

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №260

2019 წლის 3 ივნისი

ქ. თბილისი

სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ

მუხლი 1

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 142-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდეს თანდართული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს 2019 წლის 3 ივნისიდან.

პრემიერ - მინისტრი

მამუკა ბახტაძე

**სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი
თავი I. ზოგადი დებულება**

მუხლი 1. მოწესრიგების სფერო

1. ეს წესი აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის (შემდგომში – კოდექსი) მოთხოვნებს და განმარტებული და გამოყენებული უნდა იქნეს ამ მოთხოვნათა შესაბამისად.

2. ეს წესი განსაზღვრავს:

ა) სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ინიცირების, დაფინანსებისა და შემუშავების უფლების კერძო სამართლის სუბიექტისთვის გადაცემის წესსა და პირობებს;

ბ) მოსამზადებელი კვლევების ჩატარების საკითხებს, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის შინაარსს;

გ) სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შინაარსს;

დ) სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების განხილვის, დამტკიცებისა და მათში ცვლილებების შეტანის წესსა და პირობებს.

3. თუ დასაგეგმარებელი ტერიტორია იმავდროულად შედის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან მასზე ვრცელდება სხვა დარგობრივი გეგმებით დადგენილი რეჟიმები, მაშინ ამ ტერიტორიის დაგეგმვა უნდა ითვალისწინებდეს შესაბამისი ნორმატიული რეჟიმების მოთხოვნებს.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

1. ამ წესში და მასზე თანდართულ დანართებში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) არაარსებითი ცვლილება – ცვლილება, რომელიც არ ცვლის დაგეგმარების კონცეფციას, კერძოდ, არ ზრდის ჯამურ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს (კ-2), სართულიანობას, საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვეს;



ბ) განაშენიანების მართვის რეგლამენტი – ძირითადი დებულებების საფუძველზე შემუშავებული ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ტექსტური ნაწილი, რომელიც ცალკეული ტერიტორიებისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ძირითად დებულებებში მოცემულ შემდეგ პირობებს: უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს, განაშენიანების სახეობას, განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე;

გ) დაგეგმარების საჭიროება – კოდექსით განსაზღვრული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროება;

დ) დაცული ტერიტორიები – „დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ტერიტორიები;

ე) ინიციატორი – სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ინიციატორი;

ვ) ლანდშაფტის დაცვის ღონისძიებები - ღონისძიებები, რომლებიც ემსახურება ისტორიული ღირებულების ლანდშაფტის დაცვასა და აღდგენას; ბუნებრივი ლანდშაფტების, რელიეფის შენარჩუნებასა და დაცვას, მათ განვითარებას რეკრეაციული მიზნებისათვის; მცენარეული საფარის დაცვასა და რეგულირებას, გამწვანების ღონისძიებებს; ტყის ბუნებრივი აღდგენის ზონების დადგენას; ლანდშაფტის განთავისუფლებას დისონანსის შემტანი შენობა-ნაგებობებისა და ნანგრევებისაგან; ძველი ნაგავსაყრელების ეკოლოგიზაციას; ტერიტორიის დაცვას დამეწყვრისა და წალეკვისაგან; ხევების, ფერდობების გამაგრებასა და გამწვანებას;

ზ) ნაშენი ტერიტორია – ტერიტორია, რომელზეც უმეტესწილად განლაგებულია შენობა-ნაგებობები, წარმოადგენს განაშენიანებულ სტრუქტურას (მაგ.: კვარტალი, მიკრორაიონი, საცხოვრებელი უბანი, სოფელი) ან მის ნაწილს და უზრუნველყოფილია გზებით/ქუჩებით;

თ) საბჭო – უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შექმნილი საბჭო, რომლის მიზანია ამ წესით და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლებამოსილების განხორციელება;

ი) სამინისტრო – საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო;

კ) სივრცის დაგეგმარების გეგმა – კოდექსით განსაზღვრული საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა, ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმა და მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ლ) ტოპოგრაფიული რუკა – ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის წვრილმასშტაბიანი (მასშტაბი 1:10000 მეტი) ნახაზი, რომელიც მიწათდაფარულობით დადგენილი თემატიკის გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;

მ) უშენი ტერიტორია – დასახლების ნაწილი, რომელიც არ მიეკუთვნება ნაშენ ტერიტორიას, უმეტესად მწვანე საფართოა დაფარული და 300 მეტრის რადიუსში არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა;

ნ) ქალაქთმშენებლობითი გეგმა – კოდექსით განსაზღვრული გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა;

ო) ძირითადი დებულებები – „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება.

2. ამ წესში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს კოდექსში, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებასა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებაში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობები, გარდა ამ წესში განმარტებული ტერმინებისა.



**მუხლი 3. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემა, მათი იერარქია და
ბუნება**

1. კოდექსის შესაბამისად, საქართველოში მოქმედებს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემდეგი იერარქია:

ა) სივრცის დაგეგმარების გეგმები. მათ მიეკუთვნება:

ა.ა) საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ა.ბ) ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ა.გ) მულტიმუნციპალური/მუნციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ბ) ქალაქთმშენებლობითი გეგმები. მათ მიეკუთვნება:

ბ.ა) გენერალური გეგმა;

ბ.ბ) განაშენიანების გეგმა;

ბ.გ) განაშენიანების დეტალური გეგმა.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული გეგმები არის ზედა ტაქსონომიური დონე, რომლითაც ხორციელდება ტერიტორიების სივრცითი განვითარება, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული გეგმები არის ქვედა ტაქსონომიური დონე, რომლითაც ხორციელდება განაშენიანების მართვა.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ.ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული გეგმა არის განაშენიანების მართვის მოსამზადებელი, ხოლო „ბ.ბ“-„ბ.გ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული გეგმა – განაშენიანების მართვის სავალდებულო ხასიათის დოკუმენტი.

4. მუნციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მულტიმუნციპალურ სივრცის დაგეგმარების გეგმას.

5. იერარქიულად ზემდგომი გეგმის ან მისი ცალკეული ნაწილის არარსებობა არ აფერხებს იერარქიულად ქვემდგომი გეგმის შემუშავებას. უშენ ტერიტორიებზე, განაშენიანების დეტალური გეგმა მუშავდება მხოლოდ ზემდგომი გეგმებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

6. თუ განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის მიზანია დასახლებული ტერიტორიის ინტენსიური განვითარება (შესაბამისი დადგენილი/ჩამოყალიბებული ზონის/ქვეზონის თავისებურების ცვლილების გარეშე), მის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება შემოიფარგლება განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის განხილვითა და დამტკიცებით.

მუხლი 4. სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემუშავების ინიცირების უფლება/ვალდებულება

1. დაგეგმარების საჭიროების შემთხვევაში, სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა. მუნციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემთხვევაში დაცული უნდა იქნეს კოდექსის 141-ე მუხლის მე-4 ნაწილით დადგენილი ვადა.

2. სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემუშავების ინიცირებაზე უფლებამოსილი ორგანოებია:

ა) საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და კოდექსის მე-15 მუხლით განსაზღვრული გეგმარებითი ერთეულის (რეგიონის) გეგმის შემთხვევაში – სამინისტრო;



ბ) ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემთხვევაში – შესაბამისი ავტონომიური რესპუბლიკის დაგეგმარების უფლებამოსილების მქონე ორგანო/სამინისტრო;

გ) მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემთხვევაში – შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო;

დ) მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემთხვევაში – შესაბამისი მუნიციპალიტეტების აღმასრულებელი ორგანოები.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 21 აგვისტოს დადგენილება №523 – ვებგვერდი, 21.08.2020წ.

მუხლი 5. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ინიცირების უფლება/ვალდებულება

1. დაგეგმარების საჭიროების შემთხვევაში, გენერალური გეგმის ან/და განაშენიანების გეგმის შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა.

2. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

ა) მიწის ნაკვეთებისათვის ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული კვლევის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა.

ბ) ხორციელდება უშენი ტერიტორიის განაშენიანება;

გ) კოდექსის 67-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება იწვევს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (მათ შორის, ინფრასტრუქტურული მოწყობის, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსის და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლების ცვლილებას);

დ) გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

3. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ინიცირებაზე უფლებამოსილი ორგანოებია:

ა) გენერალური გეგმის ან/და განაშენიანების გეგმის შემთხვევაში – მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ;

ბ) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში – მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო , საკუთარი ან/და ნებისმიერი დაინტერესებულ პირის ინიციატივის საფუძველზე;

გ) კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სამინისტრო.

4. თუ ტერიტორიისთვის გენერალური გეგმა არ არსებობს, განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა შეთანხმდეს იმავე მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 21 აგვისტოს დადგენილება №523 – ვებგვერდი, 21.08.2020წ.

მუხლი 6. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილების საფუძველი და შინაარსი

1. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება უნდა ეფუძნებოდეს საწყის მონაცემებს, რომელშიც იგულისხმება დაგეგმვის საჭიროების აღწერა და დაგეგმილი ცვლილების მიზანი და სავარაუდო გეგმარებითი ერთეული.

2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება



ასევე უნდა მოიცავდეს გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით დავალებას, შემდეგ საკითხებზე:

ა) გეგმარებითი ერთეულის კვლევა;

ბ) გეგმარებითი ერთეული;

გ) განვითარების ხედვა;

დ) განვითარების სტრატეგია;

ე) სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება;

ვ) გეგმის კონცეფციის/პროექტის შემადგენლობა და მათი შემუშავების გეგმა-გრაფიკი;

ზ) სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიშის და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება (კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში).

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, გეგმარებითი ერთეულის კვლევა არის ამ წესის მე-9 მუხლით გათვალისწინებული საბაზისო მონაცემების ერთობლიობა და მათი გრაფიკული შედეგი (საბაზისო რუკა), რომლის საფუძველზეც მუშავდება გეგმის კონცეფცია/პროექტი.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, გეგმარებითი ერთეული შეიძლება იყოს: ქვეყანა, ავტონომიური რესპუბლიკა, ისტორიულ-კულტურული ან/და ეკონომიკური რეგიონი, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია ან/და ზონა, დასახლება, დასახლების ნაწილი (რაიონი, კვარტალი, უბანი და მსგავსი). გეგმარებითი ერთეულის გამოყოფის წესი შესაძლებელია განისაზღვროს №5 დანართის შესაბამისად.

5. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, განვითარების ხედვა გულისხმობს გეგმარებითი ერთეულის სასურველ (წარმოსახვით) მდგომარეობას სამომავლო პერსპექტივაში. ხედვა უნდა იყოს კონკრეტული, რეალისტური და ამავე დროს, გამოწვევითი. ხედვა უნდა ქმნიდეს გეგმარებითი ერთეულის იდენტობის სურათს და ითავსებდეს გეგმარებითი ერთეულის ძირითად მახასიათებლებს.

6. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, სტრატეგია ზედა ტაქსონომიურ დონეზე მოიცავს მიზნებს, ამოცანებს, პერიოდს და ფინანსებს, ხოლო ქვედა ტაქსონომიურ დონეზე – პრიორიტეტებს და რიგითობას.

7. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება გულისხმობს, შემოთავაზებული ხედვისა ან/და სტრატეგიის ალტერნატივების განხილვასა და ოპტიმალურის შერჩევას.

8. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, გეგმების შემადგენლობა განისაზღვრება სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით, კოდექსის შესაბამისად.

9. განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში, რომელიც არ წყვეტს იერარქიულად ზემდგომი გეგმების საკითხებს, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული დავალება ამავე პუნქტის „გ“-„ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ასპექტებს არ მოიცავს.

მუხლი 7. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ფინანსური უზრუნველყოფა

1. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ფინანსური უზრუნველყოფა, როგორც წესი, ხორციელდება შესაბამისად სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკების ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტებიდან.

2. თუ განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება ხორციელდება კერძო ინიციატივის საფუძველზე,



მაშინ მის ფინანსურ უზრუნველყოფას ახორციელებს შესაბამისი დაინტერესებული პირი.

მუხლი 8. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავება

1. ამ წესის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება შესაძლებელია დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს მიერ ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, შესაძლებელია, მისი შემუშავება სახელმწიფო შესყიდვების საფუძველზე დაევალოს კერძო სამართლის სუბიექტს. გეგმარებითი ერთეულის კვლევის თაობაზე სახელმწიფო შესყიდვა შესაძლებელია, განხორციელდეს დამოუკიდებლად.

2. სახელმწიფო შესყიდვა, როგორც წესი, ხორციელდება კონკურსის საფუძველზე.

3. სახელმწიფო შესყიდვებთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდება შესაბამისი სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობით.

4. გარდა ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანო უფლებამოსილია, მესამე პირის ფინანსური უზრუნველყოფით მომზადებული სივრცის დაგეგმარებისა და გენერალური გეგმის/განაშენიანების გეგმის ან მისი ნაწილის ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების პროექტები მიიღოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ასეთ შემთხვევაში, არ ვრცელდება გეგმის ინიცირებასთან დაკავშირებით ამ წესის მე-5 და მე-6 მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნები და არ მიიღება ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება.

5. ამ წესის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში განაშენიანების დეტალური გეგმის ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება, მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე, შეიძლება, დაევალოს კერძო სამართლის სუბიექტს, სახელმწიფო შესყიდვის გარეშე.

6. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში, კერძო სამართლის სუბიექტთან ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს ამ წესის მე-6 მუხლში განსაზღვრული გადაწყვეტილების მიღებიდან 12 თვის ვადაში. ამ ვადის გასვლის შემდეგ ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება კარგავს ძალას.

7. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება უნდა მოიცავდეს, მათ შორის, ხელშეკრულების საგანს, შესაძლებელი დოკუმენტაციის ჩამონათვალს, მხარეთა უფლება-მოვალეობებს, ძირითად ეტაპებსა და მათი განხორციელების ვადებს, ხელშეკრულების შესრულების ადგილსა და ვადას, ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანისა და ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობებს, ფორსმაჟორული შემთხვევების რეგულირებას, დავების გადაწყვეტის მექანიზმს, ხელშეკრულების მოქმედების ვადას.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 21 აგვისტოს დადგენილება №523 – ვებგვერდი, 21.08.2020წ.

თავი III. მოსამზადებელი კვლევა, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის შემუშავება

მუხლი 9. საბაზისო მონაცემები და მათ გამოყენებადობა (კვლევა)

1. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად, ორივე ტაქსონომიური დონის გეგმების კონცეფციის შემუშავებისათვის ტარდება გეგმარებითი ერთეულის მოსამზადებელი კვლევა, რომელიც გულისხმობს საბაზისო მონაცემების შეგროვებას, ცალკეულ შემთხვევებში მათ ანალიზს ამ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად და შედეგების ტექსტურ და გრაფიკულ ასახვას (კვლევა).

