან/და გუდაურის რეგულირების წესებით დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა.

- 11) საცხოვრებელი სიმჭიდროვე — დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (უბნის ან გრგ შესაბამისი გეგმარებითი ერთეულის) საზღვრებში რეგულირების წესებით ფუნქციური ქვეზონისთვის დადგენილი საწოლი ერთეულების მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ან ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე ან შენობის განაშენიანების ფართობის განსაზღვრული წილზე.
- 12) სპეციალური გამოყენების სახეობა — გუდაურის რეგულირების წესებით დადგენილი უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობებიდან, [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისად შერჩეული (დაზუსტებული) სახეობა ან სახეობები.
- 13) ტერასული შენობა — რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც თითო სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა.
- 14) უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი — გრგ ზონირების ნაწილი, რომელიც მოიცავს უფლებრივი ზონირების დადგენილი ან/და დაზუსტებული სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ამსახველ გეგმებს და შესაბამის განმარტებებს (გრგ ტექსტურ ნაწილში).
- 15) შენობის განაშენიანების ფართობი — შენობის ყველა სართულის განაშენიანების ფართობი.

1.1. გამოყენებული შემოკლებები

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ შემოკლებებს ² აქვთ შემდეგი მნიშვნელობები:

- 1) I არეალი — გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრული 1 გეგმარებითი არეალი, რომლისთვისაც დამუშავდა წინამდებარე გრგ.
- 2) გდ – გეგმარებითი დავალება, საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 16 აგვისტოს №401 დადგენილებით დამტკიცებული „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე 6 გეგმარებით არეალში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება“;
- 3) გის – გეოინფორმაციული სისტემა;
- 4) გრგ – განაშენიანების რეგულირების გეგმა;
- 5) გუდაური – გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია, საქართველოს პრეზიდენტის №968 ბრძანებულებით დამტკიცებულ საზღვრებში;
- 6) დამკვეთი – შემსყიდველი;
- 7) დეპარტამენტი – სამინისტროს სივრცითი დაგეგმარებისა და სამშენებლო პოლიტიკის დეპარტამენტი;
- 8) ეკოსაინი – Ecosign Mountain Resort Planners Ltd. ³
- 9) კვლევა – ხელშეკრულების ფარგლებში ტდ განსაზღვრული მოცულობით ჯგუფის მიერ ჩატარებული გრგ გეგმარებითი დავალების შემუშავებისთვის საჭირო წინასაპროექტო კვლევა, რომელიც საფუძვლად დაედო გდ;
- 10) კომპანია – შემსყიდველი;
- 11) კონცეფცია – ტდ განსაზღვრული სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია);

² მათ შორის აბრევიატურები, გამოიყენება ბრუნვის ნიშნების გარეშე.

³ მთავურტორტპროექტი.

- 12) მგგ/გენგეგმა – გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა (პროექტი), შემუშავებული ეკოსაინის მიერ;
- 13) მთავრობა – საქართველოს მთავრობა;
- 14) მუნიციპალიტეტი – შესაბამის კონტექსტში თვითმმართველი თემი ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი ან თვითმმართველი თემი დუშეთის მუნიციპალიტეტი;
- 15) პარლამენტი – საქართველოს პარლამენტი;
- 16) რეგულირების წესები – გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები;
- 17) სააგენტო – სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო, გუდაურში მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანო.
- 18) სამინისტრო – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;
- 19) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- 20) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;
- 21) ტდ – განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების ტექნიკური დავალება;
- 16) ტერიტორია – საპროექტო ტერიტორია, მე-1 გეგმარებით არეალისთვის გეგმარებითი დავალებით დადგენილი დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები (თავი IV, § 6, პ. 6.1-5).
- 22) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
- 23) ჯგუფი – მიმწოდებლის საპროექტო ჯგუფი.

2. ტექსტური და გრაფიკული აღნიშვნების გაშიფვრა

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულია ამ ნაწილში მოცემული ტექსტური და გრაფიკული აღნიშვნები. აქვე მოცემულია აგრეთვე საერთო აღნიშვნები, რაც გამოყენებულ იქნა წინა სტადიებზე.

2.1. ტექსტური აღნიშვნები

ტექსტურ აღნიშვნებში, გარჩევადობის და გის პროგრამულ უზრუნველყოფასთან თავსებადობისთვის, გამოყენებულია ლათინური ანბანის მთავრული ასოები (Capital Letters). დოკუმენტის ყველა ნაწილი და შემადგენელი აღნიშნულია შესაბამისი კოდით ქვემოთ მოყვანილი ცხრილიდან, შემდეგი წესის დაცვით: ეტაპის კოდი > ნაწილის კოდი > შემადგენელის კოდი (მაგ.: გრგ წყალმომარაგებისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი ქსელები — DI.W.).

2.1.1. დოკუმენტის აღნიშვნები:

კოდი	გაშიფვრა (ინგლისური)	დასახელება (ქართული)
D	Development Regulation Plan (DRP)	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
DT	DRP Text	ტექსტური ნაწილი
DZ	DRP Zoning	ზონირების ნაწილი
DZL	DRP Zoning Legal	უფლებრივი ზონირება
SZ	Sectorial Zoning	გეგმარების შემზღუდავი ზონირება დარგობრივი კანონმდებლობის საფუძველზე
FZ	Functional Zoning	ფუნქციური ზონირება
P	Parameters	განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები
DI	DRP Infrastructure	საინჟინრო ნაწილი
R	Roads	ძირითადი გზების და ქუჩების ქსელი
P	Power	ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელი
G	Gas	ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელი
W	Water	წყალმომარაგებისა (და საყოფაცხოვრებო წყალარინების) ძირითადი ქსელები
S	Sewer	სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი ქსელი
DV	DRP Various	თემატურ ნაწილი
V	Vision	განვითარების საერთო სურათი (ხედვა) და შესაბამისი კომპიუტერული ვიზუალიზაცია
C	Cadaster	დაგეგმვისწინა აღწერითი (ქალაქთმშენებლობითი კადასტრის) მონაცემები

ცხრილი 1. ტექსტური აღნიშვნები

2.1.2. მიწათსარგებლობის ზონირების აღნიშვნები:

მიწათსარგებლობის ზონირებაში (Z) კოდირება შეესაბამება წინა ცხრილს. გრგ იყენებს ცალკეული ზონების შემოკლებებით აღნიშვნებს. ⁴ ამასთან, უფლებრივი ზონების დასახელებები და შემოკლებები აღებულია მოქმედი ნორმატიული აქტებიდან:

ზონა		გამიფვრა	დასახელება
MZV	NHZ	Natural Hazard Zoning	ბუნებრივი საფრთხეების ზონა
	THZ	Technogenic Hazard Zoning	ტექნოგენური საფრთხეების ზონა
	CNZ	Construction Zone	სამშენებლო ტერიტორიების ზონირება
		Non-Construction Zone	არასამშენებლო ტერიტორიების ზონა
MZL	TSZ	Teritorial Structural Zoning	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება
	FZ	Functional zoning	ფუნქციური ზონირება
	SZH	Sectoral Zoning Heritage	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონირება
	SZE	Sectoral Zoning Environmental	გარემოს დამცავი ზონირება
	SZI	Sectoral Zoning Infrastructure	ინფრასტრუქტურული ობიექტების დამცავი ზონები/ზოლები

ცხრილი 2. ზონირების აღნიშვნები

2.2. გრაფიკული აღნიშვნები

გამოყენებული გრაფიკული აღნიშვნები იყოფა შემდეგ კატეგორიებად:

N	კატეგორია	განმარტება	გამოყენების მასშტაბი
1	ხატულები	ნახაზზე გამოყენებული მასშტაბგარეშე აღნიშვნები	1:2000 და მეტი
2	გეომეტრიული ფორმები	ხაზოვანი	ნახაზზე გამოყენებული ხაზები (Shapes)
		პოლიგონალური	ნახაზზე გამოყენებული პოლიგონები (Shapes)
3	ანოტაციები	ნახაზზე გამოყენებული განმარტებები (Labels)	ნებისმიერი

ცხრილი 3. გრაფიკული აღნიშვნები

⁴ რაც შეესაბამება საერთაშორისო და ქვეყანაში დამკვიდრებულ საუკეთესო პრაქტიკას.

