



მცხეთის მუნიციპალიტეტის სეგურემოს,
გულაჰნის, ნავდარკანთკარისა და ჭიღურის
უდმინისტრაციული ერთეულების სოფლების
სივრხითი დაგეგმარების გეგმა

განვითარების პოლიტიკა

იხილეთ 4.2. სივრხითი დაგეგმარების გეგმის პროექტი

პროექტი: მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და დუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავების საპროექტო მომსახურების განხორციელება (cnt230000060).

ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ n132-2023; 13 ოქტომბერი 2023 წელი

შენიშვნა: სსიპ - სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოსა და ა(ა)იპ „სითი ინსტიტუტი საქართველო“-ს შორის გაფორმებულ 2023 წლის 13 ოქტომბრის N132-2023 სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ ხელშეკრულებაში, სივრცითი გეგმების კონცეფციების შემუშავების ეტაპზე, შეტანილი ცვლილების (შეთანხმება N132-2023-1; 6 დეკემბერი 2024 წელი) საფუძველზე, ერთი ხელშეკრულების ფარგლებში დამუშავდა ორი პროექტი: 1. დუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტის და სოფელი ახატანის და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავების საპროექტო სამუშაოები; 2. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავების საპროექტო სამუშაოები. **წინამდებარე დოკუმენტი ეხება მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავების საპროექტო სამუშაოებს.**

ეტაპი 4.2

პროექტი (საბოლოო ვერსია)



დამკვეთი:

სსიპ „სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო
lepl „spatial and urban development agency“
დავით აღმაშენებლის გამზ. n 154, 0112 თბილისი,
საქართველო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 204624834



შემსრულებელი:

ა(ა)იპ „სითი ინსტიტუტი საქართველო“
nlp „city institute georgia“ (cig)
ქ. თბილისი, ნ. ჟვანიას ქუჩა n 10
საიდენტიფიკაციო კოდი: 404496675

დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები

მამუკა სალუქვაძე - „სითი ინსტიტუტი საქართველო“
დირექტორი, პროექტის მენეჯერი

იოსებ სალუქვაძე - ურბანისტი, გუნდის ლიდერი

ოთარი მჭედლიშვილი - ურბანისტი, პროექტის
კოორდინატორი

შოთა მურღულია - ეკონომიკური განვითარების
სპეციალისტი

გიორგი დამბაშიძე - სოფლის მეურნეობის ექსპერტი

კონსტანტინე ჩაჩიბაია - სამართალმცოდნე

ლიკა ქარდავა - უძრავი ქონების სპეციალისტი

ვლადიმერ ჩხაიძე - ტრანსპორტის სპეციალისტი

1. ტერიტორიების კატეგორიზაცია სივრცითი განვითარების მართვისათვის

1. სივრცითი განვითარების მართვისათვის სივრცითი დაგეგმარების გეგმა გამოჰყოფს შემდეგ ტერიტორიებს:

ა) დასახლებული ტერიტორიები:

- ა.ა) ნაშენი გარემო;
- ა.ბ) სამშენებლო რეზერვი;
- ა.გ) სასაფლაო.

ბ) დაუსახლებელი ტერიტორიები:

- ბ.ა) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები;
- ბ.ბ) დაცული ტერიტორიები
- ბ.გ) ლანდშაფტური ტერიტორიები
- ბ.დ) სატყეო ტერიტორიები.
- ბ.ე) წყლის ობიექტები

2. სივრცითი დაგეგმარების გეგმა დაუსახლებელი ტერიტორიებისთვის განმარტავს თითოეული ტერიტორიის სივრცით კატეგორიას:

ა. თანახმად საქართველოს კანონისა „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ - სასოფლო სამეურნეო ტერიტორიები სივრცითი დაგეგმარების გეგმის ფარგლებში გამოჰყოფს სახნავ (მათ შორის მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული) კატეგორიას.

ბ. დაცული ტერიტორიები მოიცავს თბილისის ეროვნული პარკის ტერიტორიას.

გ. სივრცითი დაგეგმარების გეგმა ლანდშაფტურ ტერიტორიებს წარმოადგენს შემდეგი კატეგორიებისგან შემდგარ არეალს:

- გ.ა) ქარსაცავი ზოლები;
- გ.ბ) მდინარეთა სანაპიროები;
- გ.გ) მდინარე არაგვის აუზში თბილისის სასმელი წყლის რეზერვუარების მიმდებარე ტერიტორია;
- გ.დ) მშრალი ხევების მიმდებარე ტერიტორიები;
- გ.ე) სხვა დაუსახლებელი ტერიტორიები, რომლებიც ერთი მხრივ არ წარმოადგენს სატყეო ტერიტორიას, ხოლო მეორე მხრივ არ გამოდგება სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობისათვის.