2. საბაზისო მონაცემები ტექსტურად აისახება მონაცემთა (ინდიკატორთა) მატრიცაში (№6 დანართი (სარეკომენდაციო)), ხოლო გრაფიკულად - საბაზისო რუკაში, რომლის მასშტაბი უნდა შეესაბამებოდეს გეგმის შემუშავების მასშტაბს (№3 დანართი (სარეკომენდაციო)).



3. საბაზისო მონაცემები უნდა შეგროვდეს ფიზიკური და უფლებრივი გარემოს კონტექსტში, გეგმის ტაქსონომიური დონის გათვალისწინებით. მონაცემები უნდა იყოს სანდო (გადამოწმებადი), მათი სიზუსტე უნდა პასუხობდეს გეგმის შემუშავების მიზნებს და მასშტაბს, ამ წესით დადგენილი მინიმალური მახასიათებლების გათვალისწინებით (№7 დანართი (სარეკომენდაციო)).

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტის მიზნებისთვის, მონაცემთა ანალიზი უნდა შესრულდეს ყველა იმ შემთხვევაში, თუ ცალკე აღებული მონაცემი არ იძლევა საკმარის საფუძველს სივრცითი დაგეგმვის განსახორციელებლად. ასეთ შემთხვევაში ანალიზი წარმოებს კომპლექსურად, სხვა მონაცემებთან ურთიერთკავშირში, მრავალფაქტორული ანალიზის რომელიმე მეთოდის გამოყენებით (მაგ. ძლიერი და სუსტი მხარეები, შესაძლებლობები და საფრთხეები).

5. მოსამზადებელი კვლევა არ ტარდება, თუ სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა მოიცავს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ ინფორმაციას. არასრული ინფორმაციის შემთხვევაში ტარდება მხოლოდ დამატებითი ინფორმაციის მოპოვებისთვის საჭირო კვლევა. საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი ანალიზის წარდგენა სავალდებულოა.

6. ზედა ტაქსონომიური დონის გეგმებისა და გენერალური გეგმისთვის, კონცეფციის განხილვის ეტაპზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შესაძლებელია გაიცეს იმ მონაცემების შეგროვების დავალება, რაც დამატებით აუცილებელია კონცეფციაში მოცემული გადაწყვეტების ეფექტიანობის შესაფასებლად, მათ შორის, გეგმარებითი ერთეულის მოსაზღვრე ტერიტორიებზე.

მუხლი 10. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფცია

1. გეგმარებითი ერთეულის კვლევის საფუძველზე ხდება სივრცის დაგეგმარების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის შემუშავება, რომელიც შედგება გრაფიკული (პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით) და ტექსტური ნაწილებისგან (ანოტაცია).

2. ორივე ტაქსონომიური დონის გეგმის (გარდა განაშენიანების დეტალური გეგმისა, თუ ის არ წყვეტს იერარქიულად ზემდგომი გეგმების საკითხებს) კონცეფცია უნდა მოიცავდეს:

ა) საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ ტერიტორიათა განვითარების/გამოყენების გრაფიკულ მონახაზს და მის ტექსტურ ანოტაციას, არსებობის შემთხვევაში მოქმედ გამოყენებაში დაგეგმილ ცვლილებაზე მითითებით;

ბ) ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტებს (საჭიროების შემთხვევაში);

გ) საბაზისო მონაცემთა მატრიცას, საჭიროების შემთხვევაში მათ ანალიზს და შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასებას;

3. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას.

4. გეგმის კონცეფცია სრულდება სტანდარტული ფორმატის (A0-A3 შუალედი) ერთ პლანშეტზე. საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლებელია რამდენიმე პლანშეტის ან/და არასტანდარტული ფორმატის გამოყენება, იმ პირობით, რომ დოკუმენტის გარჩევადობა თანხვედრაში იქნება მისი დამუშავების მასშტაბთან.

თავი IV. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შინაარსი

მუხლი 11. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პროექტის შინაარსი

1. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პროექტი გამოისახება ტექსტური და გრაფიკული ფორმით, კონცეფციისთვის დადგენილი წესით.

2. ზედა ტაქსონომიური დონის გეგმებისთვის ტექსტური ნაწილი არის ძირითადი და გრაფიკული ნაწილი – მისი დამხმარე, ხოლო ქვედა ტაქსონომიური დონის გეგმებისთვის გრაფიკული ნაწილი არის



ძირითადი და ტექსტური ნაწილი – მისი დამხმარე.

3. ტექსტური ნაწილი სივრცითი დაგეგმარების ზედა ტაქსონომიური დონის დოკუმენტებისთვის აყალიბებს განვითარების პოლიტიკას, ხოლო ქვედა ტაქსონომიური დონეზე ადგენს განაშენიანების მართვის რეგლამენტს.

4. გრაფიკული ნაწილი სივრცითი განვითარების ზედა ტაქსონომიური დონის დოკუმენტებისთვის არის სქემატური, ხოლო ქვედა ტაქსონომიური დონისთვის - კონკრეტული. გრაფიკული ნაწილი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ კარტოგრაფიულ ნორმებს, მასშტაბებს, პირობით აღნიშვნებს და ფორმებს.

5. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები შესაძლებელია განისაზღვროს ამ წესის №3 დანართის შესაბამისად, ხოლო პირობითი აღნიშვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ამ წესის №2 დანართის შესაბამისად.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 21 აგვისტოს დადგენილება №523 – ვებგვერდი, 21.08.2020წ.

მუხლი 12. სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემადგენლობა

1. საქართველოს, ავტონომიური რესპუბლიკების, მულტიმუნიციპალური და მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმები უნდა მოიცავდეს კოდექსის მე-16, 24-ე და 29-ე მუხლების შესაბამისად განსაზღვრულ თემატიკას.

2. ცალკეული გეგმის კონკრეტული შემადგენლობის განსაზღვრისას, საჭიროების შესაბამისად, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ამ წესის დანართი №1-ით განსაზღვრული თემები.

მუხლი 13. გენერალური გეგმის შემადგენლობა

1. გენერალური გეგმის შემადგენლობა განისაზღვრება კოდექსის 39-ე მუხლის შესაბამისად.

2. გენერალური გეგმით ცალკეული გეგმარებითი ერთეულისთვის შეიძლება დაზუსტდეს განაშენიანების გეგმის კონკრეტული შემადგენლობა.

3. გენერალურ გეგმაში ფუნქციური ქვეზონების მითითება შერეული, სპეციალური და ინდუსტრიული ზონებისთვის სავალდებულოა, ხოლო სხვა შემთხვევაში საჭიროების შესაბამისად.

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული შემადგენლობა შესაძლებელია დაზუსტდეს ამ წესის №2 დანართის სისტემური მიდგომისა და გრაფიკული აღნიშვნების შესაბამისად.

5. გენერალურ გეგმაში შესაძლებელია გამოიყოს საბალანსო ერთეულები ამ წესის №8 დანართის (სარეკომენდაციო) გათვალისწინებით.

მუხლი 14. განაშენიანების გეგმის შემადგენლობა

1. განაშენიანების გეგმის შემადგენლობა განისაზღვრება კოდექსის მე-40 მუხლის შესაბამისად.

2. განაშენიანების გეგმა ასევე უნდა მოიცავდეს სოციალურ, სატრანსპორტო, გამწვანებულ და სხვა მსგავს ტერიტორიებს.

3. გენერალური გეგმით ცალკეული გეგმარებითი ერთეულისთვის შეიძლება დაზუსტდეს განაშენიანების გეგმის კონკრეტული შემადგენლობა.

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული შემადგენლობა შესაძლებელია დაზუსტდეს ამ წესის №2 დანართის სისტემური მიდგომისა და გრაფიკული აღნიშვნების შესაბამისად.

5. განაშენიანების გეგმაში შესაძლებელია გამოიყოს საბალანსო ერთეულები ამ წესის №8 დანართის (სარეკომენდაციო) გათვალისწინებით.



მუხლი 15. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემადგენლობა

1. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემადგენლობა განისაზღვრება კოდექსის 41-ე მუხლის შესაბამისად.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული შემადგენლობა შესაძლებელია დაზუსტდეს ამ წესის №2 დანართის სისტემური მიდგომისა და გრაფიკული აღნიშვნების შესაბამისად.
3. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებისას (მათ შორის, კოდექსით დადგენილ შემთხვევაში პარამეტრების გადამეტებისას) დაცული უნდა იქნეს საბალანსო ერთეულის მიმართ დადგენილი მოთხოვნები №8 დანართის (სარეკომენდაციო) წესის შესაბამისად.

თავი V. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების განხილვა, დამტკიცება და მათში ცვლილებების შეტანა

მუხლი 16. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის განხილვისა და დამტკიცების ძირითადი სტადიები, სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება

1. სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ ქალაქთმშენებლობითი გეგმების განხილვა და დამტკიცება ხორციელდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ ორ სტადიად:

ა) I სტადია – სივრცის დაგეგმარებისა და გენერალური გეგმების კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება - არაუმეტეს 90 სამუშაო დღე, ხოლო განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება - არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე;

ბ) II სტადია – სივრცის დაგეგმარებისა და გენერალური გეგმების გეგმების პროექტის განხილვა და გეგმის დამტკიცება - არაუმეტეს 90 სამუშაო დღე, ხოლო განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვა და დამტკიცება - არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე.

2. მხოლოდ სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების პირველ სტადიაზე მიღებული დადებითი გადაწყვეტილებების შემდეგ არის შესაძლებელი II სტადიაზე გადასვლა.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე სტადიას წარმართავს ინიციატორი.

4. თუ სივრცის დაგეგმარების გეგმები/ქალაქთმშენებლობითი გეგმები ექვემდებარება სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას (შემდეგში: სგშ), მაშინ შესაბამისი სტრატეგიული დოკუმენტის კონცეფცია მტკიცდება გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის შესაბამისად გაცემული სკოპინგის დასკვნის შემდეგ.

5. სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის საფუძველზე მზადდება შესაბამისი გეგმის პროექტი. ამ უკანასკნელზე სკოპინგის დასკვნის საფუძველზე მზადდება სგშ-ის ანგარიში, რომელიც ეგზავნება შესაბამის ორგანოებს, რომლებიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ამზადებენ რეკომენდაციებს სგშ-ის ანგარიშთან და სტრატეგიული დოკუმენტის პროექტთან დაკავშირებით.

6. ამ მუხლის მე-4-მე-5 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევაში, სივრცის დაგეგმარების გეგმები ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები შეიძლება მიღებულ/დამტკიცებულ იქნეს მხოლოდ საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროსა და საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს მიერ სგშ-ს ანგარიშთან და სტრატეგიული დოკუმენტის პროექტთან დაკავშირებით რეკომენდაციების გაცემის შემდეგ.

7. სივრცის დაგეგმარების გეგმების ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების განხილვის ცალკეულ სტადიაზე დაცული უნდა იქნეს კოდექსის, ამ წესის და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული



კოდექსის IX თავით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესი.

8. თუ საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად ან სხვა საფუძვლის არსებობისას აუცილებელია ამ მუხლის პირველი პუნქტით ადმინისტრაციული წარმოებისთვის განსაზღვრულზე მეტი ვადა, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ამ ვადის გასვლამდე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 3 თვით გაგრძელების თაობაზე.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 21 აგვისტოს დადგენილება №523 – ვებგვერდი, 21.08.2020წ.

მუხლი 17. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პროექტის განხილვა

1. გენერალური გეგმის ან/და განაშენიანების გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) ინიციატორმა უნდა გამოაქვეყნოს კონცეფციის განხილვა/დამტკიცების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 3 თვისა, ხოლო განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში ინფორმაცია საინფორმაციო დაფაზე დაინტერესებულმა პირმა უნდა განათავსოს გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.

2. მხოლოდ ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ იწყება ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება.

3. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის/პროექტის შემუშავებასა და განხილვაში საზოგადოების მონაწილეობას და ამ მიზნით, საზოგადოების ინფორმირებას, საჯარო ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას და საჯარო განხილვების გამართვას უზრუნველყოფს ინიციატორი.

4. ინიციატორი, სივრცის დაგეგმარების გეგმის/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის/პროექტის განხილვასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში, ვალდებულია მის ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოაქვეყნოს ინფორმაცია შესაბამისი გეგმის კონცეფციის/პროექტის შესახებ (გეგმის კონცეფცია/პროექტთან და მოსაზრებების/შენიშვნების წარდგენის შესაძლებლობის თაობაზე ინფორმაციასთან ერთად).

5. სივრცის დაგეგმარების გეგმის/ქალაქთმშენებლობითი გეგმის (გარდა განაშენიანების დეტალური გეგმის) კონცეფციის/პროექტის განხილვის ეტაპზე საჯარო განხილვის ჩატარება სავალდებულოა. საჯარო განხილვის შესახებ ინფორმაცია ინიციატორის ოფიციალურ ვებგვერდზე უნდა გამოქვეყნდეს საჯარო განხილვამდე არანაკლებ 30 სამუშაო დღით ადრე. აღნიშნული ინფორმაცია მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

ა) უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს;

ბ) ინფორმაციას გეგმარებითი ერთეულის საზღვრების შესახებ;

გ) გეგმის კონცეფციის/პროექტის რეზიუმეს;

დ) საჯარო განხილვის ჩატარების დროსა და მისამართს;

ე) დოკუმენტაციის გაცნობის საშუალებების შესახებ ინფორმაციას;

ვ) საჯარო განხილვაზე დასწრების და მოსაზრებების/შენიშვნების წარდგენის შესაძლებლობის თაობაზე ინფორმაციას.

6. განაშენიანების დეტალურ გეგმასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების თითოეულ სტადიაზე გეგმარებით ერთეულში, ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილ ვადაში საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას (საჯარო გზის მხარეს) დამატებით უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფა, რომელზედაც, სულ მცირე, უნდა განთავსდეს ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის



სახლვერების, დაინტერესებული პირებისაგან მოსაზრებებისა და შეფასებების მიღების პერიოდისა და გეგმის დამტკიცების სავარაუდო ვადების შესახებ.

7. ნებისმიერ პირს აქვს უფლება, მონაწილეობა მიიღოს სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის/პროექტის განხილვის პროცესში ორგანიზებულ საჯარო განხილვებში, რომელიც იმართება ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არაუგვიანეს 40 დღისა.

8. საჯარო განხილვას ხელმძღვანელობს შესაბამისი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირი. საჯარო განხილვის პროცესი უნდა აისახოს შესაბამისი ოქმში.