3. ილუსტრაციების ნუსხა

3.1. ტექსტური ნაწილში გამოყენებული ილუსტრაციები

ცხრილი 1. ტექსტური აღნიშვნები.....	9
ცხრილი 2. ზონირების აღნიშვნები.....	10
ცხრილი 3. გრაფიკული აღნიშვნები.....	10
ცხრილი 4. მიწათსარგებლობის ზონის ტიპები.....	20
ცხრილი 5. გეგმარების შემზღუდავი ზონირება.....	22

3.2. გრაფიკულ ნაწილში გამოყენებული ილუსტრაციები

გრაფიკულ ნაწილში გამოყენებული ილუსტრაციების ნუსხა და სარჩვი მოცემულია იქვე.

II. განმარტებითი ბარათი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა წარმოადგენს ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის ძირითად სახელმძღვანელო დოკუმენტს. მისი დანიშნულებაა მუნიციპალიტეტის პოლიტიკურ და ადმინისტრაციულ ხელმძღვანელობას შესთავაზოს და სამოქმედოდ მიაწოდოს, დანტერესებულ პირთა და ჩართულ მხარეთა ინტერესების შეჯერების შედეგად ფორმირებული ტერიტორიის განვითარების ხედვა და სტრატეგია, რანჟირებული მათი დროში განხორციელების პრიორიტეტულობის, გადაწყვეტის გზების სირთულის და სამართლებრივი ინსტრუმენტების შესაბამისად.

გრგ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად არის ინტეგრირებული დოკუმენტი, რომელიც თავს უყრის, აჯერებს დარგობრივ გეგმებს/პროექტებს/რეგლამენტებს და უზრუნველყოფს მათ თავსებადობას (ან/და კონფლიქტების გამორიცხვას), და ამგვარად ახდენს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პოლიტიკის ფორმირებას (ref.#03, მუხლი 11). გრგ-ში ცალკეულ მნიშვნელოვან საკითხებზე შემუშავებულია თემატური დოკუმენტაცია გეგმაში მოცემული პირობების დასაზუსტებლად, დარგობრივი დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავების ამოცანების განსასაზღვრად (ref.#03, მუხლი 12).

გუდაურის I გეგმარებით არეალის გრგ დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად ფარავს მთლიან საპროექტო ტერიტორიას (იხ. გრაფიკული ნაწილი, გეგმა DV.C.2, გვ. 5) და გუდაურის მგგ ამოცანების შესაბამისად ადგენს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობებს (ფიზიკური, სივრცით-მოცულობითი, ტექნიკური, საინჟინრო უზრუნველყოფის, კეთილმოწყობის, ტერიტორიის მოწყობის და სხვა) და შესაბამის რეგლამენტებს. გამომდინარე აქედან, ის არის ინდიკატიური ხასიათის ⁵ ნორმატიული სამართლებრივი დოკუმენტი, რომლის შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის (ref.#03, მუხლი 30).

გრგ მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების [პირდაპირი] საფუძველია (ref.#03 მუხლი 30) და გრგ მოქმედების არეალში მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე გრგ საფუძველზე, ძირითადი დებულებების და რეგულირების წესების საფუძველზე.

გუდაურის I გეგმარებით არეალის გრგ (ხოლო დამტკიცების შემდეგ ასევე მგგ) არის საპროექტო ტერიტორიის მიწის რესურსის მართვის და გამოყენების ძირითადი სახელმძღვანელო დოკუმენტი. დაუშვებელია მიწის განსხვავებული დანიშნულებით გამოყენება ან/და საკადასტრო მონაცემებში ამ მხრივ ცვლილებების შეტანა, გარდა გრგ გათვალისწინებულისა.

გრგ, თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან და შინაარსიდან გამომდინარე, არ გააჩნია განსაზღვრული მოქმედების ან/და განხორციელების ვადა. ამგვარი ვადა გააჩნია სივრცით-ტერიტორიული [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისად დაგეგმილ [გასატარებელ ღონისძიებებს](#), სადაც საპროექტო ტერიტორიის

⁵ ინდიკატიური ხასიათი — სამართლებრივი აქტის ხასიათი, რომელიც გამოხატავს ან მიუთითებს გარკვეული ქმედების განხორციელებაზე და არ ადგენს იმპერატიულ ნორმას. **შენიშვნა:** გრგ ინდიკატიურობა ეხება მხოლოდ განვითარების ხედვასა და სტრატეგიას. აგრეთვე, არაუფლებრივ (თემატურ) ზონირებას.

განვითარების კონკრეტული პერიოდის საჭიროებების შესაბამისად, კანონით დადგენილი წესით შეიტანება სათანადო ცვლილებები.

იმ შემთხვევაში, თუ გრგ სისტემური რევიზიისას დღის წესრიგში დადგა [განვითარების ხედვის](#) ცვლილების საკითხი, აუცილებელია ახალი გრგ შემუშავება. გრგ სისტემური რევიზიის ციკლი არის 5 წელი, რომელიც აითვლება მისი მიღების ⁶ თარიღიდან.

4. დაგეგმვის წინაპირობები

4.1. სამართლებრივი საფუძვლები და წინაპირობები

გრგ შემუშავების სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს კონსტიტუცია და კანონმდებლობა, მათ შორის:

❖	კანონი	შინაარსი	რეესტრი
➤	ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958, 05.02.2014წ
➤	კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506 02.06.2005წ
➤	პარლამენტის დადგენილება	მუნიციპალიტეტების გაყოფისა და თვითმმართველი თემების – მუნიციპალიტეტების შექმნის შესახებ	№2205, 04.04.2014წ
❖	კანონქვემდებარე	შინაარსი	რეესტრი
➤	მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე	№59 15.01.2014წ
➤	მთავრობის დადგენილება	გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე 6 გეგმარებით არეალში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე	№401, 16.08.2017წ
❖	სხვა აქტები	შინაარსი	რეესტრი
➤	მომსახურების ხელშეკრულება	გრგ შემუშავების მომსახურების შესყიდვის ხელშეკრულება	N187, 24.05.2017 წ.

გრგ შემუშავების წინაპირობაა **წინასაპროექტო კვლევა** და მის საფუძველზე შეგროვებული დაგეგმვის საბაზისო მონაცემების და მათი ანალიზის შედეგების საფუძველზე მომზადებული **გდ**.

კვლევის ფარგლებში შესწავლილ იქნა ტერიტორიის: ფიზიკური გარემო; დოკუმენტური მონაცემები; ჩართული მხარეების / დაინტერესებული პირების ინტერესები. კვლევის ფარგლებში შემუშავდა სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია) და შესრულდა მისი ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება.

⁶ კანონით დადგენილი ფორმით დამტკიცებიდან.

