

საქართველოს კანონი
სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ
თავი I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო

1. ეს კანონი ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს.

2. ეს კანონი ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, პრიორიტეტებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) სივრცითი მოწყობა – ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის ფორმირებისათვის კანონმდებლობის, ამ დარგის სახელმწიფო და ადგილობრივი პოლიტიკის, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოღვაწეობის ერთობლიობით განსაზღვრული პირობები და პროცესები;

ბ) ქალაქთმშენებლობა – ქალაქგანვითარება (ურბანული განვითარება); დასახლებათა (მათ შორის, სასოფლო დასახლებათა) ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის ფორმირებისათვის კანონმდებლობის, ამ დარგის სახელმწიფო და ადგილობრივი პოლიტიკის, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოღვაწეობის ერთობლიობით განსაზღვრული პირობები და პროცესები;

გ) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა – საქმიანობა, რომელიც არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების, მიწათ სარგებლობის, განაშენიანებისა და კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, რეკრეაციის სივრცით-ტერიტორიული პირობების, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს;

დ) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის განმახორციელებლები – დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყებები, ფიზიკური და იურიდიული პირები;

ე) განსახლება – მოსახლეობის, ეკონომიკური და სხვა სახის აქტივობის გადანაწილება ქვეყნის, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების, რეგიონის, რაიონის, დასახლების ტერიტორიაზე;

ვ) დასახლება – განსახლების განსხვავებული ფორმების (ტიპების) საერთო სახელწოდება (ქალაქი, დაბა, თემი, სოფელი);

ზ) მიწათსარგებლობის დაგეგმვა – საქმიანობა, რომელიც განსაზღვრავს მიწის (დასახლებათა ტერიტორიების) გამოყენების სახეობას, ინტენსივობას და პირობებს ზონირების მეთოდით;

თ) გეგმარებითი რეგიონი – ისტორიულ-კულტურული ან/და ეკონომიკური ნიშნით გაერთიანებული, ან/და სპეციალური სივრცით-ტერიტორიული ამოცანების გადასაწყვეტად ფორმირებული რაიონების ტერიტორიების ერთობლიობა;

ი) ინფრასტრუქტურა – საინჟინრო-ტექნიკური და სოციალური მომსახურების, ასევე საკომუნიკაციო ობიექტების, ნაგებობებისა და ქსელების ერთობლიობა;

კ) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმები და წესები – დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყების და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ დამტკიცებული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები;

ლ) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია – ამ კანონით განსაზღვრული წესით შემუშავებული, შეთანხმებული და დამტკიცებული დოკუმენტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას;

მ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს;

ნ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით



უზრუნველყოფას;

ო) უფლებრივი ზონირება – საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისათვის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობების დადგენა;

პ) დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები – დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყების მიერ გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი;

ჟ) დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები – ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ მიღებული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიებზე უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესებს;

ჟ¹) სარეკრეაციო ტერიტორია – საქართველოს დასახლებული ან/და დაუსახლებელი ტერიტორია, რომლის განვითარების ძირითადი პოტენციალია ტურიზმი და რეკრეაცია და რომელიც მოიცავს ერთმანეთთან დაკავშირებულ ბუნებრივ და კულტურულ კომპლექსებს, ტურისტული და საკურორტო ინფრასტრუქტურის ობიექტებს და შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ადამიანთა დასვენებისათვის, მათი რეკრეაციული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად;

ჟ²) სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები – საქართველოს პრეზიდენტის ნორმატიული აქტი, რომელიც არეგულირებს სარეკრეაციო ტერიტორიებზე უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესებს;

ჟ³) განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა – ამ კანონის მიზნებისათვის, „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად დედაქალაქის და ავტონომიური რესპუბლიკების დედაქალაქების ტერიტორიებზე განსაზღვრული განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა;

რ) სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები – ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობები და მახასიათებლები, რომლებიც დადგენილია დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საფუძველზე;

ს) მიწათსარგებლობის ზონის ტიპი – ზონის ტერიტორიის გამოყენების (მიწათსარგებლობის) სახეობა, რომელიც განისაზღვრება ზონის ტერიტორიაზე განთავსებული მიწის ნაკვეთების გამოყენების და ინფრასტრუქტურის სახეობით;

ტ) გეგმარებითი დავალება – დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყების და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ განსაზღვრული მოთხოვნების ერთობლიობა, რომლებიც ადგენს დაგეგმვის ამოცანებს, პარამეტრებს, ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე დაგეგმვის და მისი განხორციელების ეკოლოგიურ, ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს;

უ) ქალაქთმშენებლობითი კადასტრი (მრავალმიზნობრივი კადასტრი) – საინფორმაციო სისტემა, რომელიც მოიცავს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების მონაცემებს, ინფორმაციას სოციალური, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სამრეწველო ინფრასტრუქტურის, შენობა-ნაგებობების განთავსებისა და მდგომარეობის შესახებ, ტერიტორიების ეკოლოგიური, საინჟინრო-გეოლოგიური და სეისმური მდგომარეობის თაობაზე, აგრეთვე სხვა მონაცემებს, რომლებიც გამოიყენება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის შემუშავებისათვის და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვისათვის;

ფ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა – ტერიტორიებისა და განაშენიანებული გარემოს ჩამოყალიბებული ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული ურთიერთმიმართება, სტრუქტურა და მახასიათებელთა სისტემა;

ქ) განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა – მიწის ნაკვეთის არსებული ან ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა;

ღ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება – შეთანხმება, რომლის მიღება სავალდებულოა უძრავ ქონებაში (ობიექტში) ცვლილებების შეტანამდე, ამ ქონების (ობიექტის) ისეთი გამოყენების შემთხვევაში, რომელიც ამ კანონით დადგენილი წესით მოითხოვს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას;

ყ) უძრავი ქონების (ობიექტის) ამ კანონის მოთხოვნებთან შეუსაბამო გამოყენება – უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების სახეობა, რომელიც არ შედის მოცემული უფლებრივი ზონის გამოყენების ნებადართულ სახეობათა ჩამონათვალში;

შ) უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართული სახეობა – გამოყენების ნებადართული სახეობები, რომლებიც დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით და უფლებრივი ზონირების რუკებით განსაზღვრულია უძრავი ქონებისათვის (ობიექტისათვის), როგორც შესაბამისი, და რომლებისთვისაც საჭიროა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება;

ჩ) უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ძირითადი ნებადართული სახეობა – გამოყენების ნებადართული სახეობები, რომლებიც დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით და უფლებრივი ზონირების რუკებით განსაზღვრულია უძრავი ქონებისათვის (ობიექტისათვის), როგორც შესაბამისი, და რომლებისთვისაც არ არის საჭირო სპეციალური (ზონალური)



შეთანხმება;

ვ) წესების შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი – მიწის ნაკვეთი, რომლის გამოყენება, ფართობი ან ზომები არ შეესაბამება მოცემული უფლებრივი ზონის მოთხოვნებს;

დ) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი;

წ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი;

ჭ) მიწის ნაკვეთი – საკადასტრო ერთეული საზღვრებით (საკადასტრო საზღვარი) სარგებლობის, მათი განკარგვისა და განვითარებისათვის;

ბ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი – მიწის ნაკვეთის კაპიტალური შენობა-ნაგებობებით დაუფარავი ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით;

ჯ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი – მიწის ნაკვეთის კაპიტალური შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობი;

ჰ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – მიწის ნაკვეთის კაპიტალური შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით;

ჰ¹) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით;

ჰ²) მიწის ნაკვეთის ფართობი – მიწის ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი.