9. საჯარო განხილვის დასრულებიდან არანაკლებ 15 სამუშაო დღის განმავლობაში ნებისმიერ პირს აქვს უფლება ინიციატორს წერილობით წარუდგინოს საკუთარი შენიშვნები და მოსაზრებები სივრცის დაგეგმარების გეგმის/ ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციასთან/პროექტთან დაკავშირებით. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში, ასეთი შენიშვნები და მოსაზრებები წარმოდგენილი უნდა იქნეს ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში.

10. ინიციატორი ვალდებულია განიხილოს წარმოდგენილი შენიშვნები და მოსაზრებები და, შესაბამისი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში, შეიტანოს შესწორებები სივრცის დაგეგმარების გეგმის/ ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციაში/პროექტში.

11. სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის/პროექტის განხილვის მიზნით, საჭიროების შემთხვევაში, ინიციატორი უზრუნველყოფს შესაბამისი სპეციალისტ(ებ)ის (ექსპერტ(ებ)ის) მოწვევას. არსებობის შემთხვევაში, სივრცის დაგეგმარების გეგმის/ ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციას/პროექტს განიხილავს შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე საბჭო, რომელიც საჭიროების შემთხვევაში, გასცემს რეკომენდაციებს მათში შესწორებების შეტანის თაობაზე.

12. კოდექსით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისთვის ექსპერტიზის ჩატარება სავალდებულოა, რომელსაც ატარებს შესაბამისი ექსპერტი, გეგმის დამტკიცების უფლებამოსილების მქონე ორგანოსთვის წარსადგენად.

მუხლი 18. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართვა ადმინისტრაციულ წარმოებაში

1. სივრცის დაგეგმარების გეგმების ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის/პროექტის განხილვაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართვას უზრუნველყოფს ინიციატორი ან/და სამინისტრო. ამ თვალსაზრისით, სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებს წარმოადგენენ:

ა) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, თუ სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობის გეგმების კონცეფცია/პროექტი:

ა.ა) უკავშირდება ენერგეტიკულ სისტემას ან/და ელექტროენერჯის წარმოებას;

ა.ბ) ითვალისწინებს მაგისტრალური ნავთობსადენისათვის, მაგისტრალური (მაღალი წნევის) გაზსადენისათვის, ფუნქციური ორისათვის, საჰაერო-საბაგრო გზისა და იმ შენობა-ნაგებობის განთავსებას, რომელიც საშიში საწარმოო პროცესის მიმდინარეობის ან კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრული სახიფათო ნივთიერებების შენახვა-გამოყენების გამო საჭიროებს უსაფრთხოების დაცვის განსაკუთრებულ პირობებს;

ა.გ) ითვალისწინებს აეროდრომების, სანავიგაციო ობიექტების განთავსებას ან/და მათ გარშემო დაცვის არეს განსაზღვრას;

ა.დ) კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

ბ) საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო, თუ სივრცის დაგეგმარების



და ქალაქთმშენებლობის გეგმების კონცეფცია/პროექტი:

ბ.ა) საჭიროებს სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას;

ბ.ბ) მოიცავს დაცულ ტერიტორიებს, სატყეო ტერიტორიებს, წყლის ობიექტებს, ნარჩენების განთავსების ტერიტორიებს და სხვა;

ბ.გ) კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

გ) საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტრო, თუ სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობის გეგმების კონცეფცია/პროექტი მოიცავს:

გ.ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონას/ზონებს ან/და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებს;

გ.ბ) კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

დ) საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს, თუ სივრცის დაგეგმარების და ქალაქთმშენებლობის გეგმების კონცეფცია/პროექტი:

დ.ა) მოიცავს სასაზღვრო ზოლს ან/და სასაზღვრო ზონას;

დ.ბ) დაკავშირებულია სამოქალაქო უსაფრთხოების, მათ შორის, სახანძრო უსაფრთხოების საკითხებთან და სხვა;

დ.გ) კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

ე) საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო, თუ სივრცის დაგეგმარების და ქალაქთმშენებლობის გეგმების კონცეფცია/პროექტი:

ე.ა) მოიცავს საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს და მის სისტემაში შემავალი დაწესებულებების ტერიტორიებს;

ე.ბ.) კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

ვ) საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტრო -კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში;

ზ) აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი ორგანო, თუ სივრცის დაგეგმარების და ქალაქთმშენებლობის გეგმების კონცეფცია/პროექტი მოიცავს შესაბამისი ავტონომიური რესპუბლიკების ადმინისტრაციულ საზღვრებს;

თ) მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, თუ სივრცის დაგეგმარების და ქალაქთმშენებლობის გეგმების კონცეფცია/პროექტი მოიცავს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებს ან/და დაგეგმვა ხორციელდება მის მომიჯნავედ;

ი) საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებით გათვალისწინებული სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები.

2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი ეგზავნება სამინისტროს (გარდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის და ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე არსებული მუნიციპალიტეტებისა).

3. ამ წესით ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ინიციატორი, ვალდებულია სივრცის დაგეგმარების გეგმების ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციის/პროექტის განხილვის პროცესში ჩართოს სხვა ადმინისტრაციული ორგანო(ები).



4. ინიციატორი ვალდებულია სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციის/პროექტის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან არაუგვიანეს 6 სამუშაო დღისა, სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაუგზავნოს ამ გეგმების კონცეფცია/პროექტი და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სივრცის დაგეგმარების ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციასთან/პროექტთან დაკავშირებით დასკვნა ინიციატორს წარუდგინოს 15 სამუშაო დღის ვადაში.

5. სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების შემთხვევაში, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩართვასთან დაკავშირებით მოქმედებს ამ წესის მე-16 მუხლით განსაზღვრული წესი.

6. ინიციატორი განიხილავს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს დასკვნას და შესაბამისი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში, ითვალისწინებს მათ.

მუხლი 19. სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციის/გეგმის დამტკიცება

1. საჯარო განხილვის და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართულობის შედეგად, შემუშავებული უნდა იქნეს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის საბოლოო კონცეფცია/პროექტი, რომელიც, ინიციატორის წარდგენის საფუძველზე (კოდექსით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შესაბამისი საექსპერტო დასკვნასთან ერთად), მტკიცდება კოდექსით განსაზღვრული შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოების მიერ.

2. სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის საბოლოო კონცეფცია მტკიცდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

3. სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის საბოლოო პროექტი მტკიცდება ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

მუხლი 20. ცვლილება/კორექტირება სივრცის დაგეგმარების გეგმასა და ქალაქთმშენებლობით გეგმაში

1. სივრცის დაგეგმარების გეგმებში ცვლილების შეტანის ინიცირების უფლება აქვს შესაბამისი ინიციატორს. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემთხვევაში ცვლილების შეტანის ინიცირების უფლება ასევე აქვს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ან სხვა ნებისმიერ პირს, შესაბამისი დასაბუთების წარდგენის საფუძველზე.

2. გენერალურ გეგმაში/განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის ინიცირების უფლება აქვს შესაბამისი ინიციატორს, ასევე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ან სხვა ნებისმიერ პირს, შესაბამისი დასაბუთების წარდგენის საფუძველზე.

3. ქალაქთმშენებლობით გეგმებში არაარსებითი ცვლილების შეტანის შემთხვევაში, ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ტარდება. ამ შემთხვევაში, ინიციატორი სკრინინგის პროცედურის თაობაზე მიმართავს უფლებამოსილ ორგანოს. თუ სკრინინგის გადაწყვეტილებით დადგინდება სგმ-ის ვალდებულება, მაშინ სგმ-ის პროცედურა ტარდება ამ წესითა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული წესის შესაბამისად.

4. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობით გეგმებში არსებითი სახის ცვლილება შეიტანება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით.

5. იერარქიულად ქვემდგომი გეგმით იერარქიულად ზემდგომი გეგმის მოთხოვნებისგან არსებითად განსხვავებული მოთხოვნების დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ იერარქიულად ზემდგომ გეგმაში შესაბამისი ცვლილების შეტანის შემდეგ ან მასთან ერთდროულად (პარალელურად). თუ ზემდგომ გეგმაში ცვლილების შეტანა ხდება ქვემდგომი გეგმის მომზადების პროცესში და ზემდგომი გეგმის მიღება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსლებაა, მაშინ მისი დამტკიცება წინ უნდა უსწრებდეს ქვემდგომი გეგმის მიღებას, ხოლო თუ ორგანო ერთია, მაშინ მათი მიღება შესაძლებელია ერთდროულად.



6. იერარქიულად ქვემდგომი ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის მოთხოვნებისგან არსებითად განსხვავებული მოთხოვნების დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ ამ მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმაში შესაბამისი ცვლილების შეტანის შემდეგ.

7. გენერალურ გეგმაში ან განაშენიანების დეტალურ გეგმაში დამუშავების დავალებით განსაზღვრული მასშტაბის შესაბამისად, დასაშვებია მასში იმგვარი დაზუსტებების შეტანა, რაც აღმოფხვრის მასში არსებულ ფაქტობრივ ცდომილებებს. ასეთ შემთხვევაში, დასაბუთების საფუძველზე ფუნქციურ ზონირებაში შესაძლებელია კორექტირებები, რაც არ განიხილება ქალაქთმშენებლობით გეგმაში ცვლილების შეტანად და არ იწვევს ამ მუხლით გათვალისწინებული პროცედურის გავლას. აღნიშნული სახის კორექტირება მტკიცდება ინიციატორის ან ნებისმიერი დაინტერესებული პირის წარდგენის საფუძველზე დამტკიცების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს მიერ.

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტის მიზნებისთვის დასაბუთება მოიცავს ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას, ფოტოსურათებს, ფაქტობრივი ცდომილების ამსახველ ნახაზს, მიმდებარე ტერიტორიაზე ზონირების შედარებით ანალიზს, კორექტირების ნახაზს (გეოინფორმაციული სისტემის ფორმატში).

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 21 აგვისტოს დადგენილება №523 – ვებგვერდი, 21.08.2020წ.

მუხლი 21. ამ წესის ძალაში შესვლამდე დაწყებული ქალაქთმშენებლობითი ან/და სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემუშავებასთან დაკავშირებული რეგულირება

თუ სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და დასახლებისთვის განკუთვნილი ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მომზადების მიზნით შესაბამისი ღონისძიებები დაწყებულია 2019 წლის 3 ივნისამდე, მაგრამ არ დამდგარა ამავე პუნქტით განსაზღვრული კოდექსის 141-ე მუხლის მე-10, მე-12 ან/და მე-16 ნაწილით გათვალისწინებული პირობა, მათი შემუშავება უნდა დასრულდეს ამ დადგენილებისა და მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად. ასეთ შემთხვევაში, ამ წესით გათვალისწინებულ ინიცირების ეტაპს ანაცვლებს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ განხორციელებული შესაბამისი ღონისძიება, მათ შორის, შესაბამისი გეგმის შემუშავებულ პირთან გაფორმებული ხელშეკრულების არსებობა, დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ კანონმდებლობის შესაბამისად დაყენებული შუამდგომლობა ასეთი გეგმ(ებ)ის მომზადების შესახებ, დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შესაბამისი გეგმ(ებ)ის ან მისი ნაწილის განხილვის პროცედურების განხორციელება, დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შესაბამისი გეგმ(ებ)ის ან მისი ნაწილის განმხილველი კომისიის წევრობა და სხვ.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 21 აგვისტოს დადგენილება №523 – ვებგვერდი, 21.08.2020წ.



სივრცის დაგეგმარების გეგმების სავარაუდო შემადგენლობა (სარეკომენდაციო)

1. გეოსტრატეგიული კონტექსტი, მათ შორის:

- 1.1. საქართველო როგორც ცივილიზაციური ვექტორების გადაკვეთა-შერწყმის ფოკუსი;
- 1.2. საქართველოს ტერიტორია საერთაშორისო დონეზე აღიარებულ საზღვრებში (ხმელეთი, აკვატორია, წიაღი, საჰაერო სივრცე) და სახელმწიფო საზღვრის დელიმიტაციის მდგომარეობა;
- 1.3. ტრანსსასაზღვრო ეკონომიკური ურთიერთობების არეალები;
- 1.4. საქართველო რეგიონულ ბუნებრივ-ეკოლოგიურ სისტემაში;
- 1.5. სახელმწიფოთაშორისო სატრანსპორტო საკომუნიკაციო კორიდორები (საინჟინრო-საგზაო ინფრასტრუქტურის და საზღვაო და საჰაერო მარშრუტებით);
- 1.6. რეგიონის ქვეყნებში მოსახლეობის რაოდენობები და სიმჭიდროვეები (დემოგრაფიული კონტექსტი);
- 1.7. ურბანული ცენტრები;
- 1.8. უნივერსიტეტები და სამეცნიერო ცენტრები;
- 1.9. საერთაშორისო ფესტივალები, გამოფენები, ბაზრობები;
- 1.10. საელჩოები და საკონსულოები; საერთაშორისო ორგანიზაციების წარმომადგენლობები;
- 1.11. „ცხელი წერტილები“.

2. ბუნებრივ-კლიმატური პირობები, მათ შორის:

2.1. ტერიტორიის ბუნებრივ-კლიმატური ზონირება:

- 2.1.1. ლანდშაფტები (კლასი, ჯგუფი, ტიპი);
- 2.1.2. ზოგადი გეოლოგია;
- 2.1.3. ჰიფსომეტრია და ბათიმეტრია;
- 2.1.4. ფერდობების ქანობები და ინსოლაცია;
- 2.1.5. ქართა რეჟიმები;
- 2.1.6. სამდინარო აუზები და ჰიდროგრაფია.

2.2. საგანგებო სიტუაციის რისკის ზონები და კერები:

- 2.2.1. გლობალური დათბობა;
- 2.2.2. დეგრადირებული ლანდშაფტები;
- 2.2.3. სეისმიკა;
- 2.2.4. კარსტი;
- 2.2.5. წიაღისეული გამომუშავებები;
- 2.2.6. დატბორვა;
- 2.2.7. წყალდიდობა;
- 2.2.8. წყალმოვარდნა;
- 2.2.9. ნაპირების ეროზია და აბრაზია;
- 2.2.10. ღვარცოფი;
- 2.2.11. ზვავები;
- 2.2.12. მეწყერი;
- 2.2.13. ქვათაცვენა;
- 2.2.14. ნიადაგის დამლაშება;
- 2.2.15. გადამოვება;
- 2.2.16. გაბუჩქნარება;
- 2.2.17. ტყის მასიური გაჩეხვა (დეფორესტიზაცია);
- 2.2.18. ექსტრემული ნალექი;
- 2.2.19. შტორმი;
- 2.2.20. ქარიშხალი;
- 2.2.21. გაუდაბნობა;

2.2.22. სხვა.

