

დავალება

ქედის მუნიციპალიტეტში, დაბა ქედის ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების თაობაზე

წ ი ნ ა თ ქ მ ა

ქედის მუნიციპალიტეტში, წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულში, სივრცით განვითარებასა და განაშენიანების მართვაში მუნიციპალური თუ კერძო პირების ინტერესების მაქსიმალურად დაახლოვებისა და შეჯერებისთვის, ჰარმონიზებული და ინტეგრირებული დარგობრივი განვითარების მისაღწევად, მიმდინარე ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ურთიერთთავსებადობის უზრუნველსაყოფად, ქედის მუნიციპალიტეტის მერის გადაწყვეტილებით მომზადდა წინამდებარე დავალება, მასზე თან-დართული დოკუმენტაციით.

წინამდებარე დოკუმენტაცია წარმოადგენს ქედის მუნიციპალიტეტში, დაბა ქედის ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების დავალებას, (გგ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების დავალებას, რომელიც მომზადებულია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის“ შესაბამისად

წინამდებარე დავალების მიზანია დაგეგმვაში მონაწილე პირებს სრულყოფილი წარმოდგენა შეუქმნას განაშენიანების გეგმის შემუშავების წინაპირობების და საჭიროებების, მეთოდებისა და მისაღები შედეგების შესახებ, კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

1. საერთო ნაწილი

(ზოგადი მითითებები)

1.1. ძირითადი ტერმინები და შემოკლებები

1.1.1. შემოკლებათა ახსნა

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული შემოკლებები ¹ აიხსნება შემდეგნაირად:

- 1) **ქედა** – ქედის მუნიციპალიტეტი, საკუთარ ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში;

¹ მათშორის აბრევიატურები, გამოყენება ბრჭვის ნიშნების გარეშე.

- 2) **განაშენიანების მართვის რეგლამენტი** – გეგმარებით ერთეულის განაშენიანების გეგმის (და/ან განაშენიანების გეგმების) ტექსტური ნაწილი, შედგენილი გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად;
- 3) **გგ** – განაშენიანების გეგმა, კოდექსის 41-ე მუხლის შესაბამისად;
- 4) **გეგმარებითი ერთეული** – გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, წინამდებარე დავალებით არსებულ შემუშავებისთვის ინდივიდუალურად განსაზღვრული დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები;
- 5) **გეგმების შემუშავების წესი** – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;
- 6) **გის** – გეოინფორმაციული სისტემა;
- 7) **დაგეგმარება** – სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება);
- 8) **დაგეგმვა** – სივრცითი განვითარების დაგეგმვა და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვა;
- 9) **დსს** – კოდექსის მე-14 მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;
- 10) **დღე** – კალენდარული დღე, გარდა ტექსტში სპეციალურად მითითებულისა;
- 11) **კვლევა** – ხელშეკრულების ფარგლებში წინამდებარე დოკუმენტით განსაზღვრული პირობებით, მიმწოდებლის მიერ ჩატარებული გეგმების კონცეფციების შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
- 12) **კოდექსი** – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (N3213-რს, 2019 წ.);
- 13) **მერია** – ქედის მუნიციპალიტეტის მერია;
- 14) **მთავრობა** – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა;
- 15) **საკრებულო** – ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- 16) **სამინისტრო** – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;
- 17) **სამსახური** – მერიის სივრცითი მოწყობის, არქიტექტურისა და მშენებლობის სამსახური;
- 18) **საპროექტო მომსახურება** – წინამდებარე დავალების საფუძველზე დადგენილი გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების გეგმის შემუშავება და შემსყიდველისთვის მიწოდება;
- 19) **საჯარო რეესტრი** – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- 20) **სგშ** – გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
- 21) **სნდწ** – სამშენებლო ნორმები და წესები;²
- 22) **ძირითადი დებულებები** – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

1.1.2. ტერმინთა განმარტება

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ ტერმინებს გააჩნიათ საქართველოს კანონმდებლობაში განმარტებული/გამოყენებული მნიშვნელობები, დამატებით გამოიყენება ქვემოთ მოცემული მნიშვნელობები:

- (1) **აეროფოტო** — საჰაერო გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
- (2) **განაშენიანების ესკიზი** — ქალაქგეგმარებითი ესკიზური პროექტი, რომელიც გგ მიზნებისთვის არქიტექტურული დაგეგმარების ენაზე ასახავს გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისი ფიზიკური გარემოს³ სამომავლო სურათს;⁴

² იგულისხმება 1992 წლამდე მოქმედ „სამშენებლო ნორმები და წესები“ ან მათ ეროვნულ ანალოგები.