საქართველოს 2007 წლის 30 მარტის კანონი № 4574 - სსმ I, № 11 10.04.2007 წ., მუხ. 96

მუხლი 3. საქართველოს კანონმდებლობა სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში

საქართველოს კანონმდებლობა სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში შედგება საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებებისა და შეთანხმებების, ამ კანონისა და საქართველოს სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებისაგან.

მუხლი 4. კანონის მიზნები და ამოცანები

1. ამ კანონის მიზანია დაადგინოს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ძირითადი ასპექტები, მათ შორის:

- ა) მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნისათვის;
- ბ) ქვეყნის კონკურენტუნარიანობისა და ეკონომიკური ზრდისათვის;
- გ) კულტურული მემკვიდრეობისა და ბუნებრივი რესურსების დაცვისა და განვითარებისათვის;
- დ) კავკასიურ, ევროპულ და მსოფლიო სისტემებსა და სტრუქტურებში სრულფასოვანი ინტეგრაციისათვის.

2. ამ კანონის ამოცანაა:

ა) ტერიტორიებისა და დასახლებათა განვითარება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას;

ბ) ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა („თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე“);

გ) დასახლებათა პოლიცენტრული, მრავალფეროვანი და დაბალანსებული განვითარება;

დ) სოციალურ-ეკონომიკური განვითარებისათვის სივრცით-ტერიტორიული წინაპირობების შექმნა;

ე) ფიზიკური და იურიდიული პირების, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) და სახელმწიფო ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში;

ვ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და განვითარება;

ზ) ეკოლოგიური წონასწორობის დაცვა და აღდგენა;

თ) ბუნებრივი რესურსებისა და ფასეულობების, მათ შორის, სარეკრეაციო რესურსების ეფექტიანი გამოყენება და დაცვა;

ი) დასახლებათა და ინფრასტრუქტურის განვითარების პოლიტიკის ფორმირებისათვის საფუძვლის შექმნა;

კ) დარგობრივი განვითარების პროგრამებისა და დარგობრივი გეგმების ინტეგრაცია სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პოლიტიკასა და გეგმებში.

მუხლი 5. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპები



1. ქვეყნის მდგრადი განვითარების, მისი კავკასიური, ევროპული და მსოფლიო ინტეგრაციის უზრუნველყოფისათვის სივრცითი მოწყობა და ქალაქთმშენებლობა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით:

ა) შეიქმნას დასახლებათა და დაუსახლებელი ტერიტორიების გაწონასწორებული სტრუქტურა, კერძოდ, ქვეყნის თანაბარი ეკონომიკური, ინფრასტრუქტურული, სოციალური, ეკოლოგიური და კულტურული განვითარების ტერიტორიული წინაპირობები;

ბ) განვითარდეს განსახლების დეცენტრალიზებული და პოლიცენტრული სტრუქტურა; საქმიანობა ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების თვალსაზრისით იყოს სივრცით-ტერიტორიულად კონცენტრირებული და განვითარების ცენტრების სისტემაზე ორიენტირებული; დაუსახლებელი ტერიტორიების ათვისებასთან შედარებით უპირატესობა მიენიჭოს დასახლებათა ტერიტორიების განახლებასა და ინტენსიფიკაციას;

გ) განხორციელდეს რეგიონული და სუბრეგიონული კავშირების გეგმარებითი უზრუნველყოფა;

დ) შეიქმნას წინაპირობა საბინაო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის;

ე) უზრუნველყოფილ იქნეს ინფრასტრუქტურის შესაბამისობა დასახლებათა და დაუსახლებელი ტერიტორიების სტრუქტურასთან; ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაცულ იქნეს პარიტეტულობა კომუნიკაციების ხელმისაწვდომობისა და ინფორმაციის მიღების თვალსაზრისით;

ვ) დასახლებათა განვითარება ორიენტირებულ იქნეს ინტეგრირებული სატრანსპორტო სისტემის ჩამოყალიბებაზე; სატრანსპორტო მომსახურების ეფექტიანობა გაიზარდოს ადეკვატური სატრანსპორტო არტერიებისა და კვანძების შექმნით; პრიორიტეტი მიენიჭოს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის განვითარებას;

ზ) უზრუნველყოფილ იქნეს დასახლებათა, მათ შორის, საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრების, არქიტექტურულ-გეგმარებითი და მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა;

თ) გაიზარდოს ქალაქების კონკურენტუნარიანობა ინვესტიციების მოზიდვის, დასაქმებისა და მოსახლეობის შენარჩუნების უზრუნველსაყოფად;

ი) სასოფლო დასახლებები განვითარდეს ინტენსიურად, ქალაქებთან თანაბარუფლებიანი და პარტნიორული ურთიერთობის საფუძველზე;

კ) შენარჩუნდეს და განვითარდეს დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემა; უზრუნველყოფილ იქნეს ნიადაგის, წყლის, ფლორის, ფაუნისა და კლიმატის შენარჩუნება და დაცვა;

ლ) მაქსიმალურად შემსუბუქდეს ინფრასტრუქტურის გავლენა გარემოზე; ინფრასტრუქტურას ჰქონდეს პოზიტიური ეფექტი იმ ტერიტორიებისათვის, სადაც განთავსებულია;

მ) ხელი შეეწყოს მოწყვლადი ზონებისა და დეპრესიული რეგიონების გათანაბრებას;

ნ) კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობა განხილულ იქნეს, როგორც ქვეყნის განვითარების ერთ-ერთი საფუძველი;

ო) შენარჩუნდეს ისტორიული და კულტურული კავშირები; კულტურული ლანდშაფტები მათი დამახასიათებელი ნიშნებით, ისტორიული და ბუნებრივი ძეგლებით;

პ) შენარჩუნდეს და განვითარდეს სარეკრეაციო ტერიტორიები;

ჟ) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში უზრუნველყოფილ იქნეს საჯაროობა;

რ) უზრუნველყოფილ იქნეს სხვადასხვა დარგობრივი გეგმების და დაგეგმვის სხვადასხვა იერარქიულ დონეებზე შესრულებული გეგმების თავსებადობა;

ს) ტერიტორიის ჯეროვანი განვითარებისა და ორგანიზების უზრუნველყოფის მიზნით ხელი შეეწყოს სახელმწიფო და კერძო სუბიექტების ინტერესების ურთიერთშეთანხმებას.