დ. თანახმად საქართველოს კანონისა „საქართველოს ტყის კოდექსი“ სივრცითი დაგეგმარების გეგმა ტყის ტერიტორიებს წარმოადგენს შემდეგი კატეგორიებისგან შემდგარ არეალს:

- დ.ა) ტყის შემქმნელი სახეობებით დაფარული ტერიტორია;
- დ.ბ) სხვა ტერიტორია;

დ.ბ.ა) ტერიტორია, სადაც ტყის შემქმნელი სახეობები ბუნებრივი ან/და ანთროპოგენური მოვლენების შედეგად დროებით დეგრადირებული ან განადგურებულია;

დ.ბ.ბ) ტყის მიწა – ტყის კონტურის შიგნით არსებული მიწის ღია ფართობი: მიწა, რომელიც გამოიყენება სათიბად ან საძოვრად; სპეციალური დანიშნულების მიწა; მიწა, რომელიც მოიცავს ტყეში არსებულ ჭაობს, კლდეს, რიყეს ან ტყის გაშენებისთვის გამოუყენებელ სხვა მიწის ფართობს; სატყეო-სამეურნეო ღონისძიებების განსახორციელებლად საჭირო ინფრასტრუქტურა (სატყეო გზა, ხეტყის დასაწყობების ადგილი, საქმიანი ეზო) და სხვა.

2. ნაშენ გარემოსა და სამშენებლო რეზერვს მიკუთვნებული ტერიტორიის (მათ შორის გდგ არეალების) განაშენიანება

1. დასახლებათა ტერიტორიების მართვის მიზნებისათვის, ნაშენ გარემოსა და სამშენებლო რეზერვს მიკუთვნებულ ტერიტორიებს უდგინდებათ განვითარების იდენტური წინაპირობები, იმ პირობით, რომ სამშენებლო რეზერვს მიკუთვნებულ ტერიტორიებზე სამშენებლო ნებართვის გაცემისას არ დაირღვევა კოდექსის 67-ე და 68-ე მუხლები, საჭიროების შემთხვევაში უნდა დამუშავდეს გდგ.
2. ნაშენ გარემოსა და სამშენებლო რეზერვს მიკუთვნებულ ტერიტორიაზე, რომლის ფართობიც არის ან აღემატება 0.2 ჰა-ს, მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, ტერიტორიის განვითარებაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე, მოითხოვოს განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად.
3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია თუ მიწის ნაკვეთის სიგანე შეადგენს მინიმუმ 15 მ.-ს, ასევე დაინტერესებაში არსებული საკადასტრო ერთეული არ კვეთს სხვა საკადასტრო ერთეულს.
4. თუ 2024 წლის 1 სექტემბრის შემდგომ მიწის ნაკვეთი წარმოიქმნა 5000 კვ.მ ან მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის დაყოფის (გამიჯვნა) შედეგად, თითოეული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების მიზნებისათვის სავალდებულოა გდგ-ს დამუშავება.
5. საცხოვრებელი დანიშნულებით მიწის ნაკვეთის განვითარება დასაშვებია, თუ 2024 წლის 1 სექტემბრიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ფართობი შეადგენს ან აღემატება 500 კვ.მ.-ს, ამასთანავე, ყოველი საცხოვრებელი ერთეულისთვის გათვალისწინებული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი შეადგენს არანაკლებ 500 კვ.მ.-ს.

6. განაშენიანების თვალსაზრისით, ტერიტორია უნდა აკმაყოფილებდეს სატრანსპორტო, საინჟინრო და უზრუნველყოფასთან დაკავშირებულ მინიმალურ საკანონმდებლო მოთხოვნებს.

ა. სატრანსპორტო უზრუნველყოფის მიზნით ჩიხის არსებობის შემთხვევაში ჩიხის საერთო სიგრძე არ უნდა აჭარბებდეს კანონმდებლობით დადგენილ ნორმებს, მასზე ორგანიზებული უნდა იყოს ორმხრივი მოძრაობა და გათვალისწინებული უნდა იყოს მოსაბრუნებლები.

ბ. მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველს უნდა წარმოადგენდეს საინჟინრო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში საკანალიზაციო სისტემაზე დაერთება, ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში ინდივიდუალური საკანალიზაციო სექციის განთავსება.

7. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს ავტოსადგომის რიცხოვნობასთან დაკავშირებული მინიმალური მოთხოვნები „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილებით დამტკიცებული დებულებების მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად.

