



ჭოვორთის, ახატანის და მიმდებარე ტერიტორიების

განვითარების პოლიტიკა

სივრცითი დაგეგმვარების გეგმის პროექტი

სივრცითი
დაგეგმვა-რეგისტრაცია
გეგმა



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

ეტაპი 4.2

გეგმის 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:

სსიპ „სივრცითი ინსტიტუტი საქართველო“

nlp „city institute georgia“ (cig)

ქ. თბილისი, ნ. ჟვანიას ქუჩა n 10

საიდენტიფიკაციო კოდი: 404496675

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) არასამშენებლო ტერიტორიები.
- ბ) დაუსახლებელი ტერიტორიები:
 - ბ.ა) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები;
 - ბ.ბ) ლანდშაფტური ტერიტორიები;
 - ბ.გ) სატყეო ტერიტორიები.

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 მრავლწლიანი ნარგავებით დაკავებული) კატეგორიას.

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

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

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

- გ.ა) ტყის შემქმნელი სახეობებით დაფარული ტერიტორია;
- გ.ბ) სხვა ტერიტორია:
 - ტერიტორია, სადაც ტყის შემქმნელი სახეობები ბუნებრივი ან/და ანთროპოგენური მოვლენების შედეგად დროებით დეგრადირებული ან განადგურებულია;
 - 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

2. ნაშენ გარემოსა და სამშენებლო რეზერვს მიკუთვნებული ტერიტორიის განაშენიანება

1. დასახლებათა ტერიტორიების მართვის მიზნებისათვის, ნაშენ გარემოსა და სამშენებლო რეზერვს მიკუთვნებულ ტერიტორიებს უდგინდებათ განვითარების იდენტური წინაპირობები, რამდენადაც რეზერვს მიკუთვნებულ ტერიტორიებზე რეკომენდირებულია განაშენიანების გეგმის დამუშავება სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) ან/და სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) ქვეზონის გათვალისწინებით.

2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია თუ მიწის ნაკვეთის სიგანე შეადგენს მინიმუმ 15 მ.-ს, სიღრმე კი მაქსიმუმ 5-ჯერ აღემატება მის სიგანეს, ასევე დაინტერესებაში არსებული საკადასტრო ერთეული არ კვეთს სხვა საკადასტრო ერთეულს.

3. თუ 2024 წლის 1 სექტემბრის შემდგომ მიწის ნაკვეთი წარმოიქმნა 2000 კვ.მ ან მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის დაყოფის (გამიჯვნა) შედეგად, რა დროსაც გამოყოფის საფუძველზე შექმნილია არანაკლებ 3 საკადასტრო ერთეული, თითოეული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების მიზნებისათვის სავალდებულოა გდგ-ს დამუშავება.

4. საცხოვრებელი დანიშნულებით მიწის ნაკვეთის განვითარება დასაშვებია, თუ 2024 წლის 1 სექტემბრიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ფართობი შეადგენს ან აღემატება 600 კვ.მ.-ს.

5. განაშენიანების თვალსაზრისით, ტერიტორია უნდა აკმაყოფილებდეს სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფასთან დაკავშირებულ მინიმალურ საკანონმდებლო მოთხოვნებს.

ა. სატრანსპორტო უზრუნველყოფის მიზნით ჩიხის არსებობის შემთხვევაში მასზე ორგანიზებული უნდა იყოს ორმხრივი მოძრაობა, ჩიხის საერთო სიგრძე არ უნდა აღემატებოდეს 150 მ.-ს, ხოლო 45 მ-ზე მეტი სიგრძის არსებობის შემთხვევაში 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 სექტივის განთავსება.

6. 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.

7. 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 ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის 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 გამიშვლების 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	მაქსიმალური კ1 კოეფიციენტი	რელიეფის ტიპი
< 8 %	ნორმატივის შესაბამისად	სუსტი დახრილობა
8% - 12%	0,4	საშუალო სირთულის
12%- 30%	0,3	რთული რელიეფი
> 30%	0,1	განსაკუთრებულად რთული

9. სივრცის დაგეგმარების გეგმაზე სამშენებლო რეზერვს მიკუთვნებულ გდგ არეალებში დასაშვებია ტერიტორიების სამშენებლოდ განვითარება მხოლოდ განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, თუ დაკმაყოფილება წინამდებარე პოლიტიკის დოკუმენტის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისი ქვეპუნქტებით (გარდა „გ“-„ზ“ და „ს“-„ტ“ ქვეპუნქტებისა) განსაზღვრული მოთხოვნები და:

- ა) უახლოესი ასფალტირებული საავტომობილო გზიდან გეგმარებით ერთეულამდე მოეწყობა მისასვლელი ასფალტირებული საავტომობილო გზა;
- ბ) როგორც გეგმარებითი ერთეული, ისე ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მასთან მისასვლელი გზა უზრუნველყოფილი იქნება გარე განათების სისტემით.