2. ქვეყნის ტერიტორიის ცალკეული ნაწილების გამოყენება და განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საერთო პირობებსა და მოთხოვნებს, ასევე მთელი ტერიტორიის გამოყენება და განვითარება უნდა ითვალისწინებდეს მისი შემადგენელი ნაწილების განვითარების პირობებსა და მოთხოვნებს (ვერტიკალური და ჰორიზონტალური თანამშრომლობა).

3. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპების დაცვა სავალდებულოა საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებისათვის.

მუხლი 6. საჯარო და კერძო ინტერესები სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში

1. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ღონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი შეწყვეტის საკითხი.

2. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს.



3. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმებას უზრუნველყოფენ საქართველოს ადმინისტრაციული ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები.

4. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში წარმოშობილი სადავო საკითხები განიხილება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. საჯაროების უზრუნველყოფა სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში

1. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები საჯარო და ხელმისაწვდომია ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის.

2. დაგეგმვის დოკუმენტების საჯაროობასა და ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება.

3. ყველა დაინტერესებულ პირს აქვს უფლება, მონაწილეობა მიიღოს დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავების, განხილვისა და შეთანხმების პროცესში ორგანიზებულ საჯარო განხილვებში.

4. საჯარო განხილვების ორგანიზებას ახორციელებს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება.

5. საჯარო განხილვების შესახებ ინფორმაცია ვრცელდება განცხადებებისა და შეტყობინებების მეშვეობით, რომლებიც განთავსდება მასმედიის ელექტრონულ და ბეჭდვით საშუალებებში.

6. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავებისა და განხილვის პროცესში საჯაროების უზრუნველყოფის მექანიზმები კონკრეტდება შესაბამის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებითა და წესებით.

მუხლი 8. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმები და წესები

1. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმები და წესები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სისტემის ნაწილია.

2. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმებისა და წესების შესრულება სავალდებულოა საქართველოს ადმინისტრაციული ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლების, სახელმწიფო კონტროლის, ზედამხედველობისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებისათვის, აგრეთვე სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის განმახორციელებლებისათვის.

3. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმებსა და წესებს შეიმუშავებენ და ადგენენ საქართველოს ადმინისტრაციული ხელისუფლების, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) შესაბამისი ორგანოები მათ კომპეტენციას მიკუთვნებული სივრცით-ტერიტორიული განვითარების სფეროებისა და ტერიტორიებისათვის, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

თავი II. დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყებები, დაგეგმვის ტიპები და იერარქია

მუხლი 9. დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყებები

1. დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყებები ამ კანონის, „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ და „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონების და „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად არიან:

ა) საქართველოს მთავრობა, ადმინისტრაციული ხელისუფლების უფლებამოსილი შესაბამისი უწყების სახით; აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების მთავრობები, უფლებამოსილი უწყებების სახით;

ბ) ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები, უფლებამოსილი სამსახურების სახით.

2. დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყებები ახორციელებენ მონიტორინგს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესზე.

მუხლი 10. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვის ტიპები და იერარქია

საქართველოში ხორციელდება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა:

ა) ქვეყნის ტერიტორიისა და აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიების სივრცითი მოწყობა, რომლის სახეობებია:

ა.ა) ქვეყნის ტერიტორიის სივრცითი მოწყობა – ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა;

ა.ბ) აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიების სივრცითი მოწყობა – ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცითი მოწყობის სქემები;

ბ) რაიონის სივრცითი მოწყობა – რაიონის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გეგმა;

გ) დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, თემის, სოფლის) ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა, რომლის სახეობებია:

გ.ა) მიწათსარგებლობის დაგეგმვა – მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა;

გ.ბ) განაშენიანების დაგეგმვა – განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

მუხლი 11. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისა და დარგობრივი დაგეგმვის დოკუმენტების თავსებადობა და ინტეგრაცია

1. ამ კანონის მოთხოვნათა საფუძველზე უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს სივრცით-ტერიტორიული



დაგეგმვის დოკუმენტების თავსებადობა როგორც დაგეგმვის სხვადასხვა იერარქიულ დონეებს შორის, ისე სხვადასხვა ტერიტორიების გეგმებს შორის. იგივე პრინციპი არეგულირებს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისა და დარგობრივი დაგეგმვის დოკუმენტების თავსებადობას.

2. სივრცით-ტერიტორიული გეგმები არის ინტეგრირებული დოკუმენტები, რომლებიც თავს უყრის, შეაჯერებს დარგობრივ გეგმებსა და პროექტებს და უზრუნველყოფს მათ ინტეგრაციას, ასევე ახდენს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პოლიტიკის ფორმირებას მოცემული ტერიტორიისათვის.

3. დაგეგმვის დოკუმენტების თავსებადობა უზრუნველყოფილი უნდა იყოს როგორც დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას და გეგმარებითი დავალებების შედგენისას, ისე გეგმების შემუშავების, განხილვის, შეთანხმებისა და დამტკიცების პროცესში.

4. თუ შემუშავების, განხილვის, შეთანხმებისა და დამტკიცების პროცესში მყოფი გეგმა ეწინააღმდეგება რომელიმე დამტკიცებულ გეგმას, ასეთი წინააღმდეგობა უნდა დაიძლიოს ან დამუშავების, განხილვის, შეთანხმებისა და დამტკიცების პროცესში მყოფ გეგმაში შესაბამისი ცვლილებების შეტანით, ან დამტკიცებული გეგმის ისეთი ცვლილებით, რომელიც უზრუნველყოფს გეგმების თავსებადობას.

5. ამ მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტების მოთხოვნები ასევე შეეხება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისა და დარგობრივი დაგეგმვის დოკუმენტების თავსებადობას.

მუხლი 12. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის თემატური დოკუმენტაცია

1. დაგეგმვაზე უფლებამოსილ უწყებას აქვს უფლება, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში შეიმუშაოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის თემატური დოკუმენტაცია.

2. დაგეგმვის თემატური დოკუმენტაციის შემუშავებას განაპირობებს:

ა) განსაკუთრებული სივრცით-გეგმარებითი ამოცანები;

ბ) მოქმედი ან შემუშავების სტადიაზე მყოფი დაგეგმვის დოკუმენტების ამოცანები;

გ) დარგობრივი დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავების ამოცანები;

დ) დარგობრივი გეგმების სივრცით-ტერიტორიულ გეგმებში ინტეგრაციის ამოცანები.

3. დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება განსაზღვრავს დაგეგმვის თემატური დოკუმენტაციის შინაარსს და სახეს, დაგეგმვის ამოცანებიდან გამომდინარე.

4. თემატური გეგმები სარეკომენდაციოა.

5. თემატური გეგმების მიზნებს, ამოცანებს და გეგმარებით დავალებას განსაზღვრავს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება.

6. თემატური გეგმების შეთანხმების პროცედურა, თუ ისინი არ არის შესაბამისი სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის ნაწილი, იგივეა, რაც შესაბამისი იერარქიული დონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისთვისაა დადგენილი.

მუხლი 13. განსაკუთრებული სივრცით-ტერიტორიული რეგულირების ტერიტორიები და დასახლებები

1. საქართველოს მთავრობის დადგენილებით შესაძლებელია განისაზღვროს გეგმარებითი რეგიონები, რომელთა ფორმირება ხდება სპეციალური სივრცით-ტერიტორიული ამოცანების გადასაწყვეტად. გეგმარებითი რეგიონისთვის შემუშავდება სივრცითი მოწყობის სქემა.

2. გეგმარებითი რეგიონის დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავების, შეთანხმების, დამტკიცების, მათ შესრულებაზე ზედამხედველობის, მათში ცვლილებებისა და დამატების შეტანის პროცედურა იგივეა, რაც სახელმწიფო დაგეგმვის დოკუმენტებისთვისაა დადგენილი.

3. საქართველოს მთავრობის წარდგინებით, საქართველოს პარლამენტის დადგენილების საფუძველზე, საქართველოს ტერიტორიის ნაწილებს (გეგმარებით რეგიონებს) ან ცალკეულ დასახლებებს (მათ ტერიტორიულ ნაწილებს) შეიძლება მიენიჭოს განსაკუთრებული სივრცით-ტერიტორიული რეგულირების სტატუსი. განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონები და სარეკრეაციო ტერიტორიები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით.

4. განსაკუთრებული სივრცით-ტერიტორიული რეგულირების სტატუსის მინიჭების საფუძველი შეიძლება გახდეს მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, თავდაცვითი, კულტურული ფაქტორები და სტიქიური მოვლენები.

5. ტერიტორიებისათვის (დასახლებებისათვის), რომლებსაც მიენიჭება განსაკუთრებული სივრცით-ტერიტორიული რეგულირების სტატუსი, დგინდება სივრცით-ტერიტორიული განვითარების განსაკუთრებული რეჟიმი.

6. ტერიტორიებზე (დასახლებებში), რომლებსაც მიენიჭება განსაკუთრებული სივრცით-ტერიტორიული რეგულირების სტატუსი და რომლებზედაც ამ კანონით დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყებები არიან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები, განსაკუთრებული რეგულირების სტატუსის მოქმედების პერიოდში ისინი დაგეგმვას ახორციელებენ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის უწყებასთან შეთანხმებით.

7. ტერიტორიებზე (დასახლებებში) მნიშვნელოვანი ქალაქ-მშენებლობითი, გეგმარებითი, საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, თავდაცვითი, კულტურული ამოცანების გადაწყვეტის მიზნით ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებს მთავრობასთან შეთანხმებით და საქართველოს მთავრობას უფლება აქვთ, სპეციალური სამართლებრივი აქტით დადგენილი ვადით



გამოაცხადონ ტერიტორიების განვითარების შეზღუდვა.

8. ტერიტორიების განვითარების შეზღუდვის პერიოდისათვის დგინდება ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმი.

საქართველო ს 2007 წლის 30 მარტის კანონი № 4574 - სსმ I, № 11 10.04.2007 წ., მუხ. 96

მუხლი 14. ქალაქთმშენებლობითი კადასტრი

1. ქალაქთმშენებლობითი კადასტრი იწარმოება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის შემუშავებისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის საინფორმაციო სისტემის უზრუნველსაყოფად.

2. ქალაქთმშენებლობითი კადასტრს აწარმოებს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება.

3. ქალაქთმშენებლობითი კადასტრის შედგენისა და წარმოების წესს შეიმუშავებს და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან შეთანხმებით ამტკიცებს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება.

4. ქალაქთმშენებლობითი კადასტრის წარმოების საჭიროებას და მოცულობას განსაზღვრავს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება.

თავი III. ქვეყნის, რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა

მუხლი 15. სახელმწიფოს კომპეტენცია ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში

1. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა ხორციელდება ქვეყნის მთელი ტერიტორიისათვის და მისი ნაწილებისათვის.

2. სივრცითი მოწყობის დაგეგმვა განსაზღვრავს ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად პირობებს. ქვეყნის ტერიტორიის განვითარების საფუძველია სივრცითი მოწყობის პოლიტიკის ძირითადი მიმართულებები.

3. საქართველოს მთავრობა დაგეგმვაზე უფლებამოსილი შესაბამისი უწყების მეშვეობით კოორდინაციას უწევს სახელმწიფო დარგობრივ დაგეგმვას და ინტეგრაციას სახელმწიფო დაგეგმვის პოლიტიკაში.

მუხლი 16. ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი, საჭიროება, მიზნები, განხორციელების უზრუნველყოფა და განხორციელება

დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება:

ა) არის ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი, რომელიც ასაბუთებს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჭიროებას, ახორციელებს მისი მიზნების ფორმირებას და უზრუნველყოფს დაგეგმვის განხორციელებას;

ბ) ახორციელებს ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ფიზიკურ, კერძო და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე სახელმწიფო დაკვეთის გაცემის საფუძველზე ან/და თავად.

მუხლი 17. ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჯაროობა და კოორდინაცია, დაგეგმვის დოკუმენტების შეთანხმება, დამტკიცება, მათ შესრულებაზე ზედამხედველობა, მათში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა

1. ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობას და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან კოორდინაციას უზრუნველყოფს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება.

2. ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები თანხმდება დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან.

3. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისას ინიციატივა, დაგეგმვის საჭიროების დასაბუთება, დაგეგმვის განხორციელების უზრუნველყოფა, დაგეგმვის საჯაროობა და კოორდინაცია, დაგეგმვის დოკუმენტების შეთანხმება ხდება იმავე მექანიზმებითა და პრინციპებით, მხოლოდ აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლების დონეზე.

4. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებს ამტკიცებს:

ა) ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალურ სქემას – საქართველოს პრეზიდენტი საქართველოს მთავრობის წარდგენით;

ბ) აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცითი მოწყობის სქემას – შესაბამისი ავტონომიური რესპუბლიკის უმაღლესი წარმომადგენლობითი ორგანო, ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების უმაღლესი ორგანოს წარდგენით და საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმების საფუძველზე.

5. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების შესრულებაზე ზედამხედველობას ახორციელებს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება.

6. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის.

7. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება დაგეგმვის



დოკუმენტების შემუშავებისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით.

მუხლი 18. ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია

1. ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის მიზანია სივრცითი მოწყობის პრინციპების დადგენა ქვეყნის მთელი ტერიტორიისათვის.

2. ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

3. აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცითი მოწყობის სქემა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

4. ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა განსაზღვრავს ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიულ სტრუქტურას, მათ შორის:

ა) სივრცის კატეგორიებს: ურბანიზებული ტერიტორია, სასოფლო ტერიტორია, ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია, სპეციალური ტერიტორიები;

ბ) განსახლებისა და დასახლებათა სტრუქტურას და განვითარების ცენტრების იერარქიას;

გ) ძირითად საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციებს;

დ) ინფრასტრუქტურისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად გეგმარებით ღერძებს;

ე) დასაქმებისა და საცხოვრებლის განვითარების ადგილებს, სუსტად განვითარებული სტრუქტურის მქონე ტერიტორიებს;

ვ) სარეკრეაციო და საკურორტო ტერიტორიებს;

ზ) ბუნებრივი ლანდშაფტის სტრუქტურის გაუმჯობესების წინაპირობებს;

თ) დაცული ტერიტორიების სისტემას;

ი) სოფლის მეურნეობის განვითარების ტერიტორიებს;

კ) სატყეო მასივის დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს;

ლ) წიაღისეულის მოპოვების ადგილებს;

მ) წყლის ობიექტებს და წყალშემკრებ ტერიტორიებს;

ნ) სხვა მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს;

ო) თავდაცვის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს.

5. ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა შესაძლოა დაკონკრეტდეს აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცითი მოწყობის სქემებში და უფრო დაბალი იერარქიული დონის დაგეგმვის დოკუმენტებში.

6. ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა, ანდა აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცითი მოწყობის სქემა ან მისი ნაწილები შესაძლოა შედგებოდეს მხოლოდ ტექსტური ნაწილისაგან, თუ მასში მიზნები სათანადოდაა ასახული.

7. დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება საჭიროების შემთხვევაში აზუსტებს გეგმების შინაარსს გეგმარებითი დავალების შედგენით.

მუხლი 19. ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების კომპეტენცია რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში

რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა, როგორც წესი, ხორციელდება რაიონის ადმინისტრაციული საზღვრების ფარგლებში, ან რაიონების თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, მომიჯნავე რაიონების ადმინისტრაციული საზღვრების ფარგლებში.

მუხლი 20. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი, საჭიროება, მიზნები, განხორციელების უზრუნველყოფა და განხორციელება

1. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი არის რაიონის ადგილობრივი მმართველობის ორგანო, ხოლო თუ დაგეგმვა მოიცავს რამდენიმე რაიონს – საქართველოს მთავრობა.

2. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჭიროებას ასაბუთებს რაიონის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

3. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიზნები არის რაიონის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტების, განვითარების მიზნებისა და სტრატეგიის თავმოყრა, რანჟირება და შეჯერება, ასევე მიწათსარგებლობის ზოგადი პრინციპების დადგენა.

4. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიზნების ფორმირებას დაინტერესებულ უწყებებთან შეთანხმებით ახორციელებს რაიონის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური. დაგეგმვის მიზნების საფუძველზე დგება გეგმარებითი დავალება.

5. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის განხორციელებას უზრუნველყოფს რაიონის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

6. რაიონის სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებს რაიონის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური, ფიზიკურ, კერძო და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე



მუხლი 21. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჯაროობა და კოორდინაცია, დაგეგმვის დოკუმენტების შეთანხმება, დამტკიცება, მათ შესრულებაზე ზედამხედველობა, მათში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა

1. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობას და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან კოორდინაციას უზრუნველყოფს რაიონის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

2. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები თანხმდება დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან.

3. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებს ამტკიცებს რაიონის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო იმავე რაიონის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს წარდგენით და დაგეგმვაზე უფლებამოსილ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის უწყებასთან შეთანხმების საფუძველზე.

4. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების შესრულებაზე ზედამხედველობას ახორციელებს რაიონის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

5. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის.

6. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავებისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით.

მუხლი 22. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია

1. რაიონული დაგეგმვა არის შუალედური დონე ქვეყნის დაგეგმვისა და დასახლებათა დაგეგმვის დონეებს შორის.

2. რაიონული დაგეგმვა, ერთი მხრივ, აკონკრეტებს ქვეყნის დაგეგმვის მთავარ მიზნებს, მეორე მხრივ კი, მისი ამოცანაა ცალკეული რაიონების მიერ დაგეგმვის სფეროში მიღებული გადაწყვეტილებების კოორდინირება ქვეყნის დაგეგმვის მიზნებთან.

3. რაიონის სივრცითი მოწყობის გეგმა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

4. რაიონის სივრცითი მოწყობის გეგმა განსაზღვრავს რაიონის სივრცით-ტერიტორიულ სტრუქტურას, მათ შორის:

ა) სივრცის კატეგორიებს: ურბანიზებული ტერიტორია, სასოფლო ტერიტორია, ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია, სპეციალური ტერიტორიები;

ბ) დასახლებათა სტრუქტურას და განვითარების ცენტრების იერარქიას;

გ) ძირითად საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციებს;

დ) ინფრასტრუქტურისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად გეგმარებით ღერძებს;

ე) დასაქმებისა და საცხოვრებლის განვითარების ადგილებს, სუსტად განვითარებული სტრუქტურის მქონე ტერიტორიებს;

ვ) სარეკრეაციო და საკურორტო ტერიტორიებს;

ზ) ბუნებრივი ლანდშაფტის სტრუქტურის გაუმჯობესების წინაპირობებს;

თ) დაცული ტერიტორიების სისტემას;

ი) სოფლის მეურნეობის განვითარების ტერიტორიებს;

კ) სატყეო მასივის დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს;

ლ) წიაღისეულის მოპოვების ადგილებს;

მ) წყლის ობიექტებს და წყალშემკრებ ტერიტორიებს;

ნ) სხვა მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს;

ო) თავდაცვის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს;

პ) მიწათსარგებლობის ძირითად პრინციპებს.

თავი IV. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა

მუხლი 23. ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების კომპეტენცია დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, თემის, სოფლის) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები.

2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა დამოკიდებულია ქვეყნის და რაიონის სივრცითი მოწყობის სფეროში მიღებულ გადაწყვეტილებებსა და წინაპირობებზე. შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებმა ადგილობრივი პირობების შესაბამისად უნდა დააზუსტონ



უფრო მაღალი იერარქიული დონის დაგეგმვის დოკუმენტების მოთხოვნები და შეაჯერონ დაგეგმვის ადგილობრივ მიზნებთან.