8. იმის გათვალისწინებით, რომ სივრცის დაგეგმარების გეგმის საპროექტო ტერიტორია რიგ შემთხვევებში გამოირჩევა რთული რელიეფით, ხოლო ფერდობების განაშენიანება გარკვეულწილად ქმნის ღვარცოფული პროცესების რისკს ბუნებრივი ნალექების ნიადაგის მიერ შეწოვის გაუარესების გამო, შემაკავებელი ფაქტორის სახით მცენარეული საფარისგან ფერდობების გაშიშვლების თავიდან აცილებისა და დასახლებათა მედეგი და უსაფრთხო განვითარების მიზნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების (გაპის) გაცემისთვის ნაკვეთზე უნდა იყოს გათვალისწინებული კ1 მაქსიმალური ფართობი, რომელზეც განთავსდება შენობა-ნაგებობა რელიეფის დახრილობის მიხედვით:

ფერდობის დახრილობა (%) შესაძლო კატეგორიზაციის ტიპები	კ1 მაქსიმალური მაჩვენებელი ¹	რელიეფის ტიპი
< 8 %	ძირითადი დებულებების მიხედვით	სუსტი დახრილობა
> 8% - 10%	0,4	საშუალო სირთულის
> 10% - 30%	0,3	რთული რელიეფი
> 30%	0,1	განსაკუთრებულად რთული

¹ სარეკომენდაციო

3. დაუსახლებელი ტერიტორიების (მათ შორის გდგ არეალების) განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე განვითარება

1. შესაბამისი დასაბუთებისა და „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილებით დამტკიცებული დებულებების 22-ე მუხლის გათვალისწინებით, გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ:

ა) 5 ჰა-მდე გეგმარებით ერთეულს უნდა ჰქონდეს სულ მცირე 1 გასასვლელი მისასვლელ გზასთან ხოლო 5 ჰა-ზე მეტი ფართობის არეალს არანაკლებ 2 გასასვლელი მისასვლელ გზასთან, იმ დაშვებით, რომ გეგმარებითი გადაწყვეტა არ შექმნის ჩიხებს ან მისი წარმოშობის გარდაუვლობის შემთხვევაში ხდება მათი რაოდენობის მინიმიზაცია;

ბ) დასამუშავებელი გეგმის არეალის ფართობი თუ აჭარბებს 10 ჰა-ს, უნდა გამოიყოს საუბნო ერთეულები, რომლებიც ერთმანეთისგან გაიმიჯნებიან გამწვანებული ზოლებით, თითოეული ასეთი ერთეულის ფართობი მაქსიმუმ 10 ჰა უნდა იყოს;

გ) ტერიტორია, რომლის საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 10 ჰა-ზე მეტი ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის სახით, იმისდა მიუხედავად მოხდა თუ არა მისი საკადასტრო ერთეულებად დაყოფა, განვითარდეს სააგენტოსთან კოორდინაციით, ამ თავით დადგენილი პირობების გათვალისწინებით.

დ) განაშენიანების ძირითადი პარამეტრების თვალსაზრისით, შენობათა მაქსიმალური სიმაღლე არ აჭარბებს 15 მ-ს, ხოლო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს არანაკლებ 500 კვ.მ.-ს;

ე) საცხოვრებელი სახლის ტიპოლოგიის თვალსაზრისით, ყოველი საცხოვრებელი ერთეულისთვის გათვალისწინებული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი შეადგენს არანაკლებ 500 კვ.მ.-ს.

ვ) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მისაწვდომობა განაშენიანების დეტალური გეგმის საპროექტო არეალამდე წარმოადგენს სამშენებლოდ განვითარების წინაპირობას;

ზ) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფაქტობრივად არ არსებობის პირობებში საპროექტო არეალამდე მისასვლელი მონაკვეთი მინიმუმ უნდა დაიტვირთოს სერვიტუტით, რომელზეც მომავალში შესაძლებელი იქნება დებულებით დადგენილი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობა, თუმცა ეს პირობა არ ვრცელდება საპროექტო არეალის შიგნით კარკასის მოწყობაზე;

თ) მთავარი გზის / ქუჩის კარკასი მოეწყობა განაშენიანების დეტალური გეგმის საპროექტო არეალის შიგნითაც. სულ მცირე ერთი ღერძი, ყოველ 400 მ-ში დამატებითი ღერძის ორგანიზებით;

ი) საერთო მოხმარების გზებზე გათვალისწინებული იქნება ღია, საერთო სარგებლობის სულ მცირე 5 მიწისზედა ავტოსადგომი ადგილი ყოველ 3ა-ზე, ამასთანავე საერთო-საზოგადოებრივი სარგებლობისთვის გათვალისწინებული იქნება თავისუფალი სივრცე - სატრანსპორტო გამოყენების მოედანი;

კ) გდგ-ს არეალი უზრუნველყოფილი იქნება საკანალიზაციო ერთიანი ქსელით, გამწმენდი ნაგებობის მოვლაზე პასუხისმგებელი პირის/ორგანიზაციის მითითებით;

ლ) სექტიკები უნდა ორგანიზდეს მუნიციპალიტეტის მიერ დადგენილი ერთიანი წყალარინების ქსელის საპროექტო დაერთების გათვალისწინებით.

