

განართი 6

Free ARCHITECTS®

შპს თავისუფალი არქიტექტორები
405045080

SINCE 2014

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის VI გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმა (პროექტი)

წინასიტყვაობა

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მე-6 გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმების პროექტს, ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებით. დოკუმენტი შემუშავებულია წინასაპროექტო კვლევისა და გეგმარებითი დავალების საფუძველზე, და წარმოადგენს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემის ¹ ოპერატიულ ნაწილს.

დოკუმენტი შემუშავებულია საპროექტო მომსახურების სახელმწიფო შესყიდვის ფარგლებში. მისი დანიშნულებაა, დაინტერესებულ პირებს მიაწოდოს ამომწურავი ინფორმაცია საპროექტო ტერიტორიის განვითარების შესახებ: ერთის მხრივ ის ასახავს განვითარების ხედვას (სხვადასხვა სცენარით) და მისი მიღწევის სტრატეგიას, და მეორეს მხრივ ის წარმოადგენს განვითარების მართვის სამართლებრივ საფუძველს.

მოკლედ პროექტის შესახებ:

ხელშეკრულება:	სახელმწიფო შეყიდვის ხელშეკრულება N187, 24.05.2017 წ (კლასიფიკატორის კოდი CPV-71400000)
შემსყიდველი:	შპს „მთის კურორტების კომპანია“ (215096367)
მიმწოდებელი:	შპს „თავისუფალი არქიტექტორები“ (405045080)
მიმწოდებლის კონტრაქტორ(ებ)ი: ჩართული მხარეები:	• მთავრობა; • სამინისტრო; • კომპანია.
დაინტერესებული უწყებები/პირები	- მუნიციპალიტეტები; - კერძო სექტორის წარმომადგენლები



© Free ARCHITECTS®
თბილისი, 2025

პოზიცია

დირექტორი:

პროექტის ხელმძღვანელი:

სახელი-გვარი

გუგა დათუკიშვილი

ვახტანგ ჯოხაძე

ხელმოწერა

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080

¹ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით: მგგ, გრგ.

ს ა პ რ ო ე ქ ტ ო ჯ გ უ ფ ი :

სახელი გვარი	პოზიცია	სპეციალიზაცია	სტატუსი
ვახტანგ ჯოხაძე	პროექტის ხელმძღვანელი	არქიტექტორი, სივრცითი მოწყობის და სამშენებლო სამართლის სპეციალისტი	წევრი
გიორგი დათუკიშვილი	მგეგმარებელი	არქიტექტორი, ურბანული დაგეგმარების სპეციალისტი	წევრი
დავით სვანაძე	გის რედაქტორი, კარტოგრაფი	გეოგრაფია, გეოსაინფორმაციო სისტემები	წევრი
სოფიო ჩხაიძე	ურბანული ადაპტაციის სპეციალისტი და CAD ტექნიკოსი	არქიტექტორი, რესტავრაცია-რევიტალიზაციის დაგეგმარების სპეციალისტი	წევრი
ქეთი ჯაფარიძე	პროექტის ადმინისტრატორი, CAD ტექნიკოსი	არქიტექტორი, მოცულობითი დაგეგმარების სპეციალისტი	მოწვეული
მარიამ აბაშიძე	მგეგმარებელი და CAD ტექნიკოსი	არქიტექტორი, ურბანული მართვის და დაგეგმარების სპეციალისტი	მოწვეული
ირაკლი დათუკიშვილი	3D სკანირების ტექნიკოსი	არქიტექტორი (სტუდენტი)	მოწვეული
დავით ჯოხაძე	3D გრაფიკოსი	კომპ. გრაფიკის სპეციალისტი, ანალიტიკოსი, სტატისტიკოსი	მოწვეული
ნინა ოსტაპენკო	3D გრაფიკოსი	კომპ. გრაფიკის სპეციალისტი	მოწვეული
ვაჟა ტრაპაიძე	კონსულტანტი	ჰიდროლოგია, გეომორფოლოგია	მოწვეული
გიორგი გაფრინდაშვილი	კონსულტანტი	გეოლოგია, სეისმიკა, კლიმატი	მოწვეული