3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების ტერიტორიის ნაწილებისათვის ან მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა.

4. თუ ქალაქგანვითარების რეგულირების, მიწათსარგებლობის პარამეტრების განსაზღვრისა და ქალაქთმშენებლობითი გადაწყვეტილებების მიღებისათვის საკმარისია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, აუცილებელი არ არის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შედგენა.

მუხლი 24. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი, საჭიროება, მიზნები, განხორციელების უზრუნველყოფა და განხორციელება

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი არის შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის უფლებამოსილი ორგანო, ხოლო თუ დაგეგმვა მოიცავს რამდენიმე დასახლებას – შესაბამისი რაიონების ადგილობრივი მმართველობის უფლებამოსილი ორგანოები.

2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჭიროებას ასაბუთებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის უფლებამოსილი ორგანო.

3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიზნები არის ქალაქის, დაბის, თემის, სოფლის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტების, განვითარების მიზნებისა და სტრატეგიის თავმოყრა, რანჟირება და შეჯერება, ასევე მიწათსარგებლობის პარამეტრების განსაზღვრა.

4. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიზნების ფორმირებას დაინტერესებულ უწყებებთან შეთანხმებით ახორციელებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური. დაგეგმვის მიზნების საფუძველზე დგება გეგმარებითი დავალება.

5. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის განხორციელებას უზრუნველყოფს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

6. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური, ფიზიკურ, კერძო და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე სახელმწიფო დაკვეთის გაცემის საფუძველზე ან/და თავად.

მუხლი 25. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჯაროობა და კოორდინაცია, დაგეგმვის დოკუმენტების შეთანხმება, დამტკიცება, მათ შესრულებაზე ზედამხედველობა, მათში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა, სისტემური რევიზიის ვადა

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობას და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან კოორდინაციას უზრუნველყოფს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები თანხმდება დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან.

3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებს, გარდა დასახლების მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა, საკრებულოს მიერ დადგენილი წესით ამტკიცებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო.

3¹. დასახლების მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით ამტკიცებს საკრებულო.

4. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების შესრულებაზე ზედამხედველობას ახორციელებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

5. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავებისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით.

6. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისათვის დგინდება სისტემური რევიზიის ვადა, რომელიც, როგორც წესი, 5-10 წელია.

საქართველოს 2007 წლის 27 აპრილის კანონი № 4689 - სსმ I, № 16 07.05.2007 წ., მუხ. 129

მუხლი 26. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები და წესები

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების მიზანია მშენებლობისათვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების დადგენა.

2. მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მიზნით დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება შეიმუშავებს და ამტკიცებს „დასახლებათა



ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითად დებულებებს“ (შემდგომში – „განაშენიანების ძირითადი დებულებები“).

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად დამტკიცებული „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები შეიმუშავებენ და ამტკიცებენ „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს“ (შემდგომში – „განაშენიანების რეგულირების წესები“) დაგეგმვაზე უფლებამოსილ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის უწყებასთან შეთანხმებით.

4. ცალკეულ დასახლებათა განაშენიანების რეგულირების წესები არ ცვლის „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ მოთხოვნებს, თუ ეს არ არის გათვალისწინებული თვით „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“.

5. „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე შეიმუშავდება მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტები და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი (ტექსტური ნაწილი).

6. თუ არ მოქმედებს „განაშენიანების რეგულირების წესები“, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები ხელმძღვანელობენ „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“.

7. თუ „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ მოთხოვნები ეწინააღმდეგება „განაშენიანების რეგულირების წესებს“, უპირატესობა ენიჭება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებს“.

8. სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს საქართველოს მთავრობის წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს პრეზიდენტი. ამ შემთხვევაში არ გამოიყენება ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი წესი.

საქართველო ს 2007 წლის 30 მარტის კანონი № 4574 - სსმ I, № 11 10.04.2007 წ., მუხ. 96

მუხლი 27. დასახლებათა მიწათსარგებლობის დაგეგმვა

1. დასახლებათა მიწათსარგებლობის (უფლებრივი ზონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მიწათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად).

2. მიწათსარგებლობის თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება:

ა) მიწათსარგებლობის ზონების შესაძლო სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი;

ბ) ცალკეულ ზონებში ტერიტორიების გამოყენების სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები.

3. ტერიტორიების განაშენიანების თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება:

ა) თითოეული ზონისათვის განაშენიანების (სამშენებლო განვითარების) პარამეტრები და მათი მაქსიმალური ან/და მინიმალური მაჩვენებლები;

ბ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა (საჭიროების შემთხვევაში).

4. „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ და მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით ყოველი ზონისათვის დადგენილი სამართლებრივი რეჟიმი გამოიყენება ამ ზონაში განლაგებული ყველა მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) მიმართ.

5. იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთა საკუთრების უფლებები და კანონიერი ინტერესები დაირღვა მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებით, უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს.

მუხლი 28. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების და ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი განისაზღვრება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“ ან/და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ და აისახება მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებში.

2. უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი მოიცავს:

ა) უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ძირითად სახეობებს;

ბ) უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობებს.

3. უძრავი ქონების (ობიექტების) სამშენებლო განვითარების პარამეტრები მოიცავს:

ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტს;

დ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობას;

ე) მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობისათვის ან/და სიმაღლისათვის ან/და მოცულობისათვის;



ვ) მიწის ნაკვეთების ფართობის მინიმალურ და მაქსიმალურ მაჩვენებლებს ან/და ნაკვეთების ზომებს;

ზ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

თ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ი) ავტომატური სადგომი ადგილების რაოდენობას;

კ) სხვა პარამეტრებს, რომლებიც დგინდება მოთხოვნათა შესაბამისად.

4. „განაშენიანების რეგულირების წესები“ ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებისათვის შემდეგ ძირითად პარამეტრებს:

ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს.

5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმებით უფლებრივი ზონირების რუკების საფუძველზე მიწათსარგებლობის ზონების ტიპების დადგენის შედეგად „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად გამოყენება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი პარამეტრები. ასევე განისაზღვრება განაშენიანების სხვა პარამეტრები, თუკი ისინი დამატებით დადგინდება ამ ზონებისათვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მოცემული ჩამონათვალიდან.

6. თუ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არ მოქმედებს ან შემუშავების სტადიაზეა, ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს უფლებრივი ზონირების რუკებით (უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი რუკები).