შედეგად, ტერიტორიის მიწათსარგებლობისა და განაშენიანების დაგეგმვის და გრგ შემუშავების წინაპირობები შემდეგნაირად გამოიყურება:

4.2. სახელმძღვანელო დოკუმენტები:

რეგ. ⁷	კლასიფიკაცია	შინაარსი	რეესტრი
ref.#01	კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია	№786, 24.08.1995წ
ref.#02	ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958, 05.02.2014წ
ref.#03	კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506, 02.06.2005წ
ref.#04	კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ	№519, 10.12.1996წ
ref.#05	კანონი	წყლის შესახებ	№936, 16.10.1997წ
ref.#06	კანონი	დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ	№136, 07.03.1996წ
ref.#07	კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.1994წ
ref.#08	კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.2013წ
ref.#09	კანონი	ტურიზმისა და კურორტების შესახებ	№599, 06.03.1997წ
ref.#10	კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	№1345, 28.04.1998წ
ref.#11	პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	№206, 30.04.1999წ
ref.#12	პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ	№968, 29.11.2005წ
ref.#13	მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე	№59, 15.01.2014წ
ref.#14	მთავრობის დადგენილება	მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ	№57, 24.03.2009წ
ref.#15	მთავრობის დადგენილება	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ	№366, 24.12.2013წ
ref.#16	მთავრობის დადგენილება	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ	№365, 24.12.2013წ
ref.#17	მთავრობის განკარგულება	ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის სოფელ გუდაურის, ონის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - უწერის, მრავალძალისა და კურორტ შოვის განვითარებისთვის, ასევე ამროლაურის მუნიციპალიტეტისა და	№488, 14.03.2017წ

⁷ რეფერენსი — წყაროს მითითების კოდური აღნიშვნა.

		სოფლების - ნიკორწმინდის, ჭრებალოს, წესისა და შაორის ტურისტურ-სარეკრეაციოკომპლექსის განვითარებისთვის საჭირო რიგ ღონისძიებათა განხორციელების თაობაზე	
რეგ.	სტანდარტი/წესი	შინაარსი	რეესტრი
ref.#18	სნდწ	ქალაქთმშენებლობა	2.07.01-89
რეგ	სხვა	შინაარსი	რეესტრი
ref.#19	წინასაპროექტო კვლევის ანგარიში და დაგეგმვის საყრდენი დოკუმენტაცია	გრგ გეგმარებით დავალების შემუშავებისათვის საჭირო წინასაპროექტო კვლევა – პირველი ეტაპის მასალები (ავტორი: შპს თავისუფალი არქიტექტორები 2017)	2017წ

4.2.1. იერარქიულად მაღლა მდგომი სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები

❖	დოკუმენტი	ავტორი / მიმღები	სტატუსი
➤	ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა	მთავრობა	არ არსებობს
➤	გუდაურის რეგულირების წესები	მთავრობა	არ არის დამტკიცებული
➤	გუდაურის მგ	მთავრობა	არ არის დამტკიცებული

შენიშვნა: გრგ შემუშავების მომენტისთვის არ არის დასრულებული გუდაურის მგ და რეგულირების წესები, ამდენად მათი დაზუსტება უნდა წარმართოს წინამდებარე გრგ გათვალისწინებული პირობების და რეგლამენტების გათვალისწინებით, ურთიერთშემხვედრის დინების პრინციპის დაცვით.

4.3. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები

4.3.1. დაგეგმვის მიზანი და წარმართველი ხაზი

გეგმარებით დავალების შესაბამისად, I არეალის დაგეგმვის მიზანია მგ და რეგულირების წესებით დადგენილი ძირითადი პირობების დაცვით, საპროექტო ტერიტორიის განვითარების საუკეთესო სცენარის გამოვლენა, ამის შესაბამისი სტრატეგიის და სამართლებრივი საფუძვლების ფორმირება.

I არეალის დაგეგმვის წარმართველი ხაზია განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წესრიგი და ლაღშაფტთან ჰარმონიულობა.

4.3.2. დაგეგმვის ამოცანები

დაგეგმვის მიზნიდან გამომდინარე, დაგეგმვის ამოცანაა შესაბამისი საკვანძო და დამხმარე გადაწყვეტების განხორციელებისთვის სამართლებრივი პირობების განსაზღვრა (მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწინებით). კერძოდ:

- (1) კერძო და საზოგადოებრივი ინტერესების შეჯერება განვითარების საუკეთესო სცენარის (ხედვის) გამოვლენის მიზნით;
- (2) მგგ დაგეგმილი მიწათსარგებლობის დაზუსტება და განაშენიანების რეგულირების (მშენებლობის მართვის) საკითხების გადაწყვეტა, პირველი ამოცანის დაცვით;
- (3) ტერიტორიაზე არსებული განვითარების პროექტების/გეგმების მაქსიმალური გათვალისწინება და გრგ გადაწყვეტებთან თავსებადობის უზრუნველყოფა.

4.4. დაგეგმვის პრინციპები და პრიორიტეტები

4.4.1. პრინციპები

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპების (ref.#03, მუხლი 5), გეგმარებით დავალების შესაბამისად, I არეალის გრგ შემუშავებაში დაგეგმვის ძირითადი სახელმძღვანელო პრინციპებია:

- სახელმწიფო მიწის რესურსის (გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების მაქსიმალური შენარჩუნებით) ადეკვატური და რაციონალური გამოყენება, პირველი და მეორე ამოცანების საპასუხო გადაწყვეტების უზრუნველსაყოფად;
- განაშენიანებული მიწის ნაკვეთების განახლება და ზომიერი ინტენსიფიკაცია;
- ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზება;
- სატრანსპორტო მომსახურების ეფექტიანობის ზარდა;
- სარეკრეაციო სივრცის შენარჩუნება;
- ბუნებრივი კატასტროფების რისკების მინიმალიზება;
- სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის უზრუნველყოფა.

4.4.2. პრიორიტეტები

I არეალის გრგ შემუშავებაში დაგეგმვის პრიორიტეტებია:

- გამწვანებული ტერიტორიების დაცვა და შენარჩუნება;
- სამთო-სათხილამურო ინფრასტრუქტურის უპირატესი დაცვა და განვითარების ხელშეწყობა;
- ტერიტორიის პოტენციალის ფარგლებში, ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარების ხელშეწყობა.

5. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ხედვა და სტრატეგია

(გრაფიკულ ნაწილში შეესაბამება: DV.V.1. განვითარების სტრატეგიული გეგმა (გვ. 3))

5.1. ხედვა

პირველი არეალი, მდებარეობს ზღვის დონიდან 1 985 მ ნიშნულზე, მდინარე თერგის და ბიდარას შესართავთან, ჯვრის უღელტეხილის ჩრდილოეთით. არეალი 30კმ-ით არის დაშორებული რუსეთის საზღვრიდან და 1.5 საათის საავტომობილო სავალ მანძილზე ვლადიკავკაზიდან. არეალი მოიცავს როგორც კერძო ასევე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს.

კობი-გუდაური - ეს არის ახალი საბაზო არეალი, რომელიც, ჯვრის უღელტეხილის ჩრდილოეთ მხრიდან უზრუნველყოფს დაუბრკოლებელ წვდომას სათხილამურო მომსახურების საშუალებებთან. ეს ახალი საკურორტო დასახლება მომსახურებით უზრუნველყოფს სტუმრებს, რომლებიც ძირითადად ჩამოვლენ ყაზბეგიდან და რუსეთიდან. აღნიშნული არეალის განვითარება აღმოფხვრის მანქანით გადაადგილების საჭიროებას ჯვრის უღელტეხილზე, ცუდ ამინდში, ასევე შეამცირებს საავტომობილო ნაკადებს და უგზობის დროს ხელს შეუწყობს ტურისტის კომფორტულ დაბინავებას. კობი-გუდაურის საბაზო არეალი დაგეგმარდა დეტალურად, როგორც კურორტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ნაწილი.