- (3) **დენდროლოგია** — მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და აღნუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით;
- (4) **დრონი** — ახლო მანძილის დისტანციური ზონდირებისთვის განკუთვნილი საფრენი მოწყობილობა;
- (5) **ესთეტიკური პარამეტრები** — შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური წყობის განმსაზღვრელი მახასიათებლების ერთობლიობა, რომელიც და რომლის მაჩვენებლებიც დგინდება განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, დაგეგმვის მიზნების და/ან დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისად;
- (6) **კომპიუტერული გრაფიკა** — კომპიუტერული ტექნოლოგიის (აპარატურული და პროგრამული უზრუნველყოფა) გამოყენებით შექმნილი/მიღებული გრაფიკა;
- (7) **ვიზუალიზაცია** — დაგეგმილი თუ დაგეგმარებული წარმოსახვითი ფიზიკური გარემოს სხვადასხვა კომპიუტერული გრაფიკის გამოყენებით შექმნილი გრაფიკული გამოსახულება (სურათი, დიაგრამა და/ან ანიმაცია);
- (8) **ზედა დონე** — სივრცითი დაგეგმვის ტაქსონომიაში, შესაბამისი კვლევების და დაგეგმვის მაკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც აღწერს უფრო მეტად აბსტრაქტული ხასიათის მონაცემებს და მათ კორელაციებს; სადაც საერთო მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი კონცენტრირებულია უფრო მეტად ფართო, მთლიან სისტემაზე;
- (9) **ინტერეს-წერტილი** — სივრცით დაგეგმვაში, ასევე ტოპოგრაფიასა და კარტოგრაფიაში, განსაზღვრული სივრცე ან ადგილმდებარეობა, გამოსახული ნივთიერ-წერტილის სახით, რომელიც კონკრეტული მიზნებისთვის (ადამიანთა მოღვაწეობის/საქმიანობის თვალსაზრისით) წარმოადგენს ინტერესის და/ან მიზიდულობის ობიექტს;⁵
- (10) **კომიუტერი** — ადამიანი, რომელიც რეგულარულად გადაადგილდება საცხოვრებელი ადგილიდან დასახლებათშორის მანძილზე დაშორებული სამუშაოს/სასწავლებლის მიმართულებით. როგორც წესი 1 დღე-ღამის ინტერვალით;
- (11) **კოსმოფოტო** — სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
- (12) **ლიდარი**⁶ — მიწისზედა გამოყენებითი ფოტო-გრამმეტრიული მეთოდი, რომლისა საშუალებითაც გაიზომება მანძილი ობიექტამდე, მასზე ლაზერის სხივის მინათებით;
- (13) **ლიმიტაცია** — გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას ინტერესთა შეჯერების პროცესი შეზღუდეს ან შეუძლებელი გახადეს;
- (14) **მაკომპენსირებელი ღონისძიება** — კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული ღონისძიება, რომელიც აუცილებელია ძირითადი დებულებებით დადგენილი $კ^1/კ^2$ ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისას და რომელსაც უნდა უპასუხოს ინიციატორმა §**Error! Reference source not found.** მოთხოვნათა შესაბამისად.
- (15) **მასშტაბი** — ფიზიკურ გარემოში გაზომილი სხეულების გამოხატვის/გამოხაზვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამოხატულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი;
- (16) **ორთოფოტოგადაღება** — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ- ან წვრილ-მასშტაბიანი ფოტოსურათი, რომელიც დისტანციური ზონდირების

³ ამის საპირისპიროდ *განაშენიანების მართვის გეგმები (გენგემა/გ(ფგ))* ასახავენ უფლებრივ გარემოს.

⁴ განაშენიანების, ინფრასტრუქტურის, ღონისძიების და/ან სხვა სივრცეების გეგმარებით დადგენილი.

⁵ საერთაშორისო პრაქტიკაში შეესაბამება — Point of interest, POI.

⁶ ინგლ. ლიტერატურაში „Light Detection and Ranging“.

მეთოდით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;