3. დაუსახლებელი ტერიტორიების 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 მთავარ ქუჩაზე, ხოლო 5 ჰა-ზე მეტი ფართობის არეალს არანაკლებ 2 გასასვლელი, 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 საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების 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 600 კვ.მ.-ს;

ე) საცხოვრებელი სახლის ტიპოლოგიის თვალსაზრისით, ინდივიდუალური ორბინიანი სააგარაკე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასაშვებია მხოლოდ 800 კვ.მ. და მეტი ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ინდივიდუალური ერთბინიანი სააგარაკე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე, რომლის ფართობიც არანაკლებ 600 კვ.მ.-ია;

ვ) 1 ჰა-ზე განთავსდება არაუმეტეს 10 საცხოვრებელი ერთეული, ხოლო ორბინიანი/მეტყუპებული განაშენიანების შემთხვევაში - არაუმეტეს 15 საცხოვრებელი ერთეული;

ზ) საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება ადგილობრივი მნიშვნელობის გზებითა და საჭიროებისამებრ, მისასვლელი მთავარი გზით, რომლის ტროტუარის სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 2.5 მ.-ს, რომელსაც უნდა გასდევდეს გამწვანების ზოლი, შესაბამისი კეთილმოწყობილი ინფრასტრუქტურით;

თ) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე მთავარი გზების/ქუჩების კარკასის ღერძის მისაწვდომობა განაშენიანების დეტალური გეგმის საპროექტო არეალამდე წარმოადგენს სამშენებლოდ განვითარების წინაპირობას;

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

კ) კარკასის ფაქტობრივად არ არსებობის პირობებში საპროექტო არეალამდე მისასვლელი მონაკვეთი მინიმუმ უნდა დაიტვირთოს სერვიტუტით, რომელზეც მომავალში შესაძლებელი იქნება კარკასის მოწყობა, თუმცა ეს პირობა არ ვრცელდება საპროექტო არეალის შიგნით კარკასის მოწყობაზე;

ლ) გდგ-ს ფარგლებში უნდა განისაზღვროს საქვეითო (ასევე საჭიროების შემთხვევაში ველოსიპედისთვის განკუთვნილი) მოძრაობის ქსელის მოწყობის ვალდებულება. ადგილობრივი მნიშვნელობის გზებზე შესაძლებელია ველოსიპედისა და ავტომობილისთვის საზიარო ზოლის შექმნა, ხოლო კარკასზე უნდა ჩამოყალიბდეს ველობილიკები;

მ) ხელმისაწვდომი იქნება საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურება, 5ჰა-ზე მეტი განაშენიანების პირობებში, საკუთრივ არეალში გათვალისწინებული უნდა იყოს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერების ადგილი;

ნ) საერთო მოხმარების გზებზე გათვალისწინებული იქნება ღია, საერთო სარგებლობის სულ მცირე 5 მიწისზედა ავტოსადგომი ადგილი ყოველ ჰა-ზე;

ო) სეპტიკები უნდა ორგანიზდეს მუნიციპალიტეტის მიერ დადგენილი ერთიანი წყალარინების ქსელის საპროექტო დაერთების გათვალისწინებით.

პ) უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ერთიანი სანიაღვრე სისტემა.

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

რ) საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებისათვის უზრუნველყოფილი იქნება ნაგავსაყრელი წერტილები შესაბამისად მოწყობილი ინფრასტრუქტურით;

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

ტ) უახლოესი ასფალტირებული საავტომობილო გზიდან გეგმარებით ერთეულამდე მოეწყობა მისასვლელი საავტომობილო გზა.

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	მაქსიმალური კ1 კოეფიციენტი	რელიეფის ტიპი
< 8 %	ნორმატივის შესაბამისად	სუსტი დახრილობა
8% - 12%	0,4	საშუალო სირთულის
12%- 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 ადმასრულებელ 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 პოლიტის დოკუმენტით არაა დადგენილი, მაგრამ დადგენილია კოდექსით/ძირითადი დებულებებით, უცვლელად გამოიყენება.