მ) უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ერთიანი სანიაღვრე სისტემა.

ნ) წარმოდგენილი უნდა იყოს დასკვნა - სასმელი წყლით უზრუნველყოფის შესახებ, რომელიც ასახავს მის რაოდენობრივი თავსებადობას (დებეტის არსებობის დასკვნა);

ო) საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება გარე განათების სისტემით;

პ) უზრუნველყოფილი იქნება ნარჩენების შეგროვება და სეპარირება;

ჟ) გდგ-ს არეალის 15% დაფარული იქნება კეთილმოწყობილი საბაღე-საპარკო კატეგორიის ობიექტით (შესაძლებელია მოეწყოს რამდენიმე სკვერი, ბავშვთა გასართობი მოედანი, სპორტული მოედანი, სავარჯიშო სივრცე ან ორგანიზდეს ერთიანად ბაღის კატეგორიის ობიექტში);

რ) დასამუშავებელი გეგმის არეალზე თუ ფიქსირდება მდინარეების 100 წლიანი განმეორადობის სავარაუდო დატბორვის ზონა, ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მხოლოდ მდინარეთა ნაპირსამაგრი სამუშაოების იმგვარად ჩატარების შემდეგ, რაც უზრუნველყოფს გდგ არეალზე მდინარეთა დატბორვის საფრთხის აღმოფხვრას.

2. იმის გათვალისწინებით, რომ სივრცის დაგეგმარების გეგმის საპროექტო ტერიტორია რიგ შემთხვევებში გამოირჩევა რთული რელიეფით, ხოლო ფერდობების განაშენიანება გარკვეულწილად ქმნის ღვარცოფული პროცესების რისკს ბუნებრივი ნალექების ნიადაგის მიერ შეწოვის გაუარესების გამო, შემაკავებელი ფაქტორის სახით მცენარეული საფარისგან ფერდობების გაშიშვლების თავიდან აცილებისა და დასახლებათა მედეგი და უსაფრთხო განვითარების მიზნით, განაშენიანების დეტალურმა გეგმამ მთლიანი გეგმარებითი ერთეულის მიმართ თითოეულ ნაკვეთზე უნდა გაითვალისწინოს კ1 მაქსიმალური ფართობი, რომელზეც განთავსდება შენობა-ნაგებობა რელიეფის დახრილობის მიხედვით:

ფერდობის დახრილობა (%) შესაძლო კატეგორიზაციის ტიპები	კ1 მაქსიმალური მაჩვენებელი	რელიეფის ტიპი
< 8 %	ძირითადი დებულებების მიხედვით	სუსტი დახრილობა
> 8% - 10%	0,4	საშუალო სირთულის
> 10% - 30%	0,3	რთული რელიეფი
> 30%	0,1	განსაკუთრებულად რთული

3. უშენი ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის უზრუნველყოფის პირობით. აღნიშნული პირობები უნდა შესრულდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-3 მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად.

4. სასტუმროების სანომრე ფონდის შექმნისა და განვითარების წახალისების მიზნით, დასაშვებია, ამ თავის პირველი პუნქტის „ა“, „ბ“ და „დ“ ქვეპუნქტებით დადგენილი მოთხოვნების გაუთვალისწინებლად განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება, თუ გეგმარებითი ერთეულის ჯამური ფართობის 60% დატვირთულია სულ მცირე 30 ნომრიანი სასტუმროს ოპერირებასთან დაკავშირებული ფუნქციით.

5. გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია სამშენებლო ნებართვის გაცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე, თუ 1 ჰა ან/და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის ათვისება ხდება m1 მორფოტიპის შენობა-ნაგებობით, გარდა საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ან ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისა, კოდექსის 68-ე მუხლის გათვალისწინებით.

6. ყველა სხვა პირობა, რაც წინამდებარე განვითარების პოლიტიკით არაა დადგენილი, მაგრამ დადგენილია კოდექსით/ძირითადი დებულებებით, უცვლელად გამოიყენება.