2.3. ეკოლოგია:

2.3.1. ჰაერი;

2.3.2. ნიადაგი;

2.3.3. წყალი;

2.3.4. რადიაციული და ელექტრომაგნიტური გამოსხივება.

2.4. დაცული ტერიტორიების სისტემა:

2.4.1. სახელმწიფო ნაკრძალი;

2.4.2. ეროვნული პარკი;

2.4.3. აღკვეთილი;

2.4.4. დაცული ლანდშაფტი;

2.4.5. მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორია;

2.4.6. ბუნების ძეგლი;

2.4.7. ბიოსფერული რეზერვატი;

2.4.8. მსოფლიო მემკვიდრეობის უბანი;

2.4.9. საერთაშორისო მნიშვნელობის ჭარბტენიანი ტერიტორია;

3. დასახლებათა თანამედროვე სისტემა, განვითარების პერსპექტივა:

3.1. ქვეყნის ადმინისტრაციული სტრუქტურა (ავტონომიური რესპუბლიკები, მხარეები, მუნიციპალიტეტები (ისტორიულ-კულტურული პროვინციები);

3.2. ურბანიზაცია;

3.3. განსახლების კარკასი ძირითადი და დამხმარე ღერძების გამოყოფით;

3.4. ქვეყნის სატრანსპორტო საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა (საინჟინრო-საგზაო ინფრასტრუქტურა და საზღვაო და საჰაერო მარშრუტებით);

3.5. მხარეებისა და მუნიციპალიტეტების დელიმიტაცია;

3.6. დასახლების სისტემა - განსახლების ცენტრებისა და ქვეცენტრების გამოყოფით;

3.7. აგლომერაციები.

4. ეკონომიკა:

4.1. ეკონომიკური დარაიონება;

4.2. კონკურენტულობა (რეგიონების მიხედვით);

4.3. თავისუფალი ეკონომიკური ზონა;

4.4. თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა.

5. სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურა:

5.1. მაგისტრალური რკინიგზა;

5.2. ვიწროლიანდაგიანი ელექტროტრანსპორტი;

5.3. საერთო სარგებლობის საავტომობილო გზები;

5.4. საბაგირო ინფრაქტრუქტურა (სამგზავრო, სამეურნეო, სასპორტო);

5.5. საწყლოსნო ინფრასტრუქტურა (საზღვაო, სამდინარო, შერეული);

5.6. საჰაერო ინფრასტრუქტურა (საერთაშორისო აეროპორტები, ადგილობრივი აეროპორტები, სამხედრო აეროპორტები, სასწავლო და სასპორტო, ვერტოდრომი, საჰაერო ნავიგაციის პუნქტები);

5.7. მაგისტრალური მილსადენი (წყლის, გაზის, ნავთობპროდუქტების);

5.8. მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზები;

5.9. ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი;

5.10. სახელმწიფო გეოდეზიური ქსელი.

6. სოციალურ-დემოგრაფიული ვითარება რეგიონების და მუნიციპალიტეტების მიხედვით:

6.1. მოსახლეობის რაოდენობა და სქესობრივ-ასაკობრივი სტრუქტურა;

6.2. სიმჭიდროვე;

6.3. მიგრაცია;

6.4. ეთნო-კონფესიური შემადგენლობა;

- 6.5. სეზონური ბინადრობის ზონები;
- 6.6. დემოგრაფიულად დეპრესიული ზონები.
- 7. სოფლის მეურნეობა, აკვაკულტურა და სატყეო მეურნეობა:**
- 7.1. საქონლის გადასარეკი ტრასები;
- 7.2. ფრინველთა სეზონური მიგრაციები;
- 7.3. თევზის მიგრაცია; თევზჭერის და ქვირილობის ზონები;
- 7.4. ცხოველთა მიგრაციის მარშრუტები;
- 7.5. ტყისა და წყლის ფონდების მიწები;
- 7.6. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები მელიორაციის, ირიგაციის ზონების ჩვენებით და ქარსაფარი ზოლებით.
- 8. სამთო-მოპოვება, წარმოება და ენერგეტიკა:**
- 8.1. სასარგებლო წიაღისეულის გავრცელების არეალები;
- 8.2. განახლებადი ენერგეტიკის რესურსები;
- 8.3. საწარმოო პოტენციალის მქონე ტერიტორიები;
- 8.4. ენერგეტიკული ობიექტები.
- 9. სპეციალურ რეჟიმს დაქვემდებარებული ტერიტორიები და ობიექტები:**
- 9.1. საიდუმლო და სამოქალაქო თავდაცვის ობიექტები;
- 9.1.1. სამოქალაქო თავდაცვის ობიექტები და სახანძრო-სამაშველო დანაყოფების დეპოები;
- 9.2. სასაზღვრო ზონა და ზოლი;
- 9.3. განსაკუთრებული რეჟიმის ზონები და ზოლები.
- 10. შიდამეურნეობების რაოდენობა და სიდიდე;**
- 11. საცხოვრისი და კომუნალური მეურნეობა;**
- 12. სასაწყობო-ლოგისტიკური და კომერციული სფერო, ბაზრობები;**
- 13. განათლება და მეცნიერება;**
- 14. კულტურა და ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობა;**
- 15. კურორტები და საკურორტო ადგილები;**
- 16. ტურიზმი და სასპორტო-სარეკრეაციო ტერიტორიები;**
- 17. გეგმარებითი შეზღუდვები;**
- 18. სარეზერვო ტერიტორიები;**
- 19. ეკონომიკური განვითარების პროგრამები, პროექტები, პირობები (PPP);**
- 20. წინადადებები რეგიონულ პროექტებისთვის;**
- 21. საქართველოს ტერიტორიის კომპლექსური შეფასება;**
- 22. ტერიტორიების მართვა.**

პირობითი აღნიშვნები ქვედა ტაქსონომიური დონისთვის (სარეკომენდაციო)

1. სამშენებლო ტერიტორიების ფუნქციური ზონები და ქვეზონები

(კოდექსის 39-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, მე-40 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი, 41-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი)

1.1 საცხოვრებელი ზონა (სზ)

(ძირითადი დებულებების მე-4 მუხლი)

1.1.1 სააგარაკე (სზ-1)

(ძირითადი დებულებების მე-6 მუხლი)

1.1.2 დაბალი ინტენსივობის (სზ-2)

(ძირითადი დებულებების მე-7 მუხლი)

1.1.3 საშუალო ინტენსივობის (სზ-3)

(ძირითადი დებულებების მე-8 მუხლი)

1.1.4 მაღალი ინტენსივობის (სზ-4)

(ძირითადი დებულებების მე-9 მუხლი)

შავ-თეთრი	ფერადი
სზ	სზ (RGB 240, 90, 90)
სზ1	სზ1 (RGB 240, 220, 130)
სზ2	სზ2 (RGB 255, 230, 200)
სზ3	სზ3 (RGB 245, 195, 170)
სზ4	სზ4 (RGB 245, 155, 150)

1.2 შერეული ზონა (შზ)

(ძირითადი დებულებების მე-4 მუხლი)

1.2.1 სასოფლო-სამოსახლო (შზ-1)

(ძირითადი დებულებების მე-10 მუხლი)

1.2.2 ცენტრის ზონა (შზ-2)

(ძირითადი დებულებების მე-11 მუხლი)

1.2.3 საქმიანი ზონა (შზ-3)

(ძირითადი დებულებების მე-12 მუხლი)

1.2.4 საკურორტო ზონა (შზ-4)

(ძირითადი დებულებების მე-13 მუხლი)

1.2.5 კომერციული ზონა (შზ-5)

(ძირითადი დებულებების მე-14 მუხლი)

შავ-თეთრი	ფერადი
შზ	შზ (RGB 100, 90, 30)
შზ1	შზ1 (RGB 200, 180, 80)
შზ2	შზ2 (RGB 160, 10, 10)
შზ3	შზ3 (RGB 190, 90, 90)
შზ4	შზ4 (RGB 160, 140, 50)
შზ5	შზ5 (RGB 180, 50, 50)

1.3 ინდუსტრიული ზონა (იზ)

(ძირითადი დებულებების მე-4 მუხლი)

1.3.1 საწარმეო ზონა (იზ-1)

(ძირითადი დებულებების მე-15 მუხლი)

1.3.2 სამრეწველო ზონა (იზ-2)

(ძირითადი დებულებების მე-16 მუხლი)

შავ-თეთრი	ფერადი
იზ	იზ (RGB 120, 120, 120)
იზ1	იზ1 (RGB 200, 200, 200)
იზ2	იზ2 (RGB 145, 145, 145)

1.4 სპეციალური ზონა (სპზ)

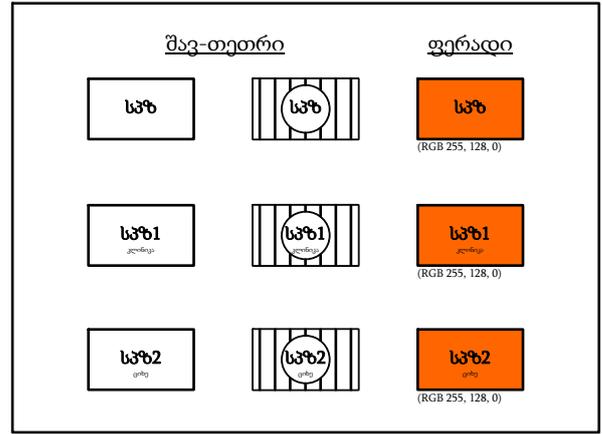
(ძირითადი დებულებების მე-4, მე-17 მუხლი)

1.4.1 კლასტერების ზონა (სპზ-1)

მაგ.: საავადმყოფოები

1.4.2 სხვა სპეციალური ზონა (სპზ-2)

მაგ.: სასაჯელაღსრულების დაწესებულება



1.5 საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე

(კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილი)

1.5.1 საცხოვრებელი ერთეული ჰექტარზე

მხოლოდ გენერალურ გეგმაში

მაგ.: სფ/ჰა
2 ბინა



1.5.2 საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე

მხოლოდ განაშენიანების გეგმებში და განაშენიანების დეტალურ გეგმებში

მაგ.: სფ/მ
2 ბინა



2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

(კოდექსის მე-40 მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტი, 41-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა.ა.“-„ა.დ“ ქვეპუნქტები)

2.1. განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)

მეათედის სიზუსტით წრეში,

ა) როგორც მაქსიმალური დასაშვები:

მაგ.: 0,7

ბ) როგორც მინიმალური და მაქსიმალური დასაშვები

მაგ.: 0,5 — 0,7

ან

მეათედის სიზუსტით,

ა) როგორც მაქსიმალური დასაშვები:

მაგ.: (კ-1) 0,7

ბ) როგორც მინიმალური და მაქსიმალური დასაშვები

მაგ.: (კ-1) 0,5 — 0,7

2.2. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2)

მეათედის სიზუსტით კვადრატში,

ა) როგორც მაქსიმალური დასაშვები:

მაგ.: 1,5

ბ) როგორც მინიმალური და მაქსიმალური დასაშვები

მაგ.: 1,5 — 1,8

ან

მეათედის სიზუსტით,

ა) როგორც მაქსიმალური დასაშვები:

მაგ.: (კ-2) 1,5

ბ) როგორც მინიმალური და მაქსიმალური დასაშვები

მაგ.: (კ-2) 1,5 — 1,8

2.3. გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)

მეათედის სიზუსტით,
როგორც მინიმალური დასაშვები

მაგ.: (კ-3) 0,3

2.4. განაშენიანების სართულიანობა

მეათედის სიზუსტით, რომელი ციფრებით

ა) როგორც მაქსიმალური დასაშვები:

მაგ.: III

ბ) როგორც მინიმალური და მაქსიმალური დასაშვები:

მაგ.: III-IV

გ) სავალდებულო:

მაგ.: 

2.5. განაშენიანების სიმაღლე

მეტრებში მეათედის სიზუსტით,

ა) როგორც მაქსიმალური დასაშვები: საანგარიშო კიდე
სახურავის კეხი
ზედა ზღვარი

მაგ.: TH 10,4 მ ქუჩიდან
FH 4 მ ფასადთან ხაზიდან
OK 15 მ ზღვის დონიდან ა.შ.

ბ) როგორც მინიმალური და მაქსიმალური დასაშვები:

მაგ.: TH 10-15 მ

გ) სავალდებულო:

მაგ.:  15 მ ზღვის დონიდან
ან
 10 მ ქუჩიდან

3. განაშენიანების სახეობა და განაშენიანების ხაზები

(კოდექსის მე-40 მუხლის მე-2 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტი, 41-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“-„ვ“ ქვეპუნქტები)

3.1 ღია განაშენიანება

ღ

3.1.1 ცალკე მდგომი:



3.1.2 შეტყუპებული:



3.1.3 შეჯგუფებული:



3.1.4 მხოლოდ ცალკე მდგომი და შეტყუპებული:



3.2. დახურული

დ

3.3 საგამონაკლისო წესი

განაშენიანების გეგმით დგინდება 3.1. ან 3.2. - დან სახეობის განსაზღვრის განსახვევებული სახეობა

3.4 განაშენიანების სავალდებულო ხაზი (ლურჯი ხაზი)

შავ-თეთრი

ფერადი



3.5 განაშენიანების რეგულირების ხაზი (წითელი ხაზი)



4. სოციალური ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორიები

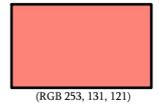
(კოდექსის 39-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი)

4.1 საერთო სარგებლობის ტერიტორიები და ობიექტები

შავ-თეთრი

ფერადი

4.1.1 საერთო სარგებლობის ტერიტორიების გამოყოფა:



განაშენიანების გეგმებში დასაშვებია მიზნობრიობის მითითება მაგ.:



4.1.2 დაწესებულებები და ობიექტები:

ადმინისტრაციული შენობა:



სასპორტო ობიექტები:



სკოლა:



ფოსტა:



ეკლესია და მისი დამხმარე ნაგებობები:



თავშესაფრები:



სოციალური დაწესებულებები:



სახანძრო-სამაშველო, სასწრაფო (112):



ჯანდაცვის ობიექტები:



კულტურის ობიექტები და მისი დამხმარე შენობა-ნაგებობები:



ქალაქთმშენებლობით გეგმებში საჭიროების შემთხვევებში შესაძლებელია ტექსტური დაზუსტება

4.2 სასპორტო და სათამაშო ობიექტების ტერიტორიები

შავ-თეთრი

4.2.1 სასპორტო და სათამაშო ობიექტების ტერიტორიები:



სასპორტო ობიექტები:



სათამაშო ობიექტები:



ქალაქთმშენებლობით გეგმებში საჭიროების შემთხვევებში შესაძლებელია ტექსტური დაზუსტება

5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორიები

(კოდექსის 39-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი)

5.1 ზელოკალური ტრანსპორტი და მთავარი გზები

(ზედა ტაქსონომიური დონე)

5.1.1 საავტომობილო ტრანსპორტი:

საერთშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები:

(საავტომობილო გზების კანონის მე-3 მუხლის მე-3-5 პუნქტები)

სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი:

(საავტომობილო გზების კანონის მე-3 მუხლის მე-7-8 პუნქტები)

პასიური მოძრაობის გზები:

(საავტომობილო გზების კანონის მე-3 მუხლის მე-10 პუნქტი)

5.1.2 რკინიგზა და საზაგრო:

რკინიგზის ობიექტები:

(საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი)

ტრამვაი:

მეტრო:

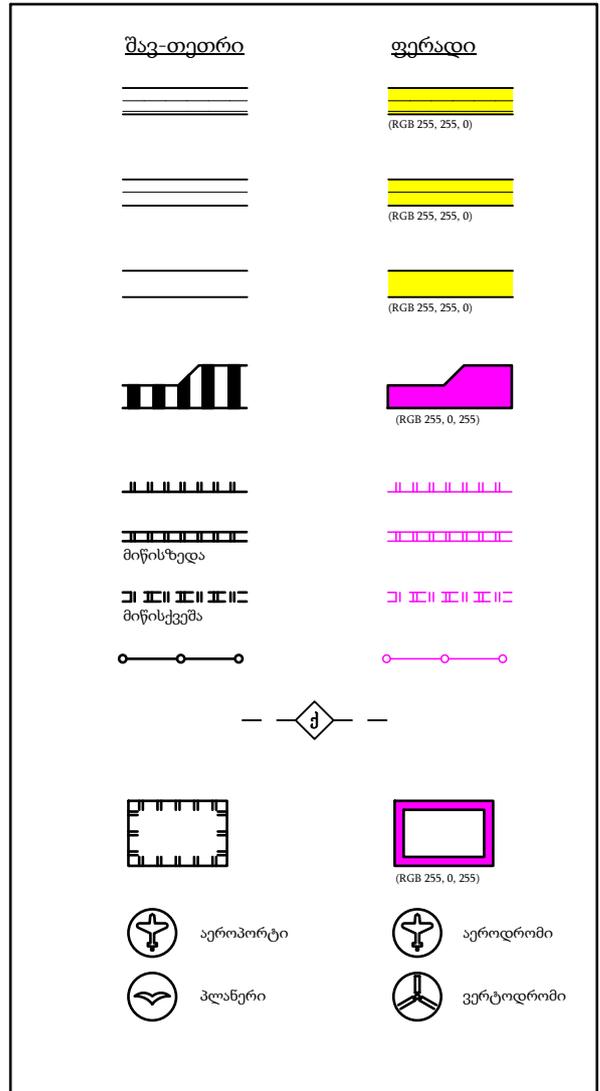
საზაგრო:

5.1.3 მთავარი გზები:

მაგ.: მთავარი: გზა, ბულვარი, პრომენადე

5.1.4 საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია:

მიზნობრიობის განსაზღვრა:



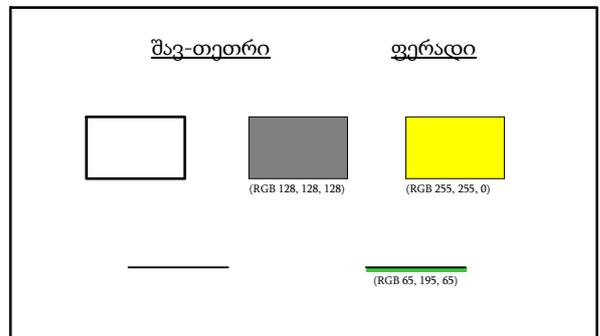
5.2 ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები

(ქვედა ტაქსონომიური დონე)

5.2.1 მთავარი ქუჩების კარკასი:

ქუჩების ტერიტორია:

ქუჩების საზღვარი:



ქალაქთშენებლობით გეგმებში ქუჩების საზღვარი არ დგინდება თუ მისი შემოსაზღვრა შესაძლებელია განაშენიანების წითელი ხაზებით.

5.2.2 სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია:

მიზნობრიობის განსაზღვრა:
(საგზაო მოძრაობის კანონი)

5.2.3 სატრანსპორტო ტერიტორიაზე შესასვლელი და გამოსასვლელი:

მაგ.:

შავ-თეთრი	ფერადი	
	 (RGB 128, 128, 128)	 (RGB 255, 255, 0)
	საერთო სარგებლობის პარკინგი	
	ქვეთა ზონა/ბილიკი	
	საცხოვრებელი ზონა	
	შესასვლელი	
	შესასვლელი მონაკვეთი	
	შესასვლელის და გამოსასვლელის გარეშე მონაკვეთი	

6. საინჟინრო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორიები

(კოდექსის 39-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი)

6.1 საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

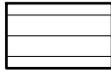
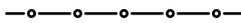
6.1.1 ტერიტორიების გამოყოფა:

მიზნობრიობის განსაზღვრა:

გენერალურ გეგმაში შესაძლებელია ტერიტორიის გამოყოფის გარეშე ინფრასტრუქტურის განთავსების მიზნობრიობის განსაზღვრა.

6.1.2 მაგისტრალური/საერთო სარგებლობის საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ქსელი:

ქსელის ტიპი, სახეობა და სიმძლავრე აღინიშნება სიტყვიერად:

შავ-თეთრი	ფერადი		
	 (RGB 241, 214, 150)		
	ელექტროდენი		წყალარინება სანიაღვრე
	ბუნებრივი აირი		წყალარინება საყოფაცხოვრებო
	ცხელი წყალი		ნარჩენები
	სასმელი წყალი		ნაგავსაყრელი
	ტექნიკური წყალი		
	მიწისზედა		
	მიწისქვეშა		

7. არასამშენებლო ტერიტორიები

(კოდექსის 39-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი)

7.1 გამწვანებული ტერიტორიები

განაშენიანების გეგმებში გამოიყოფა როგორც საჯარო, ისე კერძო გამწვანებული ტერიტორიები (იხ. ძირითადი დებულებები).

მიზნობრიობის განსაზღვრა:

გენერალურ გეგმაში შესაძლებელია ტერიტორიის გამოყოფის გარეშე გამწვანებული ტერიტორიების განთავსების მიზნობრიობის განსაზღვრა.

შავ-თეთრი	ფერადი
	 (RGB 2, 158, 33)
 გამწვანებული ობიექტი (სახეობა აღნიშნვა სიტყვიერად)	 საკემპინგე ადგილი
 საქალაქო მებაღეობა	 პლაჟი, ღია აუზი
 სპორტული მოედანი	 სასაფლაო
 სათამაშო მოედანი	

7.2 სასოფლო-სამეურნეო და სატყეო

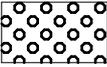
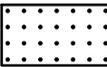
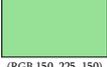
7.2.1 სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია:

7.2.2 სატყეო ტერიტორია:

მიზნობრიობის განსაზღვრა:

მაგ.:

7.2.3 ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია:

შავ-თეთრი	ფერადი
	 (RGB 128, 128, 0)
	 (RGB 0, 128, 96)
	
 დასასვენებელი ტყე	
	 (RGB 150, 225, 150)

8. მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფების და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიშ ტერიტორიები

(კოდექსის 39-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, მე-16 მუხლთან ბმაში)

8.1 წყლის ობიექტების ტერიტორიები

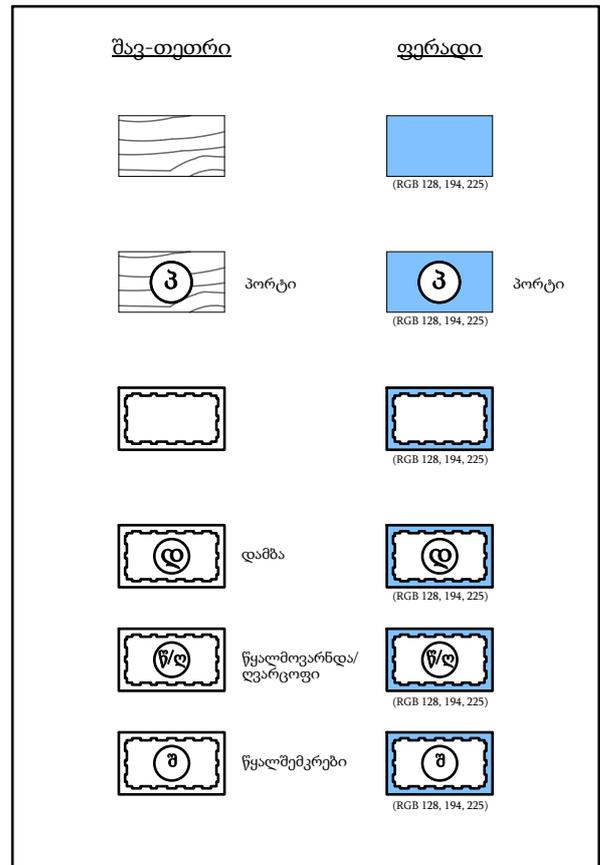
მიზნობრიობის განსაზღვრა:

მაგ.:

8.2 წყალდიდობისგან დაცვის ნაგებობა, წყალმოვარდნების/ღვარცოფების რისკის ტერიტორიები და წყლის სამეურნეო ობიექტები

მიზნობრიობის განსაზღვრა:

მაგ.:



9. კულტურული მემკვიდრეობის, წყლის ობიექტების და სხვა დამცავი ზონები

(კოდექსის 39-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი, მე-16 მუხლთან ბმაში)
დარგობრივ გეგმებში პირობით აღნიშვნები შეიძლება განსხვავდებოდეს აქ მოცემულისგან.

9.1 კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები

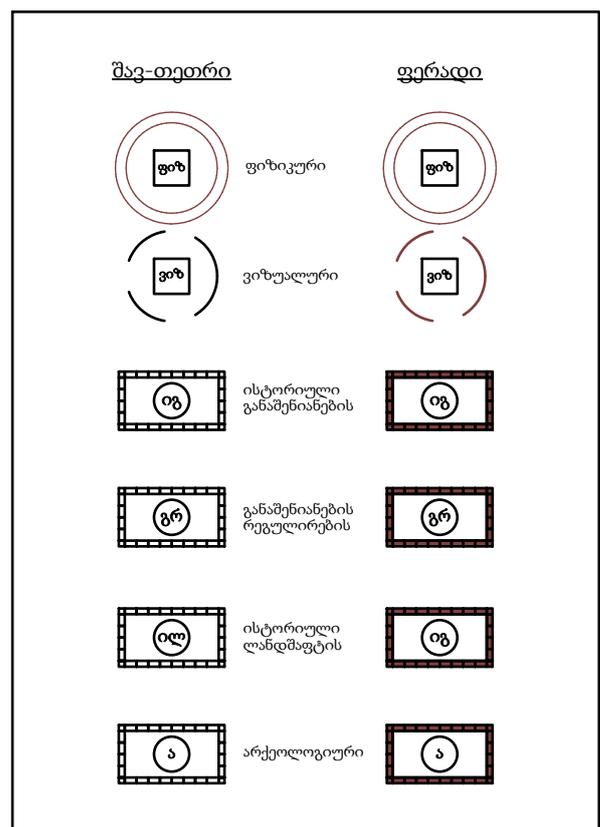
(კულტურული მემკვიდრეობის კანონი 34-ე მუხლი)

9.1.1 ძეგლის ინდივიდუალური დამცავი ზონა:

ზონის სახეები (არეალები):

9.1.2 ზოგადი დამცავი ზონები:

ზონის სახეები (არეალები):

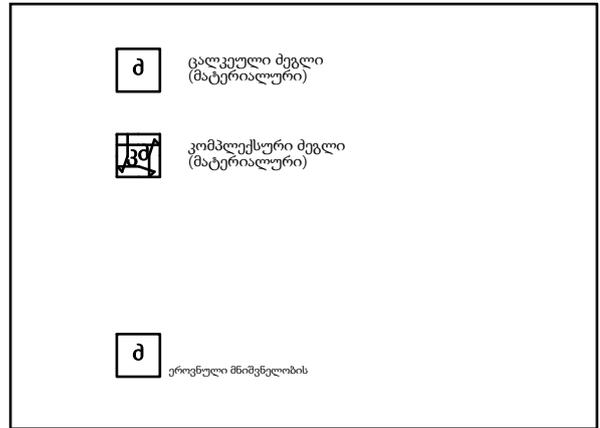


9.1.2 ზოგადი დამცავი ზონები:

ძეგლის ტიპები:

კატეგორიის განსაზღვრა:

მაგ.:



9.2 წყლის ობიექტების დამცავი ზონები

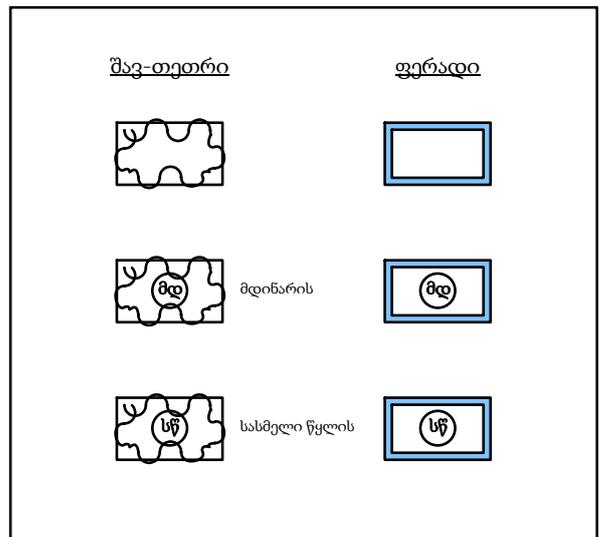
(წყლის კანონი მე-20-21-ე მუხლები)

9.2.1 ტბების და წყალსაცავების წყალდაცვითი ზოლი:

9.2.1 მდინარის წყალდაცვითი ზოლი:

9.2.2 სანიტარიული დაცვის ზონები:

ზოლის/ზონის კატეგორიები და მათი სიგანე მიეთითება სიტყვიერად

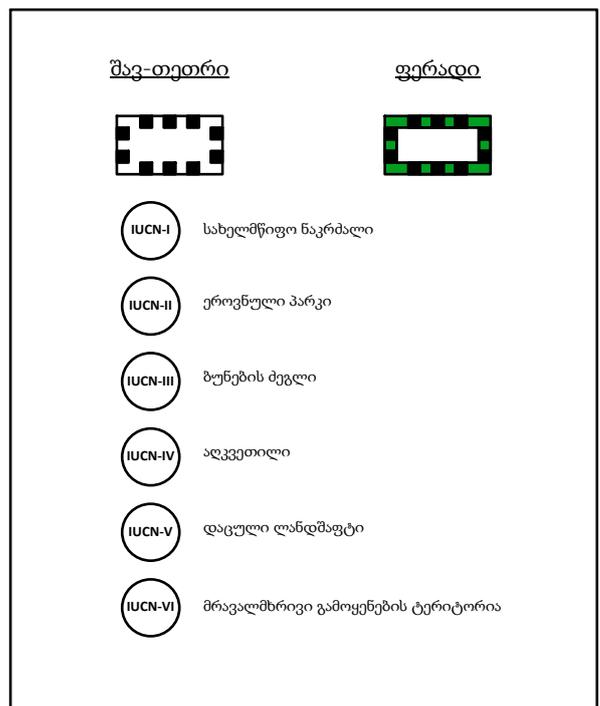


9.3 დაცული ტერიტორიები

(დაცული ტერიტორიების სისტემის კანონი)

9.3.1 დაცული ტერიტორიის გამოყოფა:

9.3.2 კატეგორიის განსაზღვრა:



10. ბუნებრივ-ლანდშაფტური და სხვა ტერიტორიების დაცვის, გაუმჯობესებისა და განვითარების ღონისძიებები

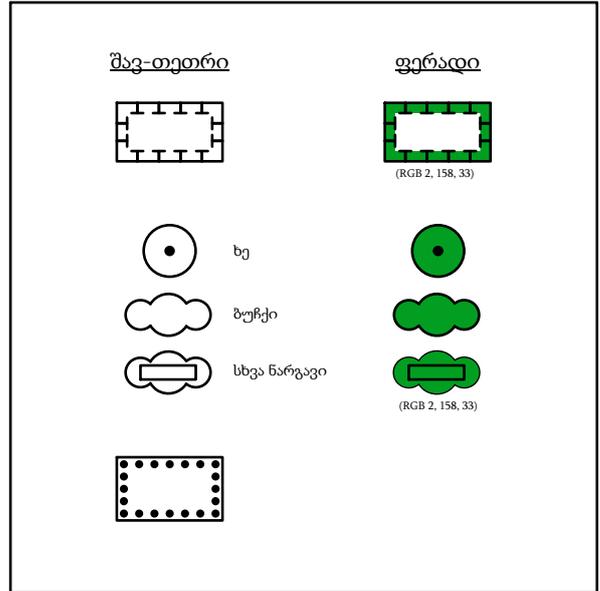
(კოდექსის მე-16 მუხლის, მე-3 პუნქტი, 39-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტთან ბმაში)

ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიების გამოყოფა:

მწვანე ნარგავების გაშენება და მოვლა-პატრონობა:

ტერიტორიების გამოყოფა ღონისძიებისთვის:

ღონისძიების კონკრეტული სახეობა და რეგლამენტები განისაზღვრება გენერალურ გეგმაში.



11. წიადისეულის მარაგებისა და მოპოვების ტერიტორიები

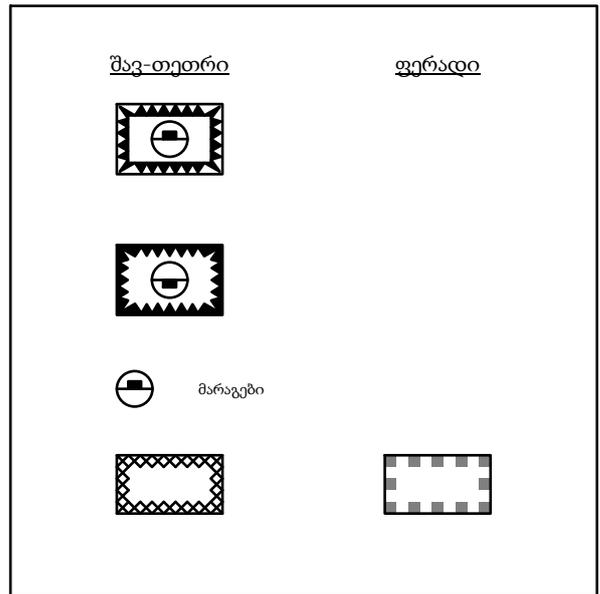
(კოდექსის მე-16 მუხლი, 39-ე მუხლთან ბმაში)

11.1 მარაგების ტერიტორია:

11.2 მოპოვებისთვის განკუთვნილი ტერიტორია:

გენერალურ გეგმაში შესაძლებელია საზღვრების მონიშვნა არ იქნას გამოყენებული:

11.3 ტერიტორია, სადაც მიმდინარეობს მოპოვება:



12. სხვა პირობითი აღნიშვნები

12.1 ტერიტორიების გამოყოფა, სადაც არ არის გათვალისწინებული საერთო სარგებლობის საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოწყობა:

12.2 მიწის ნაკვეთის მინიმალური/მაქსიმალური ზომები და ფართობი საცხოვრებელ ზონაში:

მინიმალური/მაქსიმალური ფართობი — ფართ.
მინიმალური/მაქსიმალური სიგანე — სიგ.
მინიმალური/მაქსიმალური სიღრმე — სიღ.

მაგ.:

შავ-თეთრი

ფერადი



ფართ. მინ./მაქს. 1000 კვ.მ
სიგ. მინ./მაქს. 20 მ
სიღ. მინ./მაქს. 60 მ

12.3 ბმა ტერიტორიების გამოყოფა დამხმარე ობიექტებისთვის, ავტოსადგომებისთვის, სათამაშო მოედნებისთვის და საერთო სარგებლობის ადგილებისთვის:

მიზნობრიობის განსაზღვრა - 4.2, 5.2.2 და 7.1 პუნქტების მიხედვით
მაგ.:



ბმა ღია ავტოსადგომი/ვარკირება

12.4 სარეზერვო ტერიტორიები:

(კოდექსის 39-ე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი)

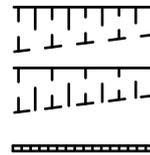


12.5 რელიეფის ფორმირება გზის მოსაწყობად:

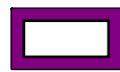
მიწის დაყრა

მიწის მოჭრა

საყრდენი კედელი



12.6 განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების ფარგლები:



12.7 ზონებსა და ტერიტორიებზე რეგლამენტების გამყოფი საზღვარი:



13. საერთო შენიშვნები

13.1 განაშენიანების გეგმებში ფერადი აღნიშვნით შესაძლებელია საზღვრის დადგენაც.

დანართი №3

სივრცის დაგეგმარების გეგმის/ ქალაქთმშენებლობითი გეგმის გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები (სარეკომენდაციო)

1. სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების გრაფიკული ნაწილისთვის გამოიყენება მასშტაბები შემდეგი შუალედებით:
 - 1.1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა – მ 1:500000-1:300000;
 - 1.2. ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმა – მ 1:150000-1:100000;
 - 1.3. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა – მ 1:100000-1:50000;
 - 1.4. გენერალური გეგმა - მ 1:25000-1:10000;
 - 1.5. განაშენიანების გეგმა - მ 1:5000-1:2000;
 - 1.6. განაშენიანების დეტალური გეგმა - მ 1:2000-1:500.
2. სივრცის განვითარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისთვის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული შუალედური მასშტაბი ზუსტდება დავალებაში გეგმის შემუშავების თაობაზე.

დანართი №4

დასახლებათა კლასიფიკაცია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის და საბალანსო ერთეულის მიზნებისთვის (სარეკომენდაციო)

1. ქალაქი:
 - 1.1. უმსხვილესი – > 1.000.000;
 - 1.2. მსხვილი – 500.000–1.000.000;
 - 1.3. დიდი – 100.000–500.000;
 - 1.4. საშუალო – 50.000–100.000;
 - 1.5. მცირე – 5.000–50.000;
2. დაბა – < 5.000;
3. სოფელი:
 - 3.1. უმსხვილესი – > 10.000;
 - 3.2. მსხვილი – 5.000–10.000;
 - 3.3. დიდი – 1.000–5.000;
 - 3.4. საშუალო – 500–1.000;
 - 3.5. მცირე – 100–500;
 - 3.6. უმცირესი < 100.

გეგმარებითი ერთეულები და მათი გამოყოფის წესი (სარეკომენდაციო)

1) საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა:

- ა) როგორც წესი, გამოიყოფა სახელმწიფო საზღვრის ფარგლებში;
- ბ) ცვლილების შემთხვევაში - გამოიყოფა შესაბამისი არეალი;

2) ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმა:

- ა) როგორც წესი, გამოიყოფა ავტონომიური რესპუბლიკის ადმინისტრაციული საზღვრის ფარგლებში;
- ბ) ცვლილების შემთხვევაში - გამოიყოფა შესაბამისი არეალი;

3) მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა:

- ა) როგორც წესი, გამოიყოფა მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრის ფარგლებში;
- ბ) ცვლილების შემთხვევაში - გამოიყოფა შესაბამისი არეალი;

4) მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმა:

- ა) როგორც წესი, გამოიყოფა რამდენიმე მუნიციპალიტეტების საზღვარის ფარგლებში;
- ბ) მიზანი უნდა იყოს განვითარების დასახვა და სათანადო უზრუნველყოფა და სივრცითი განვითარების საერთო პოლიტიკის შემუშავება;

5) აგლომერაცია, რომელიც გამოიყოფა შემდეგი ნიშნით:

- ა) მონოცენტრული ან პოლიცენტრული კონფიგურაციის ნიშნით დასახლებათა სივრცითი დაჯგუფება
- ბ) დასახლებათა დამოკიდებულება ერთმანეთზე ინტენსიური საქმიანი, საწარმოო, კულტურულ-საგანმანათლებლო, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურული კავშირებით;
- გ) „ა“-„ბ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად განისაზღვრება არეალი;

6) გეგმარებითი ერთეული (რეგიონი), რომელიც გამოიყოფა მუნიციპალურ ან/და მულტიმუნიციპალურ დონეზე, შემდეგი ნიშნით:

- ა) სივრცის განვითარების სპეციალური ამოცანების გადასაწყვეტის საჭიროება;
- ბ) ისტორიულ-კულტურული, ეკონომიკური, ეკოლოგიური ან/და სხვა სპეციალური სივრცითი ნიშნით იდენტიფიცირებადობა;

7) გენერალური გეგმა:

- ა) როგორც წესი, დგინდება დასახლების მთელი ტერიტორიის საზღვრის ფარგლებში;
- ბ) ცვლილების შემთხვევაში - გამოიყოფა შესაბამისი არეალი;
- გ) კოდექსის 36-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეიძლება მოიცავდეს დასახლებათაშორის ტერიტორიებსაც.

8) განაშენიანების გეგმა:

- ა) როგორც წესი, გამოიყოფა დასახლების ტერიტორიის ნაწილის ფარგლებში;
- ბ) შესაძლებლობის შემთხვევაში, ასევე შეიძლება გამოიყოს დასახლების მთელი ტერიტორიის ფარგლებში;
- გ) მისაღწევს უნდა ქმნიდეს განაშენიანების კონკრეტული რეგულირების და სათანადო უზრუნველყოფის მიზანს;

დ) გეგმარებითი ერთეულის საზღვარი უნდა გაჰყვეს შემომსაზღვრელი მთავარი ქუჩების (კარაკასის) შუა ხაზებს, თუ გენერალური გეგმით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

ე) ნაშენი გარემოს ტერიტორიაზე, განაშენიანების რაიონის საზღვრების გამოყოფა უნდა განხორციელდეს მთავარ გზებს ან/და მთავარი ქუჩების კარკასს შორის მოქცეული ტერიტორიის საზღვრებში, ხოლო კვარტალის და უბნის შემთხვევაში – ადგილობრივ (კვარტალშორისი, უბანშორისი) ქუჩებს შორის მოქცეული ტერიტორიის საზღვრებში;

ვ) უშენ ტერიტორიაზე, განაშენიანების ერთეულის საზღვრების გამოყოფა უნდა განხორციელდეს ზელოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურის, წყლის ობიექტების, სასოფლო-სამეურნეო, სატყეო, დაცული და სხვა მსგავსი ტერიტორიების გამოკლებით, სივრცის ერთიანი გააზრების პრინციპის დაცვით (ერთეულის დანაწევრების გარეშე);

9) განაშენიანების დეტალური გეგმა:

განაშენიანების დეტალური გეგმის გეგმარებითი ერთეული (კვარტალი, უბანი ან მათი ნაწილი) განისაზღვრება გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით ან/და დაგეგმვაზე უფლებამოსილი შესაბამისი ორგანოს გადაწყვეტილებით:

ა) არანაკლებ ადგილობრივი (კვარტალშორისი, უბანშორისი) ქუჩებით შემოსაზღვრული ტერიტორიისა, რომლის ნაწილიც არის დასაგეგმარებელი ტერიტორია, სადაც საზღვარი უნდა გაჰყვეს ქუჩის შუა ხაზს;

ბ) თუ „ა“ ქვეპუნქტით განასაზღვრული პირობით ვერ დგინდება საზღვარი, მაშინ გეგმარებითი ერთეულის ფართობი არ უნდა იყოს: სოფლისთვის – 2000 კვ.მ, დაბისთვის – 4000 კვ.მ, ქალაქისთვის – 7000 კვ.მ-ზე ნაკლები.

10) ზონების საზღვრების გამოყოფა:

განაშენიანების მართვის გეგმაში თითოეული ტერიტორია/ზონა გამოყოფილი უნდა იქნეს საზღვრებით. საზღვრების გამოყოფისას შესაბამისად გათვალისწინებული უნდა იქნეს:

ა) დასახლებათა ადმინისტრაციული/ტერიტორიული საზღვრები;

ბ) დასახლებათა ნაშენი გარემოს საზღვრები;

გ) რელიეფის ბუნებრივი და ხელოვნური ფორმების საზღვრები;

დ) დაცული ტერიტორიების საზღვრები;

ე) კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის ზოგადი დამცავი ზონების საზღვრები;

ვ) განაშენიანების ცალკეული გამოყენების (საცხოვრებელი, საქმიანი და სხვა) საზღვრები, ხოლო განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში – განაშენიანების განაპირას მდებარე ცალკეული მიწის ნაკვეთების საზღვრები;

ზ) რკინიგზის, მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები;

თ) მთავარი ქუჩების ტერიტორიების საზღვრები, ადგილობრივი (კვარტალშორისი, უბანშორისი) ქუჩების/არასაავტომობილო გზების შუა ხაზები.