დ ა გ ე გ მ ვ ა ს ა დ ა დ ა გ ე გ მ ა რ ე ბ ა ზ ე მ უ მ ა ო ბ დ ნ ე ნ :

სპეციალისტი	როლი	ნაწილი
ვახტანგ ჯოხაძე	პროექტის დაგეგმვა და მართვა	განვითარების დაგეგმვა, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარება, მართვის სისტემის ფორმირება
გიორგი დათუკიშვილი	დაგეგმარება და CAD უზრუნველყოფა	განვითარების დაგეგმვა, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარება
ქეთი ჯაფარიძე	სამუშაოების მონიტორინგი, დაგეგმარება და CAD უზრუნველყოფა	სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარება
დავით სვანაძე	გის უზრუნველყოფა	გრაფიკული ნაწილის მონაცემთა რედაქტირება და კარტოგრაფია
ნინა ოსტაპენკო	3D უზრუნველყოფა	3D ესკიზური მოდელირება და ვიზუალიზება

წ ი ნ ა მ დ ე ბ ა რ ე დ ო კ უ მ ე ნ ტ ზ ე მ უ მ ა ო ბ დ ნ ე ნ :

სპეციალისტი	როლი	ნაწილი
ვახტანგ ჯოხაძე	მთავარი რედაქტორი	ტექსტური და CAD გრაფიკული ნაწილი
გიორგი დათუკიშვილი	რედაქტორი	ტექსტური და CAD გრაფიკული ნაწილი
ქეთი ჯაფარიძე	რედაქტორი	ტექსტური და CAD გრაფიკული ნაწილი
დავით სვანაძე	რედაქტორი	GIS გრაფიკული ნაწილი
ნინა ოსტაპენკო	რედაქტორი	3D გრაფიკული ნაწილი

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე
მე-8 საბაგიროს ავტოსადგომის
განაშენიანების რეგულირების გეგმა
(VI გეგმარეზიტი არეალი)

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, დუშეთის მუნიციპალიტეტი

დოკუმენტის შემადგენლობა

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მე-8 საბაგიროს ავტოსადგომის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	3
ტექსტური ნაწილი.....	5
I. აღწერა.....	6
1. ძირითადი ცნებები-ტერმინები და შემოკლებები	6
1.1. გამოყენებულ ტერმინები	6
1.2. გამოყენებული შემოკლებები	7
2. ტექსტური და გრაფიკული აღნიშვნების გაშიფვრა	9
2.1. ტექსტური აღნიშვნები	9
2.2. გრაფიკული აღნიშვნები.....	10
3. ილუსტრაციების ნუსხა	11
3.1. ტექსტური ნაწილში გამოყენებული ილუსტრაციები	11
3.2. გრაფიკულ ნაწილში გამოყენებული ილუსტრაციები	11
II. განმარტებითი ბარათი.....	12
4. დაგეგმვის წინაპირობები	13
4.1. სამართლებრივი საფუძვლები და წინაპირობები.....	13
4.2. სახელმძღვანელო დოკუმენტები:.....	14
4.3. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები.....	15
4.4. დაგეგმვის პრინციპები და პრიორიტეტები.....	15
5. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ხედვა და სტრატეგია.....	17
5.1. ხედვა	17
5.2. სტრატეგია	18
6. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები.....	20
6.1. მიწათსარგებლობა	20
6.2. განაშენიანების რეგულირება	23
III. ეფექტიანობის შეფასება	39
7. მიმოხილვა	39
8. SWOT ანალიზი.....	40
9. ინდიკატორები	40
IV. განხორციელების ეტაპები და რიგითობა	41
10. ზოგადი პრინციპი.....	41
10.1. განხორციელების ეტაპები	41
10.2. I ეტაპში დაგეგმილი ღონისძიებებია:	41
10.3. II ეტაპში დაგეგმილი ღონისძიებებია:	41

ტექსტური ნაწილი

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია
VI გეგმარებითი არეალი
გრგ