კობი-გუდაურის საბაზო არეალი დაიგეგმა 1800 საწოლზე, რაც განაწილდება სასტუმროებზე, ბინებზე და მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე. საკურორტო დასახლებაში განვითარების დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი ტიპის სასტუმრო რომელიც იქნება კერძო საკუთრება და მას მართავს შესაბამისი გამქირავებელი ორგანიზაცია, რათა უზრუნველყოს მათი ფუნქციონირება.

ჯამში, კობი-გუდაურის ტერიტორიაზე დაგეგმილია 58440 მ² ფართობის განაშენიანება, აქედან დაახლოებით 7800 მ² ფართობი სათხილამურო და კომერციული მომსახურებების სივრცეებისთვის, ხოლო 33350 მ² კი გასაყიდი საცხოვრებელი ფართობი იქნება. მოთხილამურეთა საერთო რაოდენობის ანგარიშით კობი-გუდაურის საკურორტო დასახლებაში დაკავებულობამ შესაძლოა შეადგინოს დაახლოებით 884 მოთხილამურეს, პიკურ პერიოდში.

5.2. სტრატეგია ⁸

საპროექტო ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების წარმართველ ხაზს — ძირითად მიმართულებას წარმოადგენს: **არსებული განაშენიანების (მათ შორის დაგეგმილი კერძო განვითარების) სივრცით-გეგმარებითი მოწესრიგება და ლანდშაფტთან დისჰარმონიულობის მინიმალიზება.**

სასურველი განვითარების მისაღწევად (იხ. § 5.1) საკვანძო გადაწყვეტებად დაგეგმილია შემდეგი:

- კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ადგილმონაცვლეობა.
- N1-დან N33-მდე მიწის ნაკვეთების გამოყოფა (საინვესტიციოდ ან საკომპენსაციო დანიშნულებით);
- ყველა გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებზე მგგ და გრგ სცენარის შესაბამისი განვითარების უზრუნველყოფა რეგულირების წესების დაცვით;
- N19 მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ საბაგირო გზა N13-ის მოწყობა;

⁸ განვითარების სასურველი სურათის მიღწევის გზები.

- N22, N23 და N24 მიწის ნაკვეთებზე თაუნჰაუსის ტიპის განაშენიანების მოწყობა;
- N18 და N20 მიწის ნაკვეთებზე პარკირების მოწყობა;

საკვანძო გადაწყვეტების დამხმარე გადაწყვეტებს შორის არის:

- ახლად წარმოქმნილ საკადასტრო ერთეულებთან მისასვლელი გზის და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის რეგენერაცია, საერთო გუდაურის მგგ ხედვის შესაბამისად.

საპროექტო ტერიტორიაზე გრგ გამოყოფილ ცალკეულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე **მშენებლობის ნებართვების გაცემა დაუშვებელია**, ვიდრე არ განხორციელდება მთლიანი ტერიტორიის **საკადასტრო და საინჟინრო მომზადება და ასევე ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფა**, გრგ მთხოვნების დაცვით. ამ უკანასკნელი მინიმალური პირობაა მისასვლელი საჯარო თუ კერძო გზის ფიზიკური ფორმირება, სხვა კომუნიკაციებისთვის არხების/ტრასების გათვალისწინებით. საჯარო გზის ფორმირებისთვის გამოყენებულ უნდა იქნეს თანამონაწილეობის პრინციპი, მგგ და განაშენიანების წესებით დადგენილ ფარგლებში და პირობებით. რეკომენდებულია სპეციალური ფონდის ფორმირება, რომელშიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ფულადი თანამონაწილეობის პროცენტული წილი გამოითვლება ასაშენებელი გზისა და შენობის განაშენიანების ფართობის შეფარდებით.

6. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

6.1. მიწათსარგებლობა

დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების საფუძველს ქმნის მიწათსარგებლობის დაგეგმვა. მიწათსარგებლობის დაგეგმვა არის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მიზნებისა და ამოცანების შესაბამისად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პირობების (დანიშნულება, გამოყენების სახეობა და პარამეტრები, და სხვა) განსაზღვრა, უფლებრივი ზონირების გამოყენებით.⁹

გუდაურის უფლებრივი ზონირება ასახულია მგ უფლებრივი ზონირების ზოგად დოკუმენტში.

6.1.1. მიწათსარგებლობის ზონირება

უფლებრივი ზონირება ხორციელდება მიწათსარგებლობის ზონირების გამოყენებით, რომელიც გულისხმობს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული გარკვეული მახასიათებლებით¹⁰ დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირებას და მათზე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების განსაზღვრას.

მე-6 არეალის გრგ, განვითარების ხედვისა და სტრატეგიიდან გამომდინარე, განაშენიანებული და გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების საზღვრების გათვალისწინებით,¹¹ გამოყენებულია მიწათსარგებლობის ზონირების შემდეგი სახეები:

№	ზონის სახეობა	შენიშვნა
1.	გეგმარების შეზღუდავი ზონირება:	—
1.1.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონირება	არ გვხვდება არეალში
1.2.	გარემოს დამცავი ზონირება	გდზ-3
1.3.	ინსფრაქტურული ობიექტების დამცავი ზონები/ზოლები	სხვადასხვა ტიპი
2.	ფუნქციური ქვეზონირება (დეტალური)	სხვადასხვა ტიპი

ცხრილი 4. მიწათსარგებლობის ზონის ტიპები

ცხრილში მოცემული ზონირებიდან №1 გათვალისწინებულია მოქმედი კანონმდებლობით და ასახულია გრგ უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტში (DZL).

6.1.2. უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი

გრგ უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი მოიცავს შემდეგი ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას:

⁹ მიწათსარგებლობის დაგეგმვა არის ინტეგრირებული პროცესი და გულისხმობს მიწათსარგებლობაზე გავლენის მქონე ყველა ფაქტორის შეჯერებას და პირობების შესაბამისად დადგენას.

¹⁰ ასეთი მახასიათებლები შეიძლება იყოს: ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი ღირებულება, ტერიტორიულ-სტრუქტურული, გამოყენების სახეობა და პარამეტრები, გეგმარების შემზღუდავი ან/და ამკრძალავი პირობები და ა.შ.

¹¹ იდენტიფიცირებულია საყრდენ გეგმაში.

უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი		კოდი
№	უფლებრივი ზონირების სახეობა	DZL
1.	ინსფრაქტურული ობიექტების დამცავი ზონები/ზოლები	SZ.I
2.	გარემოს დამცავი ზონები/ზოლები	SZ.E
3.	ფუნქციური ზონირება	FZ
3.1.	მიწის ნაკვეთების განაწილება და უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობები	FZ.P.1
3.2.	მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსება და სამშენებლო განვითარების პარამეტრები	FZ.P.2

ცხრილი 5. უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი

ინფორმაციის ზედდების თავიდან აცილების მიზნით, უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტის გრაფიკული ნაწილი არ მომზადდა შეთავსებული, ერთიანი გეგმის სახით. ამდენად, ცხრილში თითოეულ ნაწილს შეესაბამება ერთი გეგმა (შესაბამისი კოდური აღნიშვნით), ხოლო რეგლამენტები მოცემულია წინამდებარე დოკუმენტში.

6.1.2.1. ფუნქციური ზონირება (FZ):

1. ფუნქციური ზონირება არის მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დასახლების ტერიტორიების ინდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით. გამოყენების სახეობა შეიძლება იყოს არსებული ან/და რეგულირების წესების საფუძველზე მგგ/გრგ დადგენილი (საპროექტო).