7. თუ მოცემულ ტერიტორიაზე არ მოქმედებს ამ კანონით განსაზღვრული არც ერთი გეგმა (რუკა), ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე, ჩამოყალიბებულ ქალაქთმშენებლობით გარემოში არსებითი ცვლილებების შეტანის უფლების გარეშე, კანონმდებლობის გათვალისწინებით.

8. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები უძრავი ქონების (ობიექტების) მესაკუთრისა და დაინტერესებული მხარეებისათვის განსაზღვრავს ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობით შესაძლებლობებს.

მუხლი 29. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას. მისი შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, თუ უფლებრივი ზონირების რუკა განსაზღვრავს ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ძირითად პარამეტრებს, და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

3. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში წარმოდგენილია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ზოგადი პრინციპები, რომლებიც საჭიროებისამებრ ზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში.

4. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა განსაზღვრავს დასახლების ტერიტორიის გამოყენებას (მიწათსარგებლობას), გამომდინარე მიწათსარგებლობის ზონის ტიპიდან, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების სტრატეგიისა და შესაძლო განვითარების გათვალისწინებით, მათ შორის:

ა) სივრცის კატეგორიებს: ურბანიზებული ტერიტორია, სასოფლო ტერიტორია, ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია, სპეციალური ტერიტორიები;

ბ) დასახლების სტრუქტურას და საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრების იერარქიას;

გ) ძირითად საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციებს;

დ) ინფრასტრუქტურისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად გეგმარებით ღერძებს;

ე) დასაქმებისა და საცხოვრებლის განვითარების ადგილებს, სუსტად განვითარებული სტრუქტურის მქონე ტერიტორიებს;

ვ) სივრცეებს ზელოკალური ტრანსპორტისათვის და ძირითადი ადგილობრივი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის;

ზ) კომუნალური მომსახურების და ტერიტორიების კეთილმოწყობის ძირითად ასპექტებს;

თ) გამწვანების სისტემას;

ი) სარეკრეაციო და საკურორტო ტერიტორიებს;

კ) ბუნებრივი ლანდშაფტის სტრუქტურის გაუმჯობესების წინაპირობებს;

ლ) დაცული ტერიტორიების სისტემას;

მ) სოფლის მეურნეობის განვითარების ტერიტორიებს;

ნ) სატყეო მასივის დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს;

ო) წიაღისეულის მოპოვების ადგილებს;



- პ) წყლის ობიექტებს და წყალშემკრებ ტერიტორიებს, წყლის რეზერვუარებს, ავზებს;
- ჟ) მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი მიზნებისათვის გამოყენებულ სხვა ტერიტორიებს;
- რ) თავდაცვის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს;
- ს) მიწათსარგებლობის პრინციპებს.

5. ტერიტორიული მოთხოვნები ამ მუხლის მე-4 პუნქტში მოცემული ასპექტების დასაკმაყოფილებლად უნდა აისახოს დასახლების მიწათსარგებლობის ზონებად დაყოფისას.

6. როგორც წესი, გამოიყოფა განაშენიანების შემდეგი ძირითადი ზონები:

- ა) საცხოვრებელი ზონა;
- ბ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა;
- გ) სამრეწველო ზონა;
- დ) კომერციულ-სასაწყობო ზონა;
- ე) სპეციალური დანიშნულების ზონა.

7. ასევე გამოიყოფა განაშენიანების შემდეგი ზონები:

- ა) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ზონა;
- ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა, მათ შორის, სასოფლო დასახლებათა;
- გ) გამწვანებული ტერიტორიების ზონა;
- დ) წყლის ობიექტების ზონა.

8. დაგეგმვის ამოცანებიდან გამომდინარე, ადგილობრივი პირობების გათვალისწინებით, აღნიშნულ ზონებს შეიძლება დაემატოს სხვა სახის ზონები გეგმარებითი დავალების, „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“, „განაშენიანების რეგულირების წესების“ ან/და კანონმდებლობის საფუძველზე.

9. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში გრაფიკულ (კარტოგრაფიულ) ნაწილთან ერთად შესაძლებელია ტექსტური ნაწილის და დამატებითი რუკების (თემატური დოკუმენტაციის) არსებობა, რომლებიც გათვალისწინებულია ამ კანონის მე-12 მუხლით და გამოიყენება გეგმაში მოცემული პირობების დასაზუსტებლად ან/და მუშავდება დარგობრივ გეგმებში ინტეგრირების მიზნით.

10. სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას საქართველოს მთავრობის წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს პრეზიდენტი.

საქართველო ს 2007 წლის 30 მარტის კანონი № 4574 - სსმ I, № 11 10.04.2007 წ., მუხ. 96

მუხლი 30. განაშენიანების რეგულირების გეგმა

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას ან მის ნაწილებს.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში წარმოდგენილია დასახლების ან მისი ნაწილების (გეგმარებითი ერთეულების) სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობები (ფიზიკური, სივრცით-მოცულობითი, ტექნიკური, საინჟინრო უზრუნველყოფის, კეთილმოწყობის, ტერიტორიის მოწყობის და სხვა), მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ან დამოუკიდებლად დაგეგმვისა და განვითარების ამოცანების საფუძველზე, ამ კანონის 29-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმა „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) და განსაზღვრავს ასეთი ზონებისათვის ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული პარამეტრებიდან ამ გეგმის მიზნებისათვის საჭირო პარამეტრებს. ამასთანავე, მიწათსარგებლობის ზონებისათვის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი პარამეტრები დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ ან შეიძლება შეიცვალოს არგუმენტირებული საზოგადოებრივი საჭიროების საფუძველზე, ამ კანონის 31-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

6. ზონების ქვეზონებად დაყოფა შეიძლება დადგინდეს გეგმარებითი დავალების, „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“, „განაშენიანების რეგულირების წესების“ ან/და კანონმდებლობის საფუძველზე.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გრაფიკულ (კარტოგრაფიულ) ნაწილთან ერთად შესაძლებელია ტექსტური ნაწილის და დამატებითი რუკების (თემატური დოკუმენტაციის) არსებობა, რომლებიც გათვალისწინებულია ამ კანონის მე-12 მუხლით და გამოიყენება გეგმაში მოცემული პირობების დასაზუსტებლად ან/და მუშავდება დარგობრივ გეგმებში ინტეგრირების მიზნით.

8. სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმას საქართველოს მთავრობის წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს პრეზიდენტი.

9. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ისტორიული



განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონების ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის შინაარსთან, მოცულობასა და შემუშავების წესთან დაკავშირებული დამატებითი პირობები დგინდება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

საქართველო ს 2007 წლის 30 მარტის კანონი № 4574 - სსმ I, № 11 10.04.2007 წ., მუხ. 96

საქართველოს 2007 წლის 8 მაისის კანონი № 4709 - სსმ I, № 18 22.05.2007 წ., მუხ. 139

მუხლი 31. ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა

1. „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ:

ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

2. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას გასცემს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანო.

3. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“.

მუხლი 32. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამება განაშენიანების ნებადართულ სახეობებს, ქალაქთმშენებლობით და მოცულობით-სივრცით მოთხოვნებს, იძენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს, რომელსაც ანიჭებს ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანო.

2. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის შემცირების პირობით.

3. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით (ფართობი, კონფიგურაცია) არ შეესაბამება ზონის განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, იძენს განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს.

4. განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ტერიტორიებისათვის დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება ადგენს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ინდივიდუალურ პარამეტრებს, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტიანი გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს მესაკუთრეთა და საზოგადოებრივ ინტერესებს.

5. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში შეუსაბამო შენობა-ნაგებობის სტატუსის მინიჭების პირობები განისაზღვრება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

საქართველოს 2007 წლის 8 მაისის კანონი № 4709 - სსმ I, № 18 22.05.2007 წ., მუხ. 139

მუხლი 33. უპირატესი შესყიდვის უფლება

1. საქართველოს ადმინისტრაციული ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებს უფლება აქვთ კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოიყენონ უპირატესი შესყიდვის უფლება მიწის ნაკვეთზე და მასთან მყარად დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობებზე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების აუცილებელი საჭიროებისთვის, თუ ამ მიზნის მიღწევა სხვაგვარად შეუძლებელია.

2. საქართველოს ადმინისტრაციული ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებს აქვთ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ:

ა) ტერიტორიები მოქცეულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოქმედების არეალში და მათი გამოყენება ითვალისწინებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობას, ქალაქთმშენებლობით რეკონსტრუქციას ან დასახლების განვითარების პროგრამის განხორციელებას;

ბ) ტერიტორიების განაშენიანება უნდა განხორციელდეს გარემოს და საინჟინრო უსაფრთხოების დაცვით;

გ) ტერიტორიები მოქცეულია ურბანული მემკვიდრეობისა და დასახლების ისტორიული ნაწილის ზონაში.

3. საქართველოს ადმინისტრაციული ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებმა უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოსაყენებლად უნდა განსაზღვრონ და დაასაბუთონ მიწის ნაკვეთების გამოყენების მიზნები და შესაძლებლობები.

4. საქართველოს ადმინისტრაციული ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებისათვის უპირატესი შესყიდვის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთები



აღნიშნული უნდა იყოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციაში, რომელიც არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიების ამ ნაწილის განაშენიანებას.

მუხლი 34. დასახლებათა ტერიტორიების ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

1. დასახლებათა ტერიტორიები, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა შესაბამისად, უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სათანადო ინფრასტრუქტურით.
2. დასახლებათა ტერიტორიებზე ცვლილებების შეტანა (ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია) დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ შესაბამისი ტერიტორიები უზრუნველყოფილია ან არსებობს ქმედითი მექანიზმი, რომ უზრუნველყოფილი იქნება სათანადო ინფრასტრუქტურით.
3. დასახლებათა ტერიტორიებზე ინფრასტრუქტურის შექმნისა და განვითარებისათვის პასუხისმგებელი არიან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები.
4. უძრავი ქონების (ობიექტების) მესაკუთრეები და ამ ქონებით (ობიექტებით) მოსარგებლები დასახლებათა ტერიტორიების ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პროცესში მონაწილეობენ ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დადგენილი წესით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
5. დასახლებათა ტერიტორიებისა და მათი ნაწილების ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სახეობები, მათი ექსპლუატაციის პირობები განისაზღვრება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებით და მათ საფუძველზე შემუშავებული ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სქემებით, ამ კანონის მე-12 მუხლით განსაზღვრული გეგმების (თემატური გეგმები) საფუძველზე.

მუხლი 35. დასახლებათა ტერიტორიებზე კულტურული მემკვიდრეობის და ბუნებრივი ფასეულობების დაცვის უზრუნველყოფა

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისას სავალდებულოა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კულტურული მემკვიდრეობის, ბუნებრივი ფასეულობებისა და სხვა დამცავი ზონებისა და მათი რეჟიმების გათვალისწინება.
2. (ამოღებულია).
3. ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვის ზონაში ასევე უზრუნველყოფილი უნდა იყოს:
 - ა) ისტორიული ღირებულების ლანდშაფტის დაცვა და აღდგენა;
 - ბ) ბუნებრივი რელიეფისა და წყალსატევების შენარჩუნება;
 - გ) ლანდშაფტის განთავისუფლება დისონანსის შემტანი შენობა-ნაგებობებისა და ნანგრევებისაგან;
 - დ) მცენარეული საფარის დაცვა-რეგულირება;
 - ე) ტყის ბუნებრივი აღდგენის ზონების დადგენა;
 - ვ) მდელოებისა და სხვა ტერიტორიის დაცვა დამეწყვრისა და წალეკვისაგან;
 - ზ) ხეების ფერდობების გამაგრება და გამწვანება.
4. დაცვის ზონების საზღვრები დგინდება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის საფუძველზე.

საქართველოს 2007 წლის 8 მაისის კანონი №4709 - სსმ I, №18 22.05.2007 წ., მუხ.139

თავი V. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 36. გარდამავალი დებულებანი

1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ ამ კანონის ამოქმედებიდან 5 თვის ვადაში შეიმუშაოს და დაამტკიცოს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.
 2. ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებმა ამ კანონს შეუსაბამონ „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“.
 3. საქართველოს მთავრობამ საქართველოს პრეზიდენტს წარუდგინოს:
 - ა) სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები – 2007 წლის 1 სექტემბრამდე;
 - ბ) სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – 2008 წლის 1 იანვრამდე;
 - გ) სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმა – 2008 წლის 1 მარტამდე.
 4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ნორმატიული აქტების მომზადება და საქართველოს მთავრობისათვის წარდგენა უზრუნველყოს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ.
- საქართველოს 2007 წლის 30 მარტის კანონი № 4574 - სსმ I, № 11 10.04.2007 წ., მუხ. 96

მუხლი 37. კანონის ამოქმედება

ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.
საქართველოს პრეზიდენტი



მ. სააკაშვილი
თბილისი,
2005 წლის 2 ივნისი.
№1506-ის

შეტანილი ცვლილებები:

შეცდომის გასწორება - სსმ I, №34, 02.07.2005წ., გვ.2

1. საქართველო ს 2007 წლის 30 მარტის კანონი № 4574 - სსმ I, № 11 10.04.2007 წ., მუხ. 96
2. საქართველო ს 2007 წლის 27 აპრილის კანონი № 4689 - სსმ I, № 16 07.05.2007 წ., მუხ. 129
3. საქართველო ს 2007 წლის 8 მაისის კანონი № 4709 - სსმ I, № 18 22.05.2007 წ., მუხ. 1 39