ქ. თბილისი, 2025

I. აღწერა

1. ძირითადი ცნებები-ტერმინები და შემოკლებები

1.1. გამოყენებულ ტერმინები

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ გეგმარებით დავალებაში განმარტებული და გამოყენებული მნიშვნელობები, გარდა ქვემოთ მოცემული ტერმინებისა:

- 1) **განაშენიანების წყობის სახეობა** — განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის გრგ განსაზღვრული სახეობა. წყობის სახეობა ღიაა, როდესაც შენობები თავისუფალი განთავსებისაა და არ ებჯინება ერთმანეთს; წყობის სახეობა დახურულია, როდესაც შენობები მიჯრით დგანან ერთმანეთთან და ქმნიან ჩაკეტილ მოშენებას (ქუჩის ან კვარტალის შიგნით); წყობის სახეობა შერეულია, როდესაც გვაქვს ნახევრად ღია / დახურული წყობა.
- 2) **ესთეტიკური წყობა** — შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების ერთობლიობა, რომელიც დადგენილია წინამდებარე გრგ, [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისად.
- 3) **კასკადური შენობა** — რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც ერთდროულად ორი ან სამი სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა.
- 4) **ლიმიტაცია** — გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც ცალკეული გამოწვევების საპასუხო გადაწყვეტებში დაგეგმარების პროცესი შეზღუდეს ან შეუძლებელი გახადეს.
- 5) **პარამეტრის საგამონაკლისო მაჩვენებელი** — გუდაურის გგ რეგლამენტით დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრებისთვის დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლებისგან, [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისად გადამეტებული მაჩვენებელი.
- 6) **პარამეტრის სპეციალური მაჩვენებელი** — გუდაურის გგ რეგლამენტით დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრებისთვის დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლებიდან, [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისად შერჩეული (დაზუსტებული) მაჩვენებელი.
- 7) **რთული რელიეფი** — მიწის ზედაპირის ფორმების ისეთი ერთობლიობა (საშუალო ქანობი – 10 გრადუსი და მეტი), რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს სამშენებლო და სამეურნეო ფუნქციურ-საყოფაცხოვრებო, ჰიგიენურ-სანიტარულ, არქიტექტურულ-მოცულობით და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მახასიათებლებზე და შესაბამისად განაპირობებს დაგეგმარების, განაშენიანების და კეთილმოწყობის სპეციალური საშუალებების გამოყენებას.
- 8) **საგამონაკლისო გამოყენების სახეობა** — გუდაურის გგ რეგლამენტით დადგენილი უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობებისგან [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისი განსხვავებული სახეობა ან სახეობები.
- 9) **საზოგადოებრივი სივრცე** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები ან/და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის ან/და ასეთად არის დადგენილი მოქმედი ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტ(ებ)ით.
- 10) **საზოგადოებრივი ავტოსადგომი** — ცალკეულ ნაკვეთებზე არსებული/დაგეგმილი კურორტისთვის აუცილებელი საზოგადოებრივი სარგებლობის ავტოსადგომი (ფასიანი სერვისი).
- 11) **სამშენებლო პოტენციალი** — მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, ამ გრგ ან/და გუდაურის გგ რეგლამენტით დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა.

- 12) **საცხოვრებელი სიმჭიდროვე** — დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (უბნის ან გრგ შესაბამისი გეგმარებითი ერთეულის) საზღვრებში რეგულირების წესებით ფუნქციური ქვეზონისთვის დადგენილი **საწოლი ერთეულების** მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ან ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე ან შენობის განაშენიანების ფართობის განსაზღვრული წილზე.
- 13) **სპეციალური გამოყენების სახეობა** — გუდაურის გგ რეგლამენტით დადგენილი უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობებიდან, [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისად შერჩეული (დაზუსტებული) სახეობა ან სახეობები.
- 14) **ტერასული შენობა** — რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც თითო სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა.
- 15) **უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი** — გრგ ზონირების ნაწილი, რომელიც მოიცავს უფლებრივი ზონირების დადგენილი ან/და დაზუსტებული სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ამსახველ გეგმებს და შესაბამის განმარტებებს (გრგ ტექსტურ ნაწილში).
- 16) **შენობის განაშენიანების ფართობი** — შენობის ყველა სართულის განაშენიანების ფართობი.