2. გუდაურის მთელ ტერიტორიაზე:

ა) ფუნქციური ზონების (ზოგადი) და მათი ქვეზონების (კონკრეტული) შესაძლო სახეობების, ასევე მათი რეგლამენტები და ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი განსაზღვრულია გუდაურის რეგულირების წესებით;

ბ) ფუნქციური ზონების საზღვრები დადგენილია მგგ და ასახულია უფლებრივი ზონირების ზოგად და დეტალურ დოკუმენტებში.¹²

3. საპროექტო ტერიტორიაზე:

ა) საპროექტო ტერიტორიაზე გრგ ფარგლებში დაზუსტდა საზღვრები შემდეგ ქვეზონებს შორის: **ლსზ, სსზ 1, სრზ-2, რზ-1 და ტზ 1**. აღნიშნული ასახულია გრგ ფუნქციური ზონირების გეგმაზე (DZL.FZ.2). ასევე § 5.2 შესაბამისად დადგენილია **ტზ 2**.

ბ) უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სპეციალური ან საგამონაკლისო სახეობები რეგლამენტირებულია § 1-ში და ასახულია მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმაზე (DZL.FZ.P.1);

გ) მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსება და სამშენებლო განვითარების პარამეტრები რეგლამენტირებულია § 1-ში და ასახულია მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების გეგმაზე (DZL.FZ.P.2).

¹² იხ. მგგ > გრაფიკული ნაწილი > გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა (მიწის გამოყენების გეგმა) 22გ და გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა.

6.1.2.2. ინფრასტრუქტურის დამცავი ზონები/ზოლები (SZI)

1. საპროექტო ტერიტორიაზე გამოყოფილია შემდეგი ინფრასტრუქტურის დამცავი ზონები/ზოლები:

ზონა/ზოლი	განმარტება
საბაგირო გზის ზოლი	საბაგირო გზის უსაფრთხოების ზოლი
გდზ 3	წყლის დაცვის ტერიტორია
საავტომობილო გზის ზოლი	საერთაშორისო საავტომობილო გზის უსაფრთხოების ზოლი 10 მ

ცხრილი 7. გეგმარების შემზღუდავი ზონირება

2. ინფრასტრუქტურის დამცავი ზონები/ზოლები და მათი რეგლამენტები განსაზღვრული შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და აისახება მგგ/გრგ უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში.

6.2. განაშენიანების რეგულირება

6.2.1. მიწის ნაკვეთები

1. მიწის ნაკვეთების დაყოფა, გაერთიანება და კონფიგურაციის ცვლა რეგულირდება გუდაურის რეგულირების წესებით.
2. პირველი პუნქტიდან გამონაკლის წარმოადგენს წინამდებარე გრგ გადაწყვეტების შესაბამისად საჭირო მიწის ნაკვეთები, რომელთა გამოყოფა უნდა განხორციელდეს მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმის (DZL.FZ.P. 1) შესაბამისად.
3. გრგ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთების დაყოფა-გაერთიანება ან/და საზღვრების ცვლა დაუშვებელია გრგ ცვლილებების შეტანის გარეშე, კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურების დაცვით.
4. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები განსაზღვრულია (ან უნდა განისაზღვროს) აუცილებელი გზის უზრუნველსაყოფად და მათზე გავრცელდება ამ გრგ, გუდაურის რეგულირების წესებითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები. ამასთან:
 - 4.1. სამშენებლო პოტენციალის დათვლისას სერვიტუტის ფართობის გამოკლება არ ხდება;
 - 4.2. სახელმწიფო ან/და მუნიციპალურ მიწის ნაკვეთები, რომელზეც წარმოადგენენ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთებს, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას აუცილებელ მისასვლელად და ასეთ შემთხვევაში ისინი უტოლდებიან საზოგადოებრივი სერვიტუტს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი მოქმედი კანონმდებლობით.
 - 4.3. საზოგადოებრივი სერვიტუტის საზღვრის სამეზობლო საზღვართან შეთავსების შემთხვევაში, ამ საზღვრის მიმართ გამოიყენება საზოგადოებრივი საზღვრის მიმართ ძირითადი დებულებების 26-ე მუხლებით და აგრეთვე 31-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები, ანალოგიის წესით.
 - 4.4. კერძო სერვიტუტის საზღვარზე შენობის განთავსების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობების ნაწილების სერვიტუტზე შეჭრის მიმართ გამოიყენება ძირითადი დებულებების 29-ე, 30-ე და 31-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები, ანალოგიის წესით.
5. უპირატესი შესყიდვის უფლებით არცერთი მიწის ნაკვეთი არ არის მონიშნული. ¹³
6. უპირატესი დარეგისტრირების უფლებით არც ერთ ნაკვეთი არ არის მონიშნული. ¹⁴

6.2.2. სამშენებლო განვითარების პარამეტრები

6.2.2.1. პარამეტრების ტიპები და ანგარიშის წესი

1. ფუნქციური (ქვე)ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ტიპები და მათი დასაშვები მაჩვენებლების ზღვრები განისაზღვრება გუდაურის რეგულირების წესებითა და დამატებით წინამდებარე გრგ.
2. უძრავი ქონების (ობიექტების) სამშენებლო განვითარების პარამეტრები არის:

ა) მიწის ნაკვეთის პარამეტრები:

¹³ მონიშვნის შემთხვევაში: ეს უფლება გრგ განხორციელების სტრატეგიული მიზნებით უნდა იყოს განპირობებული და ემსახურებოდეს საზოგადოებრივი ობიექტების მშენებლობას.

¹⁴ მონიშვნის შემთხვევაში: ეს უფლება უნდა შეესაბამებოდეს ref.#02, 107-ე მუხლის მოთხოვნებს.

- ა.ა) მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი — S;
- ა.ბ) მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე — W;
- ა.გ) მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე — D;
- ა.დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი — კ-1;
- ა.ე) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი — კ-2;
- ა.ვ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი — კ-3;
- ა.ზ) მაქსიმალური საცხოვრებელი სიმჭიდროვე — ρ .
- ბ) **შენობა-ნაგებობის პარამეტრები:**
 - ბ.ა) სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა — SF;
 - ბ.ბ) ესტეტიკური წყობა — A;
 - ბ.გ) მაქსიმალური სართულიანობა ან სიმაღლე — H;
 - ბ.დ) შენობის განაშენიანების ფართობის მაქსიმალური მაჩვენებელი — FA;
 - ბ.ე) მინიმალური წინა ეზო — FY;
 - ბ.ვ) მინიმალური გვერდითი ეზო — SY;
 - ბ.ზ) მინიმალური წინა ეზო — BY;
 - ბ.თ) განაშენიანების რეგულირების ხაზი (წითელ ხაზი) — RL;
 - ბ.ი) განაშენიანების სავალდებულო ხაზი (ლურჯ ხაზი) — BL;
 - ბ.კ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების აუცილებელი რაოდენობა — P.

3. რეგულირების წესებით დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრებიდან საპროექტო ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმაზე (DZL.FZ.P.1) გამოყოფილი სამშენებლო მიწის ნაკვეთების შესაბამისად:

- ა) დაზუსტებულია ან/და საგამონაკლისო წესით დადგენილია: კ-1, კ-2, კ-3, ρ , SF და H;
- ბ) არ გამოიყენება: S, W, D, FY, SY, BY; ცხრილებში შესაბამის ადგილას მითითებულია „—“.
- გ) გრაფიკულად არის დადგენილი: RL/ BL (იხ. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა - DZL.FZ.P.2);
- დ) საზოგადოებრივი გზების მიღმა ავტოსადგომებისთვის რეგულირების წესებიდან უცვლელად გამოიყენება: P, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მიწის ნაკვეთს დაუდგინდა აუცილებელი საზოგადოებრივი სარგებლობისთვის (ფასიანი სერვისი) ავტოსადგომის მოწყობის ვალდებულება.