მონაცემთა (ინდიკატორების) მატრიცა (სარეკომენდაციო)

ფიზიკური გარემო				
N	მონაცემთა სფერო	მახასიათებელი	განახლების პერიოდი	წყარო
1.	სივრცითი			
1.1.	ორთოფოტოფიქსაცია	<p>ზედა დონეზე საშუალო გარჩევადობის კოსმოფოტო, ქვედა დონეზე მაღალი გარჩევადობის აეროფოტო. პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში. პროექციის აუცილებელი ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> • საკოორდინატო ბადე (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით); • ინტერეს-წერტილები ტექსტურად (დასახლებული პუნქტები; გზათა/ქუჩათა ქსელი; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული და სხვა დაგეგმარებისთვის მნიშვნელოვანი ობიექტები), ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. • გადაღების თარიღი. 	<p>დაკვივრების მიზნებისთვის: ზედა დონეზე ყოველ 3 წელიწადში ერთხელ. ქვედა დონეზე - ყოველწლიურად.</p> <p>მოსამზადებელი კვლევის მიზნებისთვის: უნდა იყოს უახლესი პერიოდის, მაგრამ არაუგვიანეს განახლების პერიოდზე 1 წელზე მეტი ხანდაზმულობისა.</p>	<p>საველე გადაღება.</p> <p>დასაშვებია საჯარო რეესტრის ან სხვა ნებისმიერი თავისუფალი რესურსის გამოყენება და/ან შეთავსება.</p>
1.2.	გეომორფოლოგიური	<p>კონკრეტული ტაქსონომიური დონის შესაბამისი მასშტაბის საინჟინრო-გეოლოგიური მონაცემები.</p> <p>ბუნებრივი ან/და ტექნოგენური საფრთხეების შეფასების რუკა.</p> <p>საშიშროების რუკის საფუძველზე კონკრეტული ტერიტორიებისათვის ბუნებრივი ან/და ტექნოგენური რისკის შეფასება.</p>	<p>დაკვივრების მიზნებისთვის: ზედა დონეზე ყოველ 10 წელიწადში ერთხელ. ქვედა დონეზე - ყოველ 2 წელიწადში ერთხელ.</p> <p>მოსამზადებელი კვლევის მიზნებისთვის: უნდა იყოს უახლესი პერიოდის, მაგრამ არაუგვიანეს განახლების პერიოდზე 1 წელზე მეტი ხანდაზმულობისა.</p>	<p>საველე დაკვირვება დასაშვებია რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების გამოყენება.</p>
1.3.	სეისმოლოგია	<p>სეისმური დარაიონების მონაცემები, ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.</p>	<p>დაკვივრების მიზნებისთვის: ზედა დონეზე ყოველ 20 წელიწადში ერთხელ. ქვედა</p>	<p>მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად.</p>

			<p>დონეზე - ყოველ 5 წელიწადში ერთხელ.</p> <p>მოსამზადებელი კვლევის მიზნებისთვის: უნდა იყოს უახლესი პერიოდის, მაგრამ არაუგვიანეს განახლების პერიოდზე 1 წელზე მეტი ხანდაზმულობისა.</p>	<p>დასაშვებია რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების გამოყენება.</p>
1.4.	კლიმატი	<p>ზედა დონეზე - ბოლო 30 წლის გასაშუალოებული მონაცემები, მათ შორის: მზიანი დღეების რაოდენობა სეზონების მიხედვით; კლიმატის ცვლილების პარამეტრები და პროგნოზი; რისკები და საფრთხეები.</p> <p>ქვედა დონეზე - კლიმატის მიკროდარაიონების მონაცემები.</p> <p>განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში- ინსოლაცია.</p>	<p>დაკვივრების მიზნებისთვის: განისაზღვრება პასუხისმგებელი უწყების მიერ.</p> <p>მოსამზადებელი კვლევის მიზნებისთვის: მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად.</p>	<p>ზედა დონეზე - დასაშვებია რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების გამოყენება.</p> <p>ქვედა დონეზე - მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტები.</p>
1.5.	ბუნებრივი ფასეულობები	<p>ბუნებრივი მემკვიდრეობის, მათ შორის, მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების მონაცემები, ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.</p> <p>განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში- ხეების აღწერა.</p>	<p>დაკვივრების მიზნებისთვის: განისაზღვრება პასუხისმგებელი უწყების მიერ.</p> <p>მოსამზადებელი კვლევის მიზნებისთვის: მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად.</p>	<p>დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად.</p>
1.6.	კულტურული ფასეულობები	<p>კულტურული მემკვიდრეობის მონაცემები, მათ შორის ყველა სახეობის, ეროვნული და საერთაშორისო მნიშვნელობის ძეგლი; ზოგადი დამცავი ზონები; გამოვლენილი ღირებული მატერიალური და არამატერიალური ობიექტები, მათ შორის, ობიექტების ვიზუალური აღქმის წერტილები (ადგილები) და</p>	<p>დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად.</p>	<p>დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად.</p> <p>დამატებით სავსე ვერიფიცირება.</p>

		დერეფნები, ტექსტური დონის შესაბამისად.		
1.7.	ეკოლოგია	ჰაერის, წყლის, ნიადაგის მდგომარეობა, აკუსტიკური რეჟიმი; ბუნებრივი რესურსების გამოყენება; ნარჩენების მართვა.	დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად.	დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად. დამატებით სავსე ვერიფიცირება.
1.8.	გეგმარებითი ერთეულის ფართობი საერთო	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	—	დავალეზა მოსამზადებელი კვლევის ჩატარებაზე.
1.9.	მიწათდაფარულობა	მიწათდაფარულობა (სარეკომენდაციო) 1. ურბანიზებული (საქალაქო, სადაბო, სასოფლო ნაშენი ტერიტორიები მწვანე მშენებლობის ჩართვით): 1.1. დასახლებები; 1.2. სოციალურ-კულტურული ობიექტები (კომპლექსები და ცენტრები); 1.3. კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები; 1.4. სამრეწველო და სამშენებლო; 1.5. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა; 1.6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა; 1.7. ლოგისტიკური-სასაწყობო; 1.8. ნარჩენების მართვის ობიექტები; 1.9. სპეციალური. 2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების: 2.1. მემინდვრეობა; 2.2. მეცხოველეობა; 3. ბუნებრივ-ლანდშაფტური: 3.1. ტყით დაფარული; 3.2. ტყით დაუფარავი; 3.3. წყლის ობიექტები; 4. დეგრადირებული (ბრაუნფილდ) და	დაკვივრების მიზნებისთვის: ზედა დონეზე ყოველ 5 წელიწადში ერთხელ. ქვედა დონეზე - ყოველ 2 წელში ერთხელ. მოსამზადებელი კვლევის მიზნებისთვის: უნდა იყოს უახლესი პერიოდის, მაგრამ არაუგვიანეს განახლების პერიოდზე 1 წელზე მეტი ხანდაზმულობისა.	დასაშვებია საჯარო რეესტრის ან სხვა ნებისმიერი თავისუფალი რესურსის გამოყენება და/ან შეთავსება.

		გამოუყენებელი ტერიტორიები; 5. სხვა ტერიტორიები (ტერიტორიები, რომელთა ფუნქციური პროფილი უცნობია ან დადგენილი არ არის).		
1.10.	მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	მსგავსად მიწათდაფარულობისა	მიწათდაფარულობა
1.11.	დასახლებული (ზედა დონზე) / ნაშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	მსგავსად მიწათდაფარულობისა	მიწათდაფარულობა
1.12.	დაუსახლებელი (ზედა დონზე) / უშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	მსგავსად მიწათდაფარულობისა	მიწათდაფარულობა
1.13.	საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე	ბინა ტერიტორიაზე (ბ/ჰა) ან ბინა შენობაში (ბ/კვ.მ)		
1.14.	განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევა	კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.		
2.	ინფრასტრუქტურა			
2.1.	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	საერთო სარგებლობის საავტომობილო გზები და აგრეთვე ქალაქის ძირითადი გამჭოლი ქუჩების ქსელი, ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. გენერალური გეგმის/განაშენიანების გეგმის შემთხვევაში სატრანსპორტო კვლევის ჩატარება სავალდებულოა. განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდის, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების არსებითი ცვლილების, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილების და სხვა მსგავს შემთხვევებში სატრანსპორტო კვლევის ჩატარება სავალდებულოა განაშენიანების დეტალური გეგმისთვისაც, თუ ზემდგომ	დაკვივრების მიზნებისთვის: ყოველ 5 წელიწადში ერთხელ მოსამზადებელი კვლევის მიზნებისთვის: უნდა იყოს უახლესი პერიოდის, მაგრამ არაუგვიანეს განახლების პერიოდზე 1 წელზე მეტი ხანდაზმულობისა.	

		<p>დოკუმენტებში მსგავსი კვლევა არ განხორციელებულა. ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების ელემენტებისა (გარდა განაშენიანების გეგმებისა): (გარდა განაშენიანების გეგმებისა):</p> <ul style="list-style-type: none"> • კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარობა; • გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, გვირაბი, ესტაკადა); • სიმძლავრის (გამტარუნარიანობის) მონაცემები, სატრანსპორტო საშუალებათა სახეობებისა (მსუბუქი და სატვირთო), ნაკადების მიმართულებების (დასახლებათშორისი და საქალაქო) და განმეორებადობის (სეზონურობა) მიხედვით, ტვირთის/ადამიანთა გადაზიდვის/გადაყვანის ჯამურ მაჩვენებლებთან და ასევე შინამეურნეობების მობილობის მაჩვენებლებთან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) კორელაციით. • სატრანსპორტო ტერმინალების (მათ შორის საწვავით გასამართი სადგურები, ავტოსადგომები) და სხვა დამხმარე შენობა-ნაგებობების სიმძლავრეები და მომსახურების რადიუსები. <p>დამატებით:</p> <ul style="list-style-type: none"> • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხელმისაწვდომობა; • ავტომობილის მფლობელთა რიცხვი; • საჯარო ავტოპარკირება; • ქვეითთა გადაადგილება; • მგზავრობაზე დახარჯული დრო; • და სხვა, დაგეგმის საჭიროებიდან გამომდინარე. 		
2.2.	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	<p>მომარაგების და/ან არინების მაგისტრალური სადენების ქსელი, იდენტიფიცირებული სახეობის მიხედვით (წყალმომარაგება და წყალარინება; ელექტრომომარაგება; ბუნებრივი აირითი მომარაგება; კავშირგაბმულობა), ტექსონომიური დონის შესაბამისად.</p>		

		<p>ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია (გარდა განაშენიანების გეგმებისა):</p> <ul style="list-style-type: none"> • გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, მილი, არხი, ტრანშეა და მსგ.) • დაფარვის არე, კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარობა; • სიმძლავრის (გამტარუნარიანობის) გასაშუალოებული მონაცემები. ასევე — მათი განვითარების/რეკონსტრუქციის შესაძლებლობები საშუალო და გრძელვადიან პერსპექტივაში. ყველა მაჩვენებლები მოცემული უნდა იყოს გამსხვილებულად ადამიანთა მაქსიმალურ რაოდენობასთან კორელაციით, რომელსაც ქსელი შეიძლება მოემსახუროს. • დამხმარე ნაგებობის ტიპოლოგია (სატუმბო-საქაჩი, შემკრები და მსგ.) <p>დამატებით:</p> <ul style="list-style-type: none"> • სასმელი წყლის ხელმისაწვდომობა; • გათბობის წყარო • გათბობის სისტემა • საყოფაცხოვრებო ნარჩენების უტილიზაცია; • და სხვა დაგეგმის საჭიროებიდან გამომდინარე 		
<p>2.3.</p>	<p>სოციალური ინფრასტრუქტურა</p>	<p>სოციალური მომსახურების ობიექტების გამსხვილებული ან რეალური (არსებობის შემთხვევაში) მონაცემები, ტექსტური დონის შესაბამისად. ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია (გარდა განაშენიანების გეგმებისა):</p> <ul style="list-style-type: none"> • საბინაო ფონდი, დანიშნულება, კლასიფიკაცია, ფიზიკური მდგომარეობა; • ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების ობიექტები, მათი კლასიფიკაცია და ფიზიკური მდგომარეობა; • რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები ობიექტები, მათი კლასიფიკაცია (მათ შორის კონფესიების მიხედვით) და ფიზიკური მდგომარეობა. 		

3. სოციალურ-ეკონომიკური				
3.1.	მოსახლეობის რაოდენობა	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <ul style="list-style-type: none"> • მოსახლეობის რაოდენობის საშუალო მაჩვენებელი; • მოსახლეობის რაოდენობის ცვლის დინამიკა; • სკოლამდელი ასაკის მაცხოვრებელი; • სკოლის ასაკის მაცხოვრებელი; • და სხვა დაგეგმის საჭიროებიდან გამომდინარე ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. 	საყოველთაო შესაბამისად	აღწერის საქსტატი
3.2.	სოციალური მდგომარეობა	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <ul style="list-style-type: none"> • უმუშევართა რაოდენობა; • დასაქმებულთა რაოდენობა; • სოციალური დახმარების და ბენეფიციართა რაოდენობა. ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	საყოველთაო შესაბამისად	აღწერის საქსტატი
3.3.	კრიმინოგენული ვითარება	მხოლოდ დაგეგმის საჭიროებიდან გამომდინარე / დაკვირვების საჭიროების შემთხვევაში, ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	ყოველწლიურად	შინაგან საქმეთა სამინისტრო
3.4.	განათლება	მხოლოდ დაგეგმის საჭიროებიდან გამომდინარე / დაკვირვების საჭიროების შემთხვევაში, ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	ყოველწლიურად	საქსტატი
3.5.	იძულებით გადაადგილება	მხოლოდ დაგეგმის საჭიროებიდან გამომდინარე / დაკვირვების საჭიროების შემთხვევაში, ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	ყოველწლიურად	საქსტატი
3.6.	მოსახლეობის სიმჭიდროვე	<ul style="list-style-type: none"> • საერთო სიჭიდროვე - ადამიანი გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორიაზე (კაცი/ჰა) • ნაშენი გარემოს სიმჭიდროვე - ადამიანი ნაშენ ტერიტორიაზე (კაცი/ჰა) 	ყოველწლიურად	ანალიზის შედეგად
უფლებრივი გარემო				
N	მონაცემთა სფერო	მახასიათებელი	განახლების პერიოდი	წყარო
4. საკადასტრო მონაცემები				
4.1.	ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული	საზღვრების დადგენის (დელიმიტაცია) და ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების	—	საჯარო რეესტრი