1.2. გამოყენებული შემოკლებები

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ შემოკლებებს ² აქვთ შემდეგი მნიშვნელობები:

- 1) **VI არეალი / მე-6 არეალი** — გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრული მე-6 გეგმარებითი არეალი, რომლისთვისაც დამუშავდა წინამდებარე გრგ.
- 2) **გდ** — გეგმარებითი დავალება, საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 16 აგვისტოს №401 დადგენილებით დამტკიცებული „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე 6 გეგმარებითი არეალში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება“;
- 3) **გგ** — გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა (მოქმედი), *ეკოსაინის* მიერ შემუშავებული განვითარების კონცეფციის საფუძველზე;
- 4) **გენგეგმა/მგგ** — გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმა (მოქმედი), *ეკოსაინის* მიერ შემუშავებული განვითარების კონცეფციის საფუძველზე;
- 5) **გის** — გეოინფორმაციული სისტემა;
- 6) **გრგ** — განაშენიანების რეგულირების გეგმა; ³
- 7) **გუდაური** — გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია, საქართველოს პრეზიდენტის №968 ბრძანებულებით დამტკიცებულ საზღვრებში;
- 8) **დამკვეთი** — შემსყიდველი;
- 9) **დეპარტამენტი** — სამინისტროს სივრცითი დაგეგმარებისა და სამშენებლო პოლიტიკის დეპარტამენტი;
- 10) **ეკოსაინი** — Ecosign Mountain Resort Planners Ltd.
- 11) **კვლევა** — ხელშეკრულების ფარგლებში ტდ განსაზღვრული მოცულობით ჯგუფის მიერ ჩატარებული გრგ გეგმარებითი დავალების შემუშავებისთვის საჭირო წინასაპროექტო კვლევა, რომელიც საფუძვლად დაედო გდ;
- 12) **კომპანია** — შემსყიდველი;
- 13) **კონცეფცია** — ტდ განსაზღვრული სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია);
- 14) **მთავრობა** — საქართველოს მთავრობა;

² მათ შორის აბრევიატურები, გამოიყენება ბრუნვის ნიშნების გარეშე.

³ მოქმედი კანონმდებლობით - განაშენიანების დეტალურ გეგმა

- 15) **მუნიციპალიტეტი** – შესაბამის კონტექსტში თვითმმართველი თემი ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი ან თვითმმართველი თემი ღუშეთის მუნიციპალიტეტი;
- 16) **პარლამენტი** – საქართველოს პარლამენტი;
- 17) **რეგულირების წესები** – გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები;
- 18) **სააგენტო** – სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო, გუდაურში მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანო.
- 19) **სამინისტრო** – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;
- 20) **საჯარო რეესტრი** – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- 21) **სნდწ** – სამშენებლო ნორმები და წესები;
- 22) **ტდ** – განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების ტექნიკური დავალება;
- 17) **ტერიტორია** – საპროექტო ტერიტორია, მე-5 გეგმარებით არეალისთვის გეგმარებითი დავალებით დადგენილი დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები (თავი IV, § 6, პ. 6.1-5).
- 23) **ძირითადი დებულებები** – საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
- 24) **ჯგუფი** – მიმწოდებლის საპროექტო ჯგუფი.

2. ტექსტური და გრაფიკული აღნიშვნების გაშიფვრა

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულია ამ ნაწილში მოცემული ტექსტური და გრაფიკული აღნიშვნები. აქვე მოცემულია აგრეთვე საერთო აღნიშვნები, რაც გამოყენებულ იქნა წინა სტადიებზე.