4. სამშენებლო განვითარების პარამეტრებიდან მთლიანად წინამდებარე გრგ არის დადგენილი: A (იხ. § 6.2.2.4) და FA, რაც მგ დადგენილ პირობებს ესადაგება.

5. სამშენებლო განვითარების პარამეტრების აგნარიშის წესი:

- ა) კ-1, კ-2, კ-3 — ანგარიშის წესი დადგენილია რეგულირების წესებით;
- ბ) ρ — ანგარიშის წესი თითოეული ქვეზონისთვის დადგენილია გუდაურის მგ რეგლამენტით (იხილეთ ცხრილი 4.1). გრგ-ში საცხოვრებელი სიმჭიდროვე მითითებულია საწოლების რაოდენობით მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი შენობის განაშენიანების ფართობის მიხედვით;
- გ) **სიმაღლე** — იანგარიშება 1 მ-ის სიზუსტით, შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ყველაზე დაბალი ნიშნულის მქონე ხაზიდან, შენობის საანგარიშო ზედაპირის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე. ტერასული შენობის შემთხვევაში სიმაღლეში უნდა ჩაითვალოს ყველა სართულის სიმაღლე, რომელიც ქმნის ტერასას და არ არის მთლიანად მოქცეული გრუნტის ზედაპირს ქვევით. სიმაღლის ანგარიშისას უცვლელად გამოიყენება ძირითადი დებულებების 27-ე მუხლის მე-7 პუნქტით დადგენილი მოთხოვნები;
- დ) **სართული** — იანგარიშება შენობის მიწისპირა სართულიდან ბოლო სართულის ჩათვლით, ყველა ტიპის სართული, გარდა ტექნიკური სართულისა და მიწისქვეშა სართულისა, თუ ასეთ სართულზე სპეციალური მითითება არ არის § 1 ცხრილში. სართულიანობა უნდა აითვალოს შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ყველაზე დაბალი ნიშნულის მქონე ხაზიდან, ამასთან ტერასული შენობის შემთხვევაში სართულიანობაში უნდა ჩაითვალოს ყველა სართული, რომელიც ქმნის ტერასას და არ არის მთლიანად მოქცეული გრუნტის ზედაპირს ქვევით.
- ე) **W, D** — იანგარიშება 1 მ-ის სიზუსტით, ხოლო **S** — 1 კვ.მ-ის სიზუსტით. იმ შემთხვევაში როდესაც, მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია სწორკუთხა ფორმა ან/და არის რთული კონფიგურაციის მქონე, მაშინ მიწის ნაკვეთის სიგანედ მიიჩნევა იმ საზოგადოებრივი სივრცის მხარე საზღვრ(ებ)ის გაბარიტული ზომა, საიდანაც გააჩნია გრგ განსაზღვრული მისასვლელი და მის მიმართ მართობული გაბარიტული ზომა მიიჩნევა მიწის ნაკვეთის სიღრმედ;

ვ) **FA** — იანგარიშება მიწისპირა და მიწისზედა ყველა ტიპის სართულის განაშენიანების ფართობით, ¹⁵ გარდა ტექნიკური სართულისა, 0.1 კვ.მ-ის სიზუსტით. ამასთან:

ვ.ა) არასრული სართულისთვის **FA** საანგარიშო ფართობში უნდა დაანგარიშდეს ფართობის ნახევრით;

ვ.ბ) სართულის სიმაღლის ¹⁶ **4.0 მეტრზე** მეტად გაზრდისას, ნამატის პროპორციულად უნდა გაიზარდოს ამავე სართულის განაშენიანების ფართობის მაჩვენებელი და ისე დაანგარიშდეს მთლიანი **FA** მაჩვენებელი, რომელმაც არ უნდა გადააჭარბოს მიწის ნაკვეთისთვის გრგ დადგენილ **FA** მაჩვენებელს.

6. პარამეტრების სპეციალური ან/და საგამონაკლისო მაჩვენებლები, ასევე სპეციალური ან საგამონაკლისო სახეობები დადგენილია § 1, გარდა ესთეტიკური წყობისა.

7. ესთეტიკური წყობის პარამეტრები და მათდამი წაყენებული მოთხოვნები დადგენილია §6.2.2.4-ში.

6.2.2.2. პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების ნებადართული სახეობები

1. საკურორტო დასახლების პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების ნებადართული სახეობები იხილეთ მგგ საბაზო არეალების მომსახურების საშუალებებში ცხრილში N 4.11 „სამშენებლო პროგრამა“.

2. 1-ელ პუნქტში ნახსენებ ცხრილში გამოყენებული შენობების კოდებს შეესაბამება გრგ გრაფიკულ ნაწილში გამოყენებული კოდები (იხ. გრაფიკული ნაწილი, გეგმა DZL.P.2).

6.2.2.3. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა

3. საპროექტო ტერიტორიაზე სივრცით-გეგმარებითი წყობა ღია ხასიათისაა (თავისუფლად-მდგომი შენობები).

6.2.2.4. ესთეტიკური წყობა

1. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირების მიზანია საპროექტო ტერიტორიაზე მაღალი ესთეტიკური ღირებულების სამთო-საკურორტო განაშენიანების ჩამოყალიბება/შენარჩუნება და ცხოვრების ხარისხის ამაღლება, განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირების გზით.

2. აქ მოცემული მოთხოვნები ვრცელდება ყველა ქვეზონაში არსებულ მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობების მიმართ, როგორც ახალ მშენებლობაზე, ისე შენობების რეკონსტრუქციაზე.

3. აქ მოცემული მოთხოვნები არ ვრცელდება საბაგირო ხაზის ან/და სხვა ტექნიკურის სახის ნაგებობებზე.

4. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებულ უნდა იქნეს ხანმედეგი და სამთო-საკურორტო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები.

5. დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე ნებისმიერი ფორმის (ფურცელი, გოფირებული და სხვა) შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:

ა) მოთუთიებული თუნუქი, შეღებვის ან სხვაგვარი დაფარვის გარეშე;

ბ) აზბესტ-ბეტონის შიფერი, მათ შორის შეღებილი ან სხვაგვარი დაფარვის მქონე;

გ) კერამიკული კრამიტი.

¹⁵ სართულის ტიპები განმარტებულია მთავრობის დადგენილებაში (იხ. ref. #14, მუხლი 3);

¹⁶ სართულის სიმაღლის ანგარიში განსაზღვრულია მთავრობის დადგენილებაში (იხ. ref. #14, მუხლი 18).

6. სახურავზე მასალების ფერების შერჩევა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ გათვალისწინებულ იქნას მიმდებარე განაშენიანების დომინანტური, ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული არქიტექტურული გამომსახველობა.

7. გადახურვის რეკომენდებული ტიპებია:

ა) ყავარის (ხისგან ან რუბეროიდისგან დამზადებული) სახურავი;

ბ) შავი რუბეროიდის ფენილი.

8. სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტების დაპროექტება-მშენებლობა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ მომსახურება არ ხორციელდებოდეს ან/და მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს გზიდან/ქუჩიდან.

9. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

ა) რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე (არა)საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 30 %-ს;

ბ) „ა“ ქვეპუნქტში აღნიშნული საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების მოწყობა ფართობის შეუზღუდავად დასაშვებია მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ყრუ ფასადზე ან/და მშენებარე შენობა-ნაგებობის ფასადზე.

გ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. ¹⁷ დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება იმ ფასადზე, რომელიც სივრცის ან/და განაშენიანების საერთო აღქმის ნაწილია;

დ) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს შენობის (ფასადი, სახურავი) ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება იმ ფასადზე, რომელიც სივრცის ან/და განაშენიანების საერთო აღქმის ნაწილია.