- (17) **საბაზისო რუკა** — გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, ტერიტორიის სივრცითი განვითარებისა და ფიზიკური გარემოს ფორმირების, მათ შორის მიწათდაფარულობის (არსებული სურათის) ამსახველი, დაგეგმარების საბაზისო დოკუმენტი, რომელიც მზადდება ციფრული (ინტეგრირებული საინფორმაციო სისტემაში) და/ან ბეჭდური (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით;
- (18) **საზოგადოებრივი სივრცე** — განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, ხეივანი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები და/ან მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის, მათ შორის საჯარო სერვიტუტის გამოყენებით;
- (19) **საკვლევი არელი** — წინამდებარე დოკუმენტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის საჭირო კვლევების ჩატარების ტერიტორიული ფარგლები და/ან მონაცემების შეგროვების ინფორმაციული არე, რომელიც საწყის ეტაპზე ემთხვევა გეგმარებით ერთეულს და დამატებით დაზუსტდება განაშენიანების გეგმის კონცეფციების შეფასებისას, მერის/სამსახურის გადაწყვეტილებით;
- (20) **საკოორდინატო ბადე** — მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულების ერთობლიობა (WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში), გამოსახული ორთოგონალურ ბადეზე;
- (21) **სამშენებლო პოტენციალი** — ტერიტორიის განაშენიანებისა ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, განაშენიანების მართვის რეგლამენტით მათთვის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვების და/ან განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა;
- (22) **საცხოვრებელი სიმჭიდროვე** — ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვის ⁷ ნაირსახეობა, სამშენებლო ტერიტორიაზე საბალანსო ერთეულისთვის დადგენილი საცხოვრებელი ერთეულის ⁸ მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ან ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე (სფ/ჰა) ⁹ ან შენობაში (სფ/შ), ¹⁰ დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად;
- (23) **ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) გეგმა** — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ-მასშტაბიანი (არაუმეტეს მ 1:10000) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინების გარეშე ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
- (24) **ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) რუკა** — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის წვრილ-მასშტაბიანი (მ 1:10000 მეტი) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
- (25) **უფლებრივი გარემო** — საქართველოს ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი უფლებების ერთობლიობა, მათ შორის გამოხატული რეგლამენტებში, რეჟიმებში, ვალდებულებებში, საჯარო თუ კერძო ინტერესებში;

⁷ გეგმების შემუშავების წესი, დნართ 2: §1.5. (25)

⁸ „ბინა“ – საცხოვრებელსახეობი, ხოლო „სამიღვ ეროუღი“ – ნებისმიერ ტიპის სასტუმროში.

⁹ ფინტბა მხოლდგენგეგმაში ან გგ-ში, თუის ანაცვლბს გენგეგმას.

¹⁰ ფინტბა მხოლდგ/გგ-ში.

- (26) **ფიზიკური გარემო** — ბუნებრივი გარემოსა და კულტურული (ანთროპოგენური) გარემოს ერთობლიობა;
- (27) **ფოტოგრამეტრია** — სამეცნიერო-ტექნიკური დისციპლინა, რომელიც გამოიყენება ობიექტების ფოტოგამოსახულების მიხედვით მათი ფორმების, ზომების, მდებარეობის და მსგავსი სივრცული მახასიათებლების განსაზღვრისთვის;
- (28) **ფოტოფიქსაცია** — ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ასახვა ფოტოგადაღების მეთოდით, კონკრეტულ დროში მისი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით;
- (29) **ქვედა დონე** — სივრცითი დაგეგმვის ტაქსონომიაში, შესაბამისი კვლევების და დაგეგმვის მიკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც ფოკუსირებულია უფრო მეტად ინდივიდუალური ხასიათის მონაცემებზე და თავისებურებებზე; სადაც დაგეგმვის მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი, კონცენტრირებულია მთლიანის ნაწილებზე და მათ ფუნქციონირებაზე;

ყველა სხვა ტერმინი, რაც მოცემულია ხელშეკრულების ან წინამდებარე დავალების ტექსტში და არაა განმარტებული ამ მუხლში, გამოიყენება კოდექსის, მისი ქვემდებარე ნორმატიული აქტებისა და შესაბამისი სფეროს მოქმედ კანონმდებლობაში გამოყენებული მნიშვნელობითა და/ან მიზნებით.

1.2. შესამუშავებელი დოკუმენტები

წინამდებარე დავალების საფუძველზე უნდა მომზადდეს კოდექსით დადგენილი ინტეგრირებული სახით ¹¹ **დაგეგმვის შედეგები** — ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია შუალედური (§1.2.1) და საბოლოო სახით (§1.2.2).

1.2.1. შუალედური (მოსამზადებელი) დოკუმენტები

უნდა მომზადდეს შემდეგი გეგმარებითი ერთეულების შუალედური დოკუმენტები:

1. მოსამზადებელი კვლევის შედეგები:

- 1.1. საბაზისო მონაცემთა მატრიცა და თანმდევი ანგარიშები;
- 1.2. საბაზისო რუკა.

2. განაშენიანების ესკიზი ¹² და გგ კონცეფცია (გგ მონახაზი); ¹³

3. სკრინინგის განცხადება და/ან სკოპინგის ანგარიში და სგშ-ის ანგარიში (საჭიროების შემთხვევაში). ¹⁴

1.2.2. საბოლოო (ქალაქთმშენებლობითი) დოკუმენტები

წინამდებარე დავალების საფუძველზე უნდა მომზადდეს შემდეგი დოკუმენტები:

- 1) საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების მონაცვლების გეგმა; ¹⁵
- 2) საჭიროების შემთხვევაში ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა;
- 3) განაშენიანების გეგმა (გგ).