2.1. ტექსტური აღნიშვნები

ტექსტურ აღნიშვნებში, გარჩევადობის და გის პროგრამულ უზრუნველყოფასთან თავსებადობისთვის, გამოყენებულია ლათინური ანბანის მთავრული ასოები (Capital Letters). დოკუმენტის ყველა ნაწილი და შემადგენელი აღნიშნულია შესაბამისი კოდით ქვემოთ მოყვანილი ცხრილიდან, შემდეგი წესის დაცვით: ეტაპის კოდი > ნაწილის კოდი > შემადგენელის კოდი (მაგ.: გრგ წყალმომარაგებისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი ქსელები — DI.W.).

2.1.1. დოკუმენტის აღნიშვნები:

კოდი	გაშიფვრა (ინგლისური)	დასახელება (ქართული)
D	Development Regulation Plan (DRP)	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
DT	DRP Text	ტექსტური ნაწილი
DZ	DRP Zoning	ზონირების ნაწილი
DZL	DRP Zoning Legal	უფლებრივი ზონირება
SZ	Sectorial Zoning	გეგმარების შემზღუდავი ზონირება დარგობრივი კანონმდებლობის საფუძველზე
FZ	Functional Zoning	ფუნქციური ზონირება
P	Parameters	განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები
DI	DRP Infrastructure	საინჟინრო ნაწილი
R	Roads	ძირითადი გზების და ქუჩების ქსელი
P	Power	ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელი
G	Gas	ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელი
W	Water	წყალმომარაგებისა (და საყოფაცხოვრებო წყალარინების) ძირითადი ქსელები
S	Sewer	სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი ქსელი
DV	DRP Various	თემატურ ნაწილი
V	Vision	განვითარების საერთო სურათი (ხედვა) და შესაბამისი კომპიუტერული ვიზუალიზაცია
C	Cadaster	დაგეგმვისწინა აღწერითი (ქალაქთმშენებლობითი კადასტრის) მონაცემები

ცხრილი 1. ტექსტური აღნიშვნები.

2.1.2. მიწათსარგებლობის ზონირების აღნიშვნები:

მიწათსარგებლობის ზონირებაში (Z) კოდირება შეესაბამება წინა ცხრილს. გრგ იყენებს ცალკეული ზონების შემოკლებებით აღნიშვნებს. ⁴ ამასთან, უფლებრივი ზონების დასახელებები და შემოკლებები აღებულია მოქმედი ნორმატიული აქტებიდან:

ზონა		გამიფვრა	დასახელება
MZV	NHZ	Natural Hazard Zoning	ბუნებრივი საფრთხეების ზონა
	THZ	Technogenic Hazard Zoning	ტექნოგენური საფრთხეების ზონა
	CNZ	Construction Zone	სამშენებლო ტერიტორიების ზონირება
		Non-Construction Zone	არასამშენებლო ტერიტორიების ზონა
MZL	TSZ	Teritorial Structural Zoning	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება
	FZ	Functional zoning	ფუნქციური ზონირება
	SZH	Sectoral Zoning Heritage	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონირება
	SZE	Sectoral Zoning Enviromental	გარემოს დამცავი ზონირება
	SZI	Sectoral Zoning Infrastruqtur	ინსფრაქტურული ობიექტების დამცავი ზონები/ზოლები

ცხრილი 2. ზონირების აღნიშვნები

2.2. გრაფიკული აღნიშვნები

გამოყენებული გრაფიკული აღნიშვნები იყოფა შემდეგ კატეგორიებად:

N	კატეგორია		განმარტება	გამოყენების მასშტაბი
1	ხატულები		ნახაზზე გამოყენებული მასშტაბგარეშე აღნიშვნები	1:2000 და მეტი
2	გეომეტრიული ფორმები	ხაზოვანი	ნახაზზე გამოყენებული ხაზები (Shapes)	ნებისმიერი
		პოლიგონალური	ნახაზზე გამოყენებული პოლიგონები (Shapes)	ნებისმიერი
3	ანოტაციები		ნახაზზე გამოყენებული განმარტებები (Labels)	ნებისმიერი

ცხრილი 3. გრაფიკული აღნიშვნები

⁴ რაც შეესაბამება საერთაშორისო და ქვეყანაში დამკვიდრებულ საუკეთესო პრაქტიკას.