ე) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე, მათი იერ-სახის ფასადებთან ერთად გააზრება-გადაწყვეტით.

6.2.3. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმღლეები

1. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ზოგადი წესი და მათი მაქსიმალური სიმღლეები განისაზღვრება ძირითადი დებულებების V თავის შესაბამისად და დამატებით გუდაურის რეგულირების წესებით;

2. საპროექტო ტერიტორიაზე უკანა ეზოს პრინციპი არ გამოიყენება;

3. განაშენიანის რეგულირების (წითელი) და სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები დადგენილია ხედვის შესაბამისი განაშენიანების მისაღებად.

¹⁷ მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე, ერთიანი, მოწესრიგებული სახით. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიანი სისტემაში გადაწყვეტა.

4. განაშენიანის ხაზებზე შენობის განთავსებისას, შენობების ნაწილების გადაცდენის მიმართ ანალოგიით გამოიყენება ძირითადი დებულებების 29-ე და 30-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები.

6.2.3.1. ავტოსადგომები

1. საზოგადოებრივი გზების მიღმა ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა რეგულირდება გუდაურის რეგულირების წესებით.

2. საზოგადოებრივი გზების კიდიდან 10 მეტრიან ზოლის ავტოსადგომად გამოყენება აკრძალულია, გარდა დროებითი ღონისძიებების ფარგლებში მოწყობილი დროებითი გაჩერებებისა, „საგზაო მძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

3. ავტოსადგომისთვის ერთ ადგილზე სააგანრიშო (ბრუტო) ფართობი მიიღება 40 კვ.მ-ის ვარაუდით.

4. ავტოსადგომების პროექტირების და მშენებლობის ნორმები მიიღება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წ დადგენილება №41 შესაბამისად.

6.2.3.2. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა

1. ნებისმიერი მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნებადართულია ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

2. ამ მუხლის მიზნებისთვის:

ა) მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნიშნავს ღობის განთავსებას მიწის ნაკვეთის საზღვრის პირზე ან საზღვარზე;

ბ) ღობის სიმაღლე განისაზღვრება გრუნტის ზედაპირიდან ღობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე. ამასთან, ღობის გასწვრივ ქანობიანი გრუნტის ზედაპირის შემთხვევაში — საშუალო სიმაღლით, ხოლო ღობის განივად გრუნტის ზედაპირის განსხვავებული ნიშნულების შემთხვევაში — გრუნტის ზედაპირის ყველაზე მაღალი ნიშნულიდან;

გ) ღობის სიმაღლეში არ იანგარიშება მისი კონსტრუქციული მდგრადობისთვის განკუთვნილი დგარები ან/და სვეტები, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 2,5 მ-ს, კვეთის ზომები არ აღემატება 30 სმ-ს და დაშორება არ არის 2 მ-ზე ნაკლები.

3. ღობის სიმაღლეების რიცხვითი მნიშვნელობები მიიღება რეგულირების წესების შესაბამისად.

4. მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაწილის შემოღობვა დასაშვებია, თუ ეს განპირობებულია

ა) მიწის ნაკვეთზე განთავსებული, ქვეზონაში ნებადართული გამოყენების სახეობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო უსაფრთხოებით, ¹⁸ რომლის არსებობაც დასაშვებია მხოლოდ მთავარ ობიექტთან ერთად; ¹⁹

ბ) მიწის ნაკვეთზე სხვა სახის არასამშენებლო საქმიანობის დაცვით. ²⁰

5. შემოღობვა საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებში (მათ შორის მგ დადგენილ, გუდაურის საკონტროლო არეალში) საჭიროებს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღებას.

¹⁸ მაგ. ელ.-ქვესადგურის დაცვა.

¹⁹ ღობე არ დაიშვება ცარიელ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც არ დგას თავად დაცვის, მთავარი ობიექტი.

²⁰ მაგ. სამეურნეო საქმიანობა; ღია პარკინგის ან/და იქ განთავსებული ინვენტარის დაცვა და მსგავსი.

6.2.3.3. საინჟინრო ქსელები და ნაგებობები

1. ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2009 წლის დადგენილება N57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ (ref. #14);
2. I კლასის ქუჩის/გზის (III კატეგორია), III და IV კლასის ქუჩის (I და II კატეგორია), III კლასის გზის (II კატეგორია) მოწყობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოა: ყაზბეგის ან დუშეთის მუნიციპალიტეტი (მიწის ნაკვეთის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული მდებარეობის შესაბამისად), ხოლო ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობს სამინისტრო;
3. V კლასის გზის (I კატეგორია) მოწყობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანოა: სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო.
4. ყველა საინჟინრო ქსელის (გარდა ქუჩისა/გზისა) კლასი და სიმძლავრე დადგინდება/დაზუსტდება სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში ქსელის დისტრიბუციაზე ლიცენზიის მქონე კომპანიის მიერ გაცემული ტექნიკური პირობის საფუძველზე. ამ ეტაპზე შენობის სიმძლავრეები უცნობია.

III. ეფექტიანობის შეფასება

7. მიმოხილვა

გრგ შემუშავების პროცესში კვლევის შედეგებმა ნათლად აჩვენა, რომ ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების არარსებობის პირობებში, ადგილი აქვს განაშენიანების ქაოტურ და სპორადულ ჩამოყალიბებას. ძველი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები მეტ-წილად ემორჩილება ისტორიულად ჩამოყალიბებულ სამეზობლო ურთიერთობების წესრიგს, თუმცა სრულიად სპორადულია საქმიანი და კომერციული გამოყენებების გაჩენა გუდაურის ყოფილი სოფლების ტერიტორიებზე. აღნიშნული გამოწვეულია განვითარების ლოგიკური ხაზის არ არსებობით, რაც მომსახურების საბაზრო მოთხოვნებს სპონტანურ და მოუწესრიგებელ სივრცედ აქცევს.²¹ საერთო ლოგიკა აშკარაა — საბაგირო სადგურები მთავარი მიზიდულობაა ინფრასტრუქტურის განვითარების, რაც უკვე დაწყებულია და დამატებით რისკებს შეიცავს ინფრასტრუქტურის კონცენტრაციის და სივრცის გადატვირთვის თვალსაზრისით.

დაგეგმვის დოკუმენტის არსებობის შემთხვევაში კი, გარემოს განვითარება განჭვრეტადია და სამომავლო ნაბიჯების გადადგმა ცალკეული პირების მხრიდან (იქნება ეს საკუთარი ნაკვეთების მოწესრიგება, კომერციული საქმიანობით დატვირთვა და სერვისის შეთავაზება) დაზღვეულია გრძელვადიან პერსპექტივაში.

გრგ ეფექტიანობის განმსაზღვრელი ძირითადი ასპექტებია მიზნისა და ამოცანების შესაბამისად:

- დაგეგმვის წინაპირობების ადეკვატური შეფასება;
- დაგეგმვის გამოწვევების და ლიმიტაციების განსაზღვრა;
- დაგეგმვის პრინციპების და პრიორიტეტების იდენტიფიცირება;
- **განვითარების ზოგადი და კონკრეტული ხედვების ფორმირება, ჩართული მხარეების მონაწილეობით და თანაბარი შესაძლებლობების უზრუნველყოფით;**
- განვითარების სტრატეგიის თავსებადობა ხედვასთან და განხორციელებადობა;
- დაგეგმილი ღონისძიებების და გადაწყვეტების პრიორიტეტებად რანჟირება;
- თვითმართველობის ორგანოებისთვის ერთიანი სახელმძღვანელო და სამოქმედო დოკუმენტისთვის გეოსაინფორმაციო ბაზების არსებობა;
- დოკუმენტის პრაქტიკულობა და საჯარო გამოყენებადობა.