¹¹ საჭიროების შემთხვევაში მათგან შესაძლებელია გამოკლავდეს და დამოუკიდებელ გეგმად მუშავდეს/მიეწოდოს შემსყიდველ დროებითი მიმართულებები (მაგ. საერთოსარგებლობის ტერიტორიების განვითარება; გამწვანებულ ტერიტორიების დცვა და განვითარება - ტექსტში დანის შესაბამისად.

¹² განვითარების ხედვის მაგიერ რადან გგ პროექტზე ორიენტირებულია.

¹³ კოდექსის მიხედვით, გეგმის კონცეფცია " არგულისხმობს ცალკე აღბუღ და/ან მხოლოდ, სივრცის განვითარების კონცეფციას", არმედ უირველსად — გეგმის სამუშაო ვარიანტს, მონახაზს (შდა საერთაშორისო პრაქტიკაში ინგლისური „Draft plan“ და გერმანული „Planentwurf“).

¹⁴ მხოლოდ მერის დამატებით გადწყვეტლებით § Error! Reference source not found.-ის მოთხოვნაა დცვით

¹⁵ მხოლოდ მათ ცვლლების შემთხვევაში.

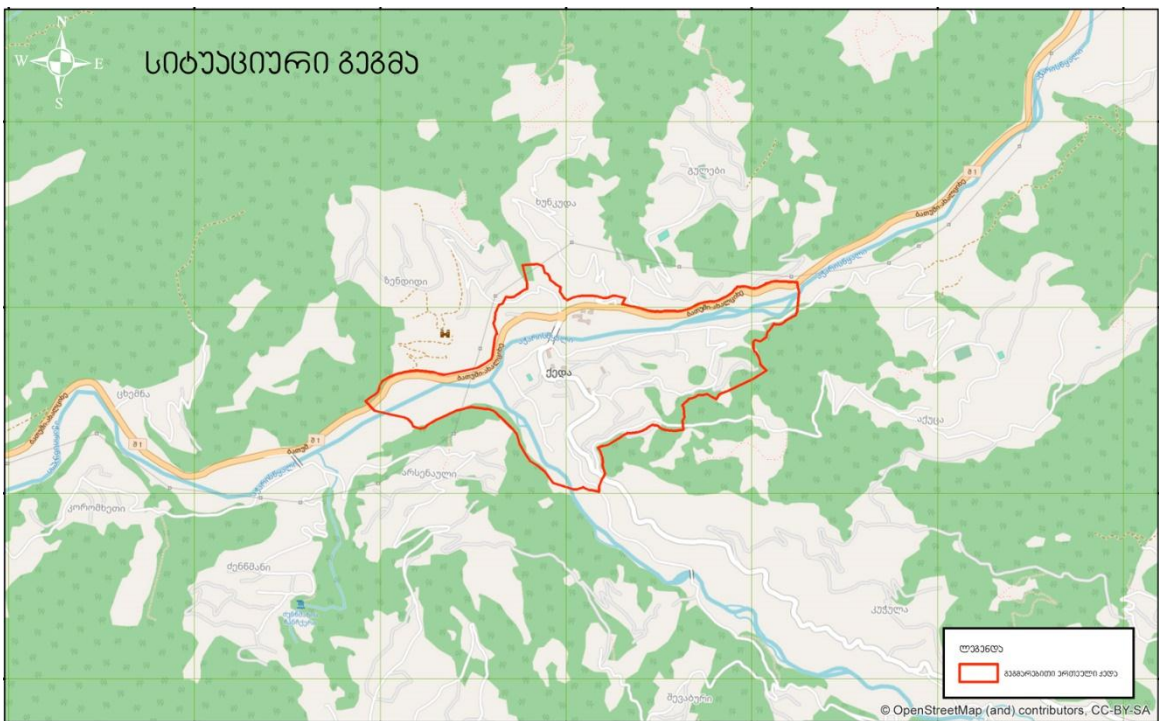
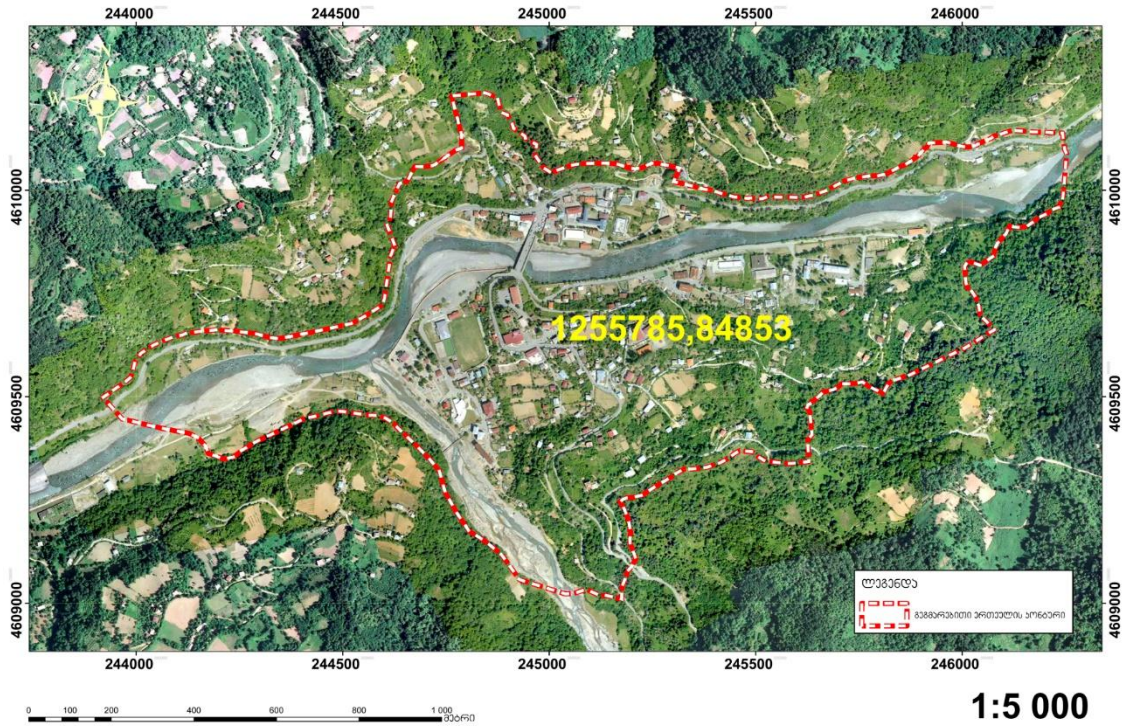
1.3. საწყისი მონაცემები