3. ილუსტრაციების ნუსხა

3.1. ტექსტური ნაწილში გამოყენებული ილუსტრაციები

ცხრილი 1. ტექსტური აღნიშვნები.....	9
ცხრილი 2. ზონირების აღნიშვნები.....	10
ცხრილი 3. გრაფიკული აღნიშვნები.....	10
ცხრილი 4. მიწათსარგებლობის ზონის ტიპები.....	20
ცხრილი 5. უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი.....	21
ცხრილი 6. გეგმარების შემზღუდავი ზონირება.....	22

3.2. გრაფიკულ ნაწილში გამოყენებული ილუსტრაციები

გრაფიკულ ნაწილში გამოყენებული ილუსტრაციების ნუსხა და სარჩევი მოცემულია იქვე.

II. განმარტებითი ბარათი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა წარმოადგენს ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის ძირითად სახელმძღვანელო დოკუმენტს. მისი დანიშნულებაა მუნიციპალიტეტის პოლიტიკურ და ადმინისტრაციულ ხელმძღვანელობას შესთავაზოს და სამოქმედოდ მიაწოდოს, დაინტერესებულ პირთა და ჩართულ მხარეთა ინტერესების შეჯერების შედეგად ფორმირებული ტერიტორიის განვითარების ხედვა და სტრატეგია, რანჟირებული მათი დროში განხორციელების პრიორიტეტულობის, გადაწყვეტის გზების სირთულის და სამართლებრივი ინსტრუმენტების შესაბამისად.

გრგ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად არის ინტეგრირებული დოკუმენტი, რომელიც თავს უყრის, აჯერებს დარგობრივ გეგმებს/პროექტებს/რეგლამენტებს და უზრუნველყოფს მათ თავსებადობას (ან/და კონფლიქტების გამორიცხვას), და ამგვარად ახდენს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პოლიტიკის ფორმირებას (ref.#03, მუხლი 11). გრგ-ში ცალკეულ მნიშვნელოვან საკითხებზე შემუშავებულია თემატური დოკუმენტაცია გეგმაში მოცემული პირობების დასაზუსტებლად, დარგობრივი დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავების ამოცანების განსასაზღვრად (ref.#03, მუხლი 12).

გუდაურის VI გეგმარებით არეალის გრგ დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად ფარავს მთლიან საპროექტო ტერიტორიას (იხ. გრაფიკული ნაწილი, გეგმა DV.C.2, გვ. 5) და გუდაურის მგ ამოცანების შესაბამისად ადგენს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობებს (ფიზიკური, სივრცით-მოცულობითი, ტექნიკური, საინჟინრო უზრუნველყოფის, კეთილმოწყობის, ტერიტორიის მოწყობის და სხვა) და შესაბამის რეგლამენტებს. გამომდინარე აქედან, ის არის ინდიკატიური ხასიათის ⁵ ნორმატიული სამართლებრივი დოკუმენტი, რომლის შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის (ref.#03, მუხლი 30).

გრგ მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების [პირდაპირი] საფუძველია (ref.#03 მუხლი 30) და გრგ მოქმედების არეალში მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე გრგ საფუძველზე, ძირითადი დებულებების და რეგულირების წესების საფუძველზე.

გუდაურის VI გეგმარებით არეალის გრგ (ხოლო დამტკიცების შემდეგ ასევე მგ) არის საპროექტო ტერიტორიის მიწის რესურსის მართვის და გამოყენების ძირითადი სახელმძღვანელო დოკუმენტი. დაუშვებელია მიწის განსხვავებული დანიშნულებით გამოყენება ან/და საკადასტრო მონაცემებში ამ მხრივ ცვლილებების შეტანა, გარდა გრგ გათვალისწინებულისა.