წინამდებარე გრგ წარმოადგენს სტრუქტურულად გამართულ, მკაფიო ხედვის და გადაწყვეტების მქონე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების სახელმძღვანელო დოკუმენტს.

ეფექტიანობა: კვლევების შედეგად გამოვლენილი დაგეგმილი ღონისძიებები სრულად პასუხობს საპროექტო ტერიტორიისთვის დასახული განვითარების ხედვას და სტრატეგიას, რანჟირებულია დროში განხორციელების პრიორიტეტულობის, გადაწყვეტის გზების სირთულის და სამართლებრივი ინსტრუმენტების შესაბამისად. მათი იმპლემენტაცია ტერიტორიის განვითარებისთვის არსებითი მნიშვნელობისაა და გრგ საბოლოო ეფექტიანობა ამაზეა დამოკიდებული.

²¹ ასე მაგ. კერძო მესაკუთრემ შეიძლება გახსნას კაფე-რესტორანი კონკრეტულ დროის მონაკვეთში გაჩენილი მოთხოვნის საპასუხოდ, თუმცა მისი გადავლის შემდგომ ობიექტი შეიძლება უფუნქციოდ დარჩეს.

გრგ ეფექტიანობა, მეთოდოლოგიური გამართულობის გარდა, განისაზღვრება ორი მნიშვნელოვანი ურთიერთშემხვედრი ფაქტორით:

- განვითარების მიზანი: ხედვა და სტრატეგია, ან/და არასასურველი განვითარების პრევენცია, აქცეპტირებული უნდა იყოს ყველა ჩართული მხარის მიერ, რათა ამოქმედდეს მისი [განხორციელების სცენარი](#);
- უნდა არსებობდეს პოლიტიკური ნება და ადმინისტრაციული უნარი გეგმის ამოქმედებისთვის.

მუნიციპალიტეტისთვის და აგრეთვე მთავრობის დაინტერესებული უწყებებისთვის (სამინისტრო, კომპანია) გრგ, როგორც გუდაურის განვითარების მართვის ინსტრუმენტის გამოყენება და მისი ინპლემენტაცია ეფექტიანობის თვალსაზრისით კურორტის, როგორც ცოცხალი ორგანიზმის განვითარების პროცესში, უმნიშვნელოვანესი ადგილი უნდა დაიმკვიდროს. წინააღმდეგ შემთხვევაში დოკუმენტი განწირულია უმოქმედობისთვის.

8. SWOT ანალიზი

ძლიერი მხარე	სუსტი მხარე	შესაძლებლობები	საფრთხე
განვითარების ზოგადი და კონკრეტული ხედვების (მათ შორის საკვანძო გადაწყვეტები) არსებობა	დაგეგმვის წინაპირობებში სტატისტიკური მონაცემების შედარებით სიმწირე;	ცალკეული დარგობრივი მიმართულებების (ტურიზმი) განვითარება	დოკუმენტის მიუღებლობა კერძო და საჯარო ინტერესების შეუთავსებლობის შემთხვევაში
განვითარების მართვის ერთიანი საინფორმაციო სისტემის არსებობა, სადაც თავს იყრის: საყრდენი გეგმა, მიმდინარე გეგმა, რეალიზაციის გეგმა	უძრავი ქონების შეფასებითი კომპონენტის არ არსებობა	საუკეთესო პრაქტიკის დამკვიდრების ხელშეწყობა	დოკუმენტის გამოუყენებლობა

9. ინდიკატორები

გრგ ეფექტიანობის ინდიკატორები წარმოადგენს მაჩვენებელთა სისტემას, რომლითან დაგეგმილი ხედვის განხორციელების მიმდინარე სურათი დგება და ფასდება. წინამდებარე გრგ ეფექტიანობის ინდიკატორები ასე გამოიყურება:

N	ინდიკატორი	მაჩვენებელი	წყარო
1	მიწის ნაკვეთების შესაბამისობა გრგ-სთან	საკადასტრო რუკა	reestri.gov.ge
2	მშენებლობის ნებართვების შესაბამისობა გრგ-სთან	განცხადებები მშენებლობის ნებართვებზე და შესაბამისი აქტები	ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, დუშეთის მუნიციპალიტეტი, სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო
3	შენობა-ნაგებობების შესაბამისობა გრგ-სთან	განცხადებები ექსპლუატაციაში მიღები მიღებაზე და შესაბამისი აქტები	

IV. განხორციელების ეტაპები და რიგითობა

10. ზოგადი პრინციპი

გრგ რეალიზების ზოგადი პრინციპი ეფუძნება საჯარო და კერძო პარტნიორობას და თანადაფინანსების ან/და ურთიერთკომპენსირების ღონისძიებებს. გრგ განხორციელების უმთავრესი მექანიზმია იმ მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების სტიმულირება, რომელთაც მთლიანად არასამშენებლო ან სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთებიდან ხედვის ფარგლებში გრგ უნდა მიიღონ სამშენებლოდ შეზღუდული ან მთლიანად სამშენებლო ნაკვეთები (შესაბამისად), ხოლო ის მესაკუთრეების, რომლებიც საპროექტო ტერიტორიაზე ფლობენ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც არ არიან შეუსაბამო უძრავი ობიექტის სტატუსის მქონე მგგ გადაწყვეტების შესაბამისად, გრგ განხორციელებაში მონაწილეობენ დამოუკიდებლად, გრგ და რეგულირების წესებით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით. ეს განხორციელების სცენარის თანახმად არის ნებაყოფლობით პროცესი და სავალდებულო ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, ასეთი მიწის ნაკვეთი მესაკუთრე გამოთქვამს უძრავი ქონების სამშენებლოდ განვითარების სურვილს.

დასახული სტრატეგიიდან გამომდინარე, დაცულ უნდა იქნეს განხორციელების ქვემოთ მოცემული თანმიმდევრობა:

10.1. განხორციელების ეტაპები

- საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელების ეტაპები იყოფა მოკლევადიან (საინვესტიციო ქონების რეალიზებასაშუალო ვადიან (არსებული განაშენიანების მოწესრიგების საკითხები) და გრძელვადიან (მგგ გადაწყვეტების შესაბამისი ინფრასტრუქტურული განახლებები).
- თითოეულ ეტაპში გამოიყოფა შემდეგი რიგითობა:
 - მიწის ნაკვეთების მომზადება გრგ შესაბამისად და საკადასტრო მონაცემებში სათანადო ცვლილებების შეტანა;
 - მიწის ნაკვეთებამდე გრგ დადგენილი მისასვლელის მოწყობა;

- 2.3. მიწის ნაკვეთებზე ძირითადი ინფრასტრუქტურის მშენებლობა;
- 2.4. ინფრასტრუქტურის დაერთება საერთო სარგებლობის ქსელებზე.

10.2. I ეტაპში დაგეგმილი ღონისძიებებია:

1. კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამოიჯვნა და გამონთავისუფლებულ ტერიტორიაზე N1-დან N33-მდე მიწის ნაკვეთების ხელახალი რეგისტრაცია.
2. N19 მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ საბაგრო გზა N13-ის მოწყობა;

10.3. II ეტაპში დაგეგმილი ღონისძიებებია:

1. არეალში სასტუმრო ინფრასტრუქტურის განვითარება;
2. N22, N23 და N24 მიწის ნაკვეთებზე თაუნჰაუსის ტიპის განაშენიანების მოწყობა;
3. საპროექტო ტერიტორიაზე მისასვლელი გზების და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის რეგენერაცია, საერთო გუდაურის მგგ ხედვის შესაბამისად.
4. N18 და N20 მიწის ნაკვეთებზე პარკირების მოწყობა;