1.3.1. დაგეგმვის საჭიროება

კოდექსის მიხედვით, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროება არის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის მიზნების, ამოცანებისა და ძირითადი პრინციპების საფუძველზე განსაზღვრული პრიორიტეტი და აუცილებლობა, რომლებსაც ადგენს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო (ამ შემთხვევაში მერი/სამსახური). გეგმების შემუშავების წესის თანახმად კი, დაგეგმარების საჭიროების შემთხვევაში, გეგმების შემუშავება აუცილებელია.¹⁶ იმავე წესის მე-5 მუხლის, პუნქტი 1-ით განაშენიანების გეგმის შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა.

¹⁶ გეგმების შემუშავების წესი, მუხლი 4 დ 5. (25)

1.3.2. გეგმარებითი ერთეული



საზღვრები: ქედის მუნიციპალიტეტის მერიას შეუძლია მოსამზადებელი კვლევის პროცესში გამოვლენილი საჭიროებების შემთხვევაში დააზუსტოს წარმოდგენილი გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები, გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად.

1.3.3. საფუძვლები

1.3.3.1. მიზანი

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის მიზანი და შესაბამისად გგ მიღების მიზანია ადეკვატურად უპასუხოს გეგმარებით ერთეულში დაგეგმვის საჭიროებებს აღნიშნულისთვის აუცილებელია

გეგმარებით ერთეულში საბაზისო მონაცემებისა და დარგობრივი კვლევების საფუძველზე, განვითარების საერთო და შეჯერებული ხედვის ჩამოყალიბება, შესაბამისი სტრატეგიის (პრიორიტეტები და რიგითობა) შემუშავება და განაშენიანების გეგმაში ასახვა, რათა შემდგომ გეგმის იმპლემენტაციის ეტაპზე, მიღწეულ იქნას დაბის დაბალანსებული და მდგრადი განვითარება, საჯარო თუ კერძო ინვესტიციების ფარგლებში.