	საზღვრების მონაცემები	და ოქმების მონაცემები.		
4.2.	დაცული და/ან სპეციალური ტერიტორიების საზღვრების მონაცემები	საზღვრების დადგენის (დელიმიტაცია) და ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები.	—	საჯარო რეესტრი
4.3.	მიწის ნაკვეთების მონაცემები	მიწის ნაკვეთის საკუთრებების ტიპები და მესაკუთრეების (დაჯგუფებული) მონაცემები.	ყოველწლიურად	საჯარო რეესტრი
5.	სამართლებრივი აქტების მონაცემები			
5.1.	სივრცის დაგეგმარების და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <ul style="list-style-type: none"> • გეგმის რეკვიზიტები; • ძირითადი პირობები; • სპეციალური პირობები. ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	დაკვირვების მიზნებისთვის: გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად. მოსამზადებელი კვლევის მიზნებისთვის: უნდა იყოს უახლესი პერიოდის.	დარგობრივი კანონმდებლობა/გეგმები
5.2.	დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <ul style="list-style-type: none"> • გეგმის რეკვიზიტები; • სპეციალური პირობები; • შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები. ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	დაკვირვების მიზნებისთვის: დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად. მოსამზადებელი კვლევის მიზნებისთვის: უნდა იყოს უახლესი პერიოდის.	დარგობრივი კანონმდებლობა/გეგმები
5.3.	კანონების/კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <ul style="list-style-type: none"> • აქტის რეკვიზიტები; • სპეციალური პირობები; • შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები. ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	დაკვირვების მიზნებისთვის: კანონმდებლობის შესაბამისად. მოსამზადებელი კვლევის მიზნებისთვის: უნდა იყოს უახლესი პერიოდის.	
5.4.	ტექნიკური რეგლამენტების	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:	დაკვირვების მიზნებისთვის: დარგობრივი	

	მოთხოვნები	<ul style="list-style-type: none"> • ტექნიკური რეგლამენტების რეკვიზიტები; • სპეციალური პირობები; • შემზღლდავი პირობები/რეჟიმები. <p>ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.</p>	გემის/კანონმდებლობის შესაბამისად.	
6.	დაინტერესებულ პირთა მონაცემები			
6.1.	დაინტერესებულ პირთა მოსაზრებები	<p>ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> • მაცხოვრებლების ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებები; • დაინტერესებული ორგანიზაციების მოსაზრებები; <p>ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.</p>		სოციოლოგიური კვლევა, მათ შორის ინტერნეტ მეთოდით.
6.2.	სახელმწიფო ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები და	<p>ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ზოგადი მოსაზრებები; • დაინტერესების ქვეშ არსებული ტერიტორიების მიმართ პირობები; <p>ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.</p>		

საბაზისო რუკა (სარეკომენდაციო)

საბაზისო რუკა წარმოდგენს ტოპოგრაფიულ საფუძველზე დატანილ დანართ №6-ში მოცემული მონაცემების იმ ერთობლიობას, რაც აუცილებელია გეგმის შემუშავების მიზნებისთვის, დავალებიდან გამომდინარე.
 საბაზისო რუკა უნდა დამუშავდეს ერთ პლანშეტზე. თემატური მონაცემების უკეთ გარჩევადობის მიზნით შესაძლებელია საბაზისო რუკა მომზადდეს რამდენიმე პლანშეტზე.

დონე	საფუძველი	მახასიათებლები
ზედა	ტოპოგეოდეზიური რუკა	<p>დასაშვებია საარქივო რესურსის გამოყენება, მხოლოდ მასშტაბისთვის რელევანტური განახლებებით (ახალი ობიექტი, შეცვლილი სანაპირო ზოლი და ა.შ. ასახვით). პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში.</p> <p>პროექციის აუცილებელი ელემენტებია, შესაბამისი მასშტაბის გათვალისწინებით:</p> <ul style="list-style-type: none"> • საკოორდინატო ბადე (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით); • იზოჰიფსები (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით და აბსოლუტური სიმაღლეების მითითებით); • რელიეფის ფორმები (ხელოვნური და ბუნებრივი) და მათი ძირითადი ტებილების აღნიშვნები (აბსოლუტური სიმაღლეების მითითებით); • შენობა-ნაგებობები (მასშტაბის შესაბამისი დაჯგუფების ფორმით, მიწისზედა - ლაქების სახით, მიწისქვეშა - წყვეტილ-კონტურული); • ქუჩათა / გზათა ქსელი (ლაქების სახით, კატეგორიების და საფარის მითითებით, მასშტაბის გათვალისწინებით); • ინტერეს-წერტილები (სოციალური ინფრასტრუქტურის; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული და სხვა, მასშტაბის გათვალისწინებით); • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ძირითადი ქსელები (გაზსადენი; გაზ გამანაწილებელი ქვესადგურები; წყალსადენი; წყალარინების (სანიაღვრე/საყოფაცხოვრებო) ქსელი; ელექტრომომარაგების ქსელი; ელექტრო გადამცემი ანძები;

		<p>ელექტრო (ქვე)სადგურები; კავშირგაბმულობის ქსელი);</p> <ul style="list-style-type: none"> • მცენარეულობა (ლანდშაფტური, სატყეო ან/და გამწვანებული ტერიტორიების ლაქები, მათი ტიპის მითითებით; ¹ მერქნიანი და ბალახოვანი მცენარეები, ნაჩვენები კორომების და მდელოების სახით, მათი შემადგენლობის² და მეტროლოგიის³ მითითებით); • ჰიდროგრაფია (წყლის ობიექტების ლაქები: მათი ტიპის/კატეგორიის და დასახელების მითითებით)
ქვედა	ტოპოგეოდეზიური გეგმა	<p>დასაშვებია საარქივო რესურსის გამოყენება, მხოლოდ მასშტაბისთვის რელევანტური განახლებებით (ახალი ობიექტი, შეცვლილი სანაპირო ზოლი და ა.შ. ასახვით). პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში.</p> <p>პროექციის აუცილებელი ელემენტებია, შესაბამისი მასშტაბის გათვალისწინებით:</p> <ul style="list-style-type: none"> • საკოორდინატო ბადე (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით); • იზოჰიფსები (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით და აბსოლუტური სიმაღლეების მითითებით); • რელიეფის ფორმები (ხელოვნური და ბუნებრივი) და მათი ტეხილების აღნიშვნები (აბსოლუტური სიმაღლეების მითითებით); • შენობა-ნაგებობები (მიწისზედა - კონტურული სახით, მიწისქვეშა - წყვეტილ-კონტურული); • ქუჩათა / გზათა ქსელი (კონტურული სახით, კატეგორიების და საფარის მითითებით); • ინტერეს-წერტილები (დასახლების სოციალური ინფრასტრუქტურის; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული და სხვა); • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ძირითადი და ლოკალური ქსელები (ბუნებრივი არის სადენი; ბუნებრივი არის გამანაწილებელი ქვესადგურები; წყალსადენი; წყალარინების (სანიაღვრე/საყოფაცხოვრებო) ქსელი; ელექტრომომარაგების ქსელი; ელექტრო გადამცემი ანძები; ელექტრო (ქვე)სადგურები; კავშირგაბმულობის ქსელი);

¹ მაგ. გამოიყენება აღნიშვნები: ტყე, ბუჩქნარი, მდელო და/ან მსგავსი.

² მაგ. მერქნიანების შემთხვევაში: წიწვოვანი, ფოთლოვანი ან შერეული, ხოლო ბალახოვანისთვის: ერთწლოვანი, მრავალწლოვანი.

³ გამოიყენება აღნიშვნა [Δ  სიმბოლო], სადაც Δ საშუალო მაჩვენებელს აღნიშნავს.

		<ul style="list-style-type: none"> მცენარეულობა (ლანდშაფტური, სატყეო ან/და გამწვანებული ტერიტორიების კონტურები (საჭიროების შემთხვევაში ლაქები), მათი ტიპის მითითებით; მერქნიანი და ბალახოვანი მცენარეები, ნაჩვენები კორომების, ცალკე მდგომი და მდელოების სახით, მათი შემადგენლობის და მეტროლოგიის მითითებით); ჰიდროგრაფია (წყლის ობიექტების კონტურები (საჭიროების შემთხვევაში ლაქები): მათი ტიპის/კატეგორიის და დასახელების მითითებით)
დონე	ნაშენი ინფორმაცია	მახასიათებლები
შესაბამი სად	№6 დანართიდან რელევანტური სივრცული ინფორმაცია მხოლოდ	სპეციალური პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით. ქვედა ტაქსონომიურ დონეზე №2 დანართის შესაბამისად.

დანართი №8

გეგმარებითი საბალანსო ერთეული უშენი ტერიტორიებისთვის (სარეკომენდაციო)

1. ნაშენი გარემოს შეფასებისა და მართვის მიზნით, საცხოვრებელი ზონა შეიძლება დაიყოს საბალანსო ერთეულებად, კომპლექსური ან თემატური ამოცანების გადასაწყვეტად.
2. საბალანსო ერთეულის გამოყოფა ხდება ამ წესის №5 დანართის მე-7-მე-10 პუნქტების საფუძველზე დადგენილ საზღვრებში.
3. საბალანსო ერთეულში განაშენიანების განვითარებისთვის შესაბამისი შეფასება და პირობების დადგენა ხდება ბრუტოსა და ნეტოს მაჩვენებლების განსაზღვრის გზით.
4. ბრუტო არის მაჩვენებელი საცხოვრებელ ტერიტორიაზე, რომელიც საცხოვრებელ შენობებთან ერთად სრულად მოიცავს ღირსეული ცხოვრებისათვის აუცილებელ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურას, რეკრეაციულ ფუნქციებს, სამეურნეო-საყოფაცხოვრებო და სოციალურ-კულტურული მომსახურების ობიექტებს.
5. საანგარიშო ტერიტორიიდან უნდა გამოირიცხოს იმ ნაკვეთების ფართობები, რომლებიც უკავიათ საერთო საზოგადოებრივ მნიშვნელობის ობიექტებს, ასავე იმ ობიექტებს, რომლებსაც აქვთ ისტორიულ-კულტურული და არქიტექტურულ-ლანდშაფტური ღირებულება, ასევე ყოველდღიურ მოხმარების ობიექტებს, გაანგარიშებულებს მომიჯნავე მიკრორაიონების მოსახლეთა, ნორმირებით დასაშვებ რადიუსთა ფარგლებში, მომსახურებისთვის/ პროპორციულად მოსახლეობის იმ რიცხვისა, რომლის მომსახურებაც ხდება.

1	მაღალი - 9 სართ. და მეტი კ-2 (0,75-1,05)	215	240	265	290	290	300
2	საშუალო - 5-9 სართულამდე კ-2 (0,63-0,89)	180	200	220	230	240	260
3	დაბალი - 5 სართულამდე კ-2 (0,38-0,49)	110	115	125	130	135	140

* ცხრილში მოცემული გამსხვილებული მაჩვენებლები გათვლილია საშუალოდ 35 კვ.მ/მოსახლეზე

* სეიმურ უბნებში, მოსახლეობის სიმჭიდროვე უნდა იქნეს მიღებული მოქმედი სტანდარტების შესაბამისად, მაგრამ, როგორც წესი, არაუმეტეს 300 მოსახლე / ჰა.

* მოცემული მარეგულირებელი ინდიკატორები არ არის რეალური მდგომარეობით ნორმატიული მაჩვენებლების დადგენის საფუძველი.

* სიმჭიდროვის მაჩვენებლები გათვლილია 35 კვ.მ./მოსახლეზე, სხვა საბინაო პირობებით სავარაუდო სტანდარტული სიმჭიდროვე P მოსახლე/ჰა-ზე, უნდა განისაზღვროს ფორმულით.

$$P = (P35 \times 35) / H$$

სადაც:

P (35) - არის ცხრილით მოცემული სიმჭიდროვის მაჩვენებელი ანგარიშით 35 კვ.მ / მოსახლეზე;

H - სავარაუდო სიმჭიდროვის მაჩვენებელი კვ.მ./მოსახლეზე, რომლის მიმართაც გვსურს განვსაზღვროთ შესაბამისი სიმჭიდროვე.

მაგ: გვინტერესებს 40 კვ.მ/მოსახლეზე რა სიმჭიდროვეს მივიღებთ კონკრეტული პირობისთვის-

$$P = (300 \times 35) / 40 = 262,5 \text{ კაცი/ჰა.}$$

9. ცალკეული ნორმატიული ნეტო მაჩვენებლები საცხოვრებელ ზონაში 1 სულ მოსახლეზე რეგულირდება შემდეგნაირად:

ა) ღია ავტოსადგომები -1,4 კვ.მ/მოსახლე;

ბ) გამწვანება, დასვენება და ბავშვთა სათამაშო სივრცე (სიმჭიდროვის ზრდის შესაბამისად) - 5,0 -7,5 კვ.მ/მოსახლე;

გ) დანარჩენი სივრცე (გასასვლელების, მოედნებისა და სხვა ასფალტის საფარის გამოკლებით) - 6,6 კვ.მ/კაცი.

10. ბრუტო ნეტოსთან ერთად გამოითვლება შემდეგნაირად:

ა) სკოლა - 120-180 მოსწავლე 1000 მოსახლეზე;

ბ) საბავშვო ბაღი 50-70 აღსაზრდელი 1000 მოსახლეზე;

გ) სკოლის ტერიტორია სპორტული ტერიტორიებით -1,4 კვ.მ/მოსახლეზე;

დ) საბავშვო ბაღის ტერიტორია -1,5 კვ.მ/მოსახლეზე;

ე) პარკები, სკვერები, ბულვარები და სხვა გამწვანებული ტერიტორიები -1,2 კვ.მ/მოსახლეზე;

ვ) ავტომანქანათა სადგომები - 0,8 კვ.მ/მოსახლეზე.

11. დაფარვის არეალები:

მანძილები მომსახურების დაწესებულებებსა და საწარმოების შენობებიდან და მიწის ნაკვეთთა საზღვრებიდან საჭიროა მივიღოთ:

N	მომსახურების დაწესებულებები და საწარმოები	მომსახურების რადიუსი, მეტრებში
1	სკოლამდელი ბავშვების დაწესებულებები: ქალაქებში	300
2	სოფლის დასახლებებში და პატარა ქალაქებში, ერთ და ორსართულიანი განაშენიანების დროს	500
3	ზოგადსაგანმანათლებლო სკოლები	750/500 დაწყებით კლასებისთვის
4	სათავსოები ფიზკულტურულ-გამაჯნაღებელი მეცადინეობისთვის	500
5	საცხოვრებელ რაიონთა ფიზკულტურული-სპორტული ცენტრები	1500
6	პოლიკლინიკები	1000
7	სავაჭრო, საზოგადოებრივი კვების და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ადგილობრივი მნიშვნელობის საწარმოები: მრავალსართულიანი	500
8	ერთი, ორსართულიანი	800
9	სოფლის დასახლებებში	2000