1.3.3.2. ამოცანები

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის მიზნის მისაღწევად, საჭიროა გადაჭრილ იქნას შემდეგი სახის დაგეგმვის ამოცანები:

- საჯარო და კერძო ინტერესების, მათ შორის დარგთაშორისი შესაძლო აცდენების/კონფლიქტების, დაინტერესებული მხარეების მოსაზრებების მაქსიმალური დაახლოვება და ურთიერთშეთანხმება განაშენიანების მართვის საკითხებში;
- საჭირო ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განსაზღვრა;
- დარგობრივი ასპექტების ცალკე გეგმების სახით გამოყოფა და მითითებების/რეკომენდაციების ფორმირება:
 - საერთო სარგებლობის ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფაზე, მათ შორის სატრანსპორტო და სხვა სახის სატრანსპორტო ნაკადებით გამოწვეული უარყოფითი ზემოქმედების შემცირებაზე;
 - ლანდშაფტის დაცვასა და განვითარებაზე;
 - ნარჩენების მართვაზე.
- საერთო სარგებლობის სივრცეების მოწყობისთვის უფლებრივი წინაპირობების ფორმირება:
 - საქმიანი ცენტრისთვის, მათ შორის დაბის ადმინისტრაციული ფუნქციების განხორციელებისათვის;
 - გამწვანებული ტერიტორიებისთვის;
 - სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის;
 - სატრანსპორტო და ტექნიკური ინფრასტრუქტურისთვის;
- განვითარების ხედვისა და სტრატეგიის შესაბამისი განაშენიანების მართვის რეგლამენტის დადგენა კოდექსის და განაშენიანების ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა დაცვითა და დაგეგმვის საჭიროების შესაბამისად, მათ შორის:
 - დარგობრივი ასპექტებისთვის, მითითებები/რეკომენდაციები;
 - ავტოსადგომების რეგულირებასთან დაკავშირებული გამონაკლისები ან /და დამატებითი პირობები;
 - საერთო სარგებლობის სივრცეების გამწვანების ვალდებულება;

1.3.3.3. დაგეგმვის პრინციპები

კოდექსის თანახმად, სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ემყარება მდგრადი განვითარების პრინციპებს, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაციას საგანგებო სიტუაციების რისკის შემცირების და გარემოსდაცვით მოთხოვნებთან. აქედან გამომდინარე, დაცულ უნდა იქნას კოდექსის მე-8 მუხლით დადგენილი დაგეგმვის პრინციპები.

1.3.3.4. სახელმძღვანელო დოკუმენტები

დაგეგმვაში გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოში მოქმედი, როგორც ნორმატიულ-სამართლებრივი, ისე საუკეთესო გამოცდილების მაგალითები. ქვემოთ მოცემულია გეგმის შემუშავების პროცესში გამოსაყენებლად სავალდებულო სახელმძღვანელო დოკუმენტები:¹⁷

ნორმატიული	შინაარსი	წყარო
კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია	(1)
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	(2)

¹⁷ სამართლებრივი აქტები განხილულა იქნეს ცვლილებითა და დამატებით

კანონი	საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი	(3)
კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ	(4)
კანონი	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ	(5)
კანონი	კოლხეთის დაცული ტერიტორიების შექმნისა და მართვის შესახებ	(6)
კანონი	გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი	(7)
კანონი	წყლის შესახებ	(8)
კანონი	ტყის კოდექსი	(9)
კანონი	საქართველოს ზღვისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ	(10)
კანონი	საზღვაო კოდექსი	(11)
კანონი	დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ	(12)
კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ	(13)
კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	(14)
კანონი	საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი	(15)
კანონი	სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ	(16)
კანონი	ტურიზმისა და კურორტების შესახებ	(17)
კანონი	კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ	(18)
კანონი	ნარჩენების მართვის კოდექსი	(19)
კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	(20)
კანონი	სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ	(21)
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	(22)
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს კურორტების ნუსხა და სტატუსი	(23)
მთავრობის დადგენილება	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დებულებების შესახებ	(24)
მთავრობის დადგენილება	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ	(25)
მთავრობის დადგენილება	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	(26)
მთავრობის დადგენილება	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	(27)
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს ზედაპირული წყლების დაბინძურებისაგან დაცვის შესახებ	(28)
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლების (ზონების) შესახებ	(29)
მთავრობის დადგენილება	წყალდაცვითი ზოლის შესახებ	(30)
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — სამშენებლო კლიმატოლოგია	(31)
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — სეისმომედეგი მშენებლობა	(31)

დადგენილება		
საკრებულოს დადგენილება	ქედის მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმა	(32), (33)
სხვა	შინაარსი	
სნდწ	ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება.	(34)
სტანდარტი	УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ ДЛЯ ТОПОГРАФИЧЕСКИХ ПЛАНОВ МАСШТАБОВ 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500	(35)

2. სპეციალური ნაწილი

(კონკრეტული მითითებები)

2.1. გეგმარებითი ერთეულის კვლევა

2.1.1. საბაზისო მონაცემები

მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, ¹⁸ წინამდებარე დავალების შესაბამისად, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავებისათვის ტარდება გეგმარებითი ერთეულის მოსამზადებელი კვლევა, რომელიც გულისხმობს საბაზისო მონაცემების შეგროვებას, ცალკეულ შემთხვევებში მათ ანალიზს, ¹⁹ და შედეგების ტექსტურ და გრაფიკულ ასახვას. საბაზისო მონაცემები ტექსტურად აისახება მონაცემთა (ინდიკატორთა) მატრიცაში, ხოლო გრაფიკულად - რუკაში (და საჭიროებისამებრ თემატურ რუკებში), რომლის მასშტაბი უნდა შეესაბამებოდეს გეგმის შემუშავების მასშტაბს. საბაზისო მონაცემები უნდა შეგროვდეს ფიზიკური და უფლებრივი გარემოს კონტექსტში, გეგმის ტექსტონომიური დონის გათვალისწინებით. მონაცემები უნდა იყოს სანდო (გადამოწმებადი), მათი სიზუსტე უნდა პასუხობდეს გეგმის შემუშავების მიზნებს და მასშტაბს, გეგმების შემუშავების წესით დადგენილი მინიმალური მახასიათებლების გათვალისწინებით. ²⁰ ტექსტონომიურ დონეებს შორის მონაცემთა პარალელიზმისა და დუბლირების გამორიცხვის მიზნით, საჭიროა მათი მუდმივი ურთიერთშეფასება და სისტემატიზაცია.

2.1.1.1. საბაზისო რუკა და თემატური რუკები (§Error! Reference source not found.)

საბაზისო რუკა ხარისხობრივად უნდა პასუხობდეს გეგმების შემუშავების წესით დადგენილ მოთხოვნებს. საბაზისო რუკის ციფრული ნაწილი ინტეგრირებულ უნდა იქნეს სამსახურის დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემაში .

2.1. გეგმის კონცეფცია (გეგმის მონახაზი)

2.1.1. საერთო მოთხოვნები

კოდექსის თანახმად, ორივე ტექსტონომიური დონის გეგმები შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან. ამასთან, გეგმების შემუშავების წესის თანახმად, ზედა ტექსტონომიური დონის გეგმებისთვის ტექსტური ნაწილი არის ძირითადი და გრაფიკული ნაწილი – მისი დამხმარე, ხოლო ქვედა ტექსტონომიური დონის გეგმებისთვის გრაფიკული ნაწილი არის ძირითადი და ტექსტური ნაწილი – მისი დამხმარე. გეგმის კონცეფცია (მონახაზი) ხარისხობრივად უნდა პასუხობდეს გეგმების შემუშავების წესის მოთხოვნებს.

¹⁸ გეგმების შემუშავების წესი მუხლ 6.

¹⁹ მონაცემთა ანალიზი უნდა შესრულდეს ყველ იმ შემთხვევაში, თუ ცალკე აღებული მონაცემი არ იძლევა საკმარის საფუძველს სივრცით დაგეგმვის განსახორციელებლად ასეთ შემთხვევაში ანალიზი წარმოებს კომპლექსურად სხვა მონაცემებთან ურთიერთგავიწმობში, მრავალჯეროვან ანალიზს რომელმე მეთოდს გამოყენებით

²⁰ გეგმების შემუშავების წესი მუხლ 9.

2.1.2. გრაფიკული ნაწილი — ტერიტორიათა გამოყენების რუკა და ძირითადი მოთხოვნები

გვ კონცეფციის ძირითადი ნაწილია საბაზისო რუკაზე დამუშავებული ტერიტორიათა გამოყენების რუკა,²¹ რომლის მომზადების ფორმატი და მასშტაბი უნდა შეესაბამებოდეს საბაზისო რუკისთვის §2.1.1.1 დადგენილს.

ტერიტორიათა გამოყენების რუკას უნდა ახლდეს გეგმის ძირითადი მოთხოვნები — განაშენიანების მართვის რეგლამენტი, რომელიც მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

- უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს;
- განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და საჭიროების შემთხვევაში, ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობებს;
- განაშენიანების სახეობას და მიჯნის ზონებს;
- ესთეტიკურ პარამეტრებს;
- შემოღობვის პირობებს;
- გამწვანების პირობებს;
- საჭიროების შემთხვევაში, სხვა პირობებს, მათ შორის წამახალისებელი ზონირების დათქმებს, ესთეტიკურ პარამეტრებს და სხვა საკითხებს, კოდექსის შესაბამისად და ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე, რაც დადგენილია გ(დ)გ რეგულირების საგნად;²²
- არსებობის შემთხვევაში, დარგობრივი გეგმების მოთხოვნებს ან გადამისამართებას ამგვარ მოთხოვნებზე.

2.1.3. ტექსტური ნაწილი — დასაბუთება

გვ კონცეფციას უნდა ახლდეს ტექსტური ნაწილი,^{23, 24} რომლის დანიშნულებაც დაინტერესებულ და/ან დაგეგმვაში უშუალოდ ჩართულ პირებს მაქსიმალურად ლაკონურად მიაწოდოს განაშენიანების დაგეგმვის დასაბუთება: დაგეგმვის წინაპირობები, გეგმის ანოტაცია (დაგეგმილი ცვლილებები, ტერიტორიათა გამოყენების ზოგადი პირობები და პარამეტრები, ინტერესთა შეჯერება), მოსალოდნელი ზეგავლენები და ეფექტიანობა.

2.2. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია

2.2.1. გვ

გვ შინაარსი და შემადგენლობა უნდა პასუხობდეს კოდექსის შესაბამისი მუხლების და გეგმების შემუშავების წესის IV თავის მოთხოვნებს. ამასთან, მისი მომზადების ფორმატი და მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გვ კონცეფციას (§2.1).

2.3. გეგმების მომზადების კომპიუტერული პროგრამული უზრუნველყოფა

ინიციატორი/მიმწოდებელი თავისუფალია წინამდებარე დავალებით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის მომზადებისა და რედაქტირებისთვის საჭირო პროგრამული უზრუნველყოფის არჩევაში. ქვემოთ მოცემულია რეკომენდებული (როგორც შესაძლო) ვარიანტები იმ პროგრამული უზრუნველყოფით, რაც დაეხმარება ინიციატორს/მიმწოდებლის სამუშაოს შესრულებაში.

²¹ არსებითად უანასკნელ არს საკუთრებზე გეგმაც.

²² მაგ. ინსტრუქციისა და ბუნებრივი განათუბლების პირობები. (24)

²³ კოდექსი: მუხლ 11. (3)

²⁴ გეგმების შემუშავების წესი: მუხლ 10, პუნქტ 3. (25)

2.3.1. ტექსტური და გრაფიკული ინფორმაცია

ტექსტური ინფორმაციის მომზადებისა და რედაქტირებისთვის კარგი ინსტრუმენტებია: [MS WORD](#) (2010 ან უფრო ახალი ვერსიები), ²⁵ [Google Docs](#) (უფასო ინტერნეტ-პატვორმა), [Apache OpenOffice](#) (უფასო), [LibreOffice Writer](#) (უფასო) და მსგავსი.

გრაფიკული ინფორმაციის მომზადებასა და რედაქტირებაში სხვადასხვა ტიპის პოგრამული უზრუნველყოფა შეიძლება იქნეს გამოყენებული. ასე მაგალითად, ტოპოგრაფიული აგეგმვისა და საბაზისო რუკის შედგენისთვის — [გის](#) ან რომელიმე CAD პოგრამული უზრუნველყოფა გამოიყენება.

დაგეგმარების მიზნებისთვის, საქართველოში დამკვიდრებული გამოცდილებით აქტიურად გამოიყენება: [AutoCAD](#), [Revit](#) და [ArchiCAD](#), ასევე და დამატებით ვიზუალიზაციისთვის [3ds Max](#) ან [SketchUp](#), და [Photoshop](#).

2.3.2. გის ინფორმაცია

გის ინფორმაცია თავს იყრის პერსონალურ გეომონაცემთა ბაზაში, რომელიც შემდგომ ინტეგრირდება სამსახურის დსს. მონაცემთა ბაზის სტანდარტული სტრუქტურა უნდა მოიცავდეს **მოსამზადებელი კვლევის შედეგების ამსახველ ფენებს** (ორთოფოტოები, გეომორფოლოგიური, კლიმატური და სხვა) და **დაგეგმილი ცვლილებების ამსახველ ფენებს** (ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის ნაწილები და რეგლამენტები).

ჩასაბარებელ გის ინფორმაციასთან დაკავშირებული მინიმალური ტექნიკური მოთხოვნებია:

- გის ინფორმაციის მომზადებისა და რედაქტირებისთვის კარგი ინსტრუმენტებია: [ArcGIS 10](#), [AutoCAD Map 3D](#), [QGIS](#) (უფასო) ან [gvSIG](#) (უფასო);
- პერსონალური გეომონაცემთა ბაზა უნდა იყოს WGS 84\UTM 38N საქართველოს სახელმწიფო საკოორდინატო სისტემაში; (22)
- პერსონალურ გეომონაცემთა ბაზის ფორმატია .mdb, ხოლო ცალკეული ფენებისა — .shp;
- პერსონალურ გეომონაცემთა ბაზის მონაცემები (იგულისხმება გარკვეული ფენები) საბოლოო ვერსია შემოწმებული უნდა იქნეს ტოპოლოგიურ შეცდომებზე (ტოპოლოგიური სიზუსტე 0.025 მ).

²⁵ ან მისივე უფსოხლნ ვერსია - [Office Online](#).