გრგ, თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან და შინაარსიდან გამომდინარე, არ გააჩნია განსაზღვრული მოქმედების ან/და განხორციელების ვადა. ამგვარი ვადა გააჩნია სივრცით-ტერიტორიული [განვითარების ხედვის](#) შესაბამისად დაგეგმილ [გასატარებელ ღონისძიებებს](#), სადაც საპროექტო ტერიტორიის განვითარების კონკრეტული პერიოდის საჭიროებების შესაბამისად, კანონით დადგენილი წესით შეიტანება სათანადო ცვლილებები.

იმ შემთხვევაში, თუ გრგ სისტემური რევიზიისას დღის წესრიგში დადგა [განვითარების ხედვის](#) ცვლილების საკითხი, აუცილებელია ახალი გრგ შემუშავება. გრგ სისტემური რევიზიის ციკლი არის 5 წელი, რომელიც აითვლება მისი მიღების ⁶ თარიღიდან.

⁵ ინდიკატიური ხასიათი — სამართლებრივი აქტის ხასიათი, რომელიც გამოხატავს ან მიუთითებს გარკვეული ქმედების განხორციელებაზე და არ ადგენს იმპერატიულ ნორმას. **შენიშვნა:** გრგ ინდიკატიურობა ეხება მხოლოდ განვითარების ხედვასა და სტრატეგიას. აგრეთვე, არაუფლებრივ (თემატურ) ზონირებას.

⁶ კანონით დადგენილი ფორმით დამტკიცებიდან.

4. დაგეგმვის წინაპირობები

4.1. სამართლებრივი საფუძვლები და წინაპირობები

გრგ შემუშავების სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს კონსტიტუცია და კანონმდებლობა, მათ შორის:

❖	კანონი	შინაარსი	რეესტრი
➤	ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-III, 05.02.2014წ
➤	კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506-IX, 02.06.2005წ
➤	პარლამენტის დადგენილება	მუნიციპალიტეტების გაყოფისა და თვითმმართველი თემების – მუნიციპალიტეტების შექმნის შესახებ	№2205-III, 04.04.2014წ
❖	კანონქვემდებარე	შინაარსი	რეესტრი
➤	მთავრობის დადგენილება	ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ
➤	მთავრობის დადგენილება	გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ	№401, 16.08.2017წ
❖	სხვა აქტები	შინაარსი	რეესტრი
➤	მომსახურების ხელშეკრულება	გრგ შემუშავების მომსახურების შესყიდვის ხელშეკრულება	N187, 24.05.2017 წ.

გრგ შემუშავების წინაპირობაა **წინასაპროექტო კვლევა** და მის საფუძველზე შეგროვებული დაგეგმვის საბაზისო მონაცემების და მათი ანალიზის შედეგების საფუძველზე მომზადებული **გდ**.

კვლევის ფარგლებში შესწავლილ იქნა ტერიტორიის: ფიზიკური გარემო; დოკუმენტური მონაცემები; ჩართული მხარეების / დაინტერესებული პირების ინტერესები. კვლევის ფარგლებში შემუშავდა სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია) და შესრულდა მისი ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება.

შედეგად, ტერიტორიის მიწათსარგებლობისა და განაშენიანების დაგეგმვის და გრგ შემუშავების წინაპირობები შემდგენიერად გამოიყურება:

4.2. სახელმძღვანელო დოკუმენტები:

რეფ. ⁷	კლასიფიკაცია	შინაარსი	რეესტრი
ref.#01	კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია	№786, 24.08.1995წ
ref.#02	ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-III, 05.02.2014წ
ref.#03	კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506-III, 24.06.2005წ
ref.#04	კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ	№519-III, 10.12.1996წ
ref.#05	კანონი	წყლის შესახებ	№936-III, 16.10.1997წ
ref.#06	კანონი	დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ	№137-III, 07.03.1996წ
ref.#07	კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.1994წ
ref.#08	კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.2013წ
ref.#09	კანონი	ტურიზმისა და კურორტების შესახებ	№599, 06.03.1997წ
ref.#10	კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	№1345-III, 28.04.1998წ
ref.#11	პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	№206, 30.04.1999წ
ref.#12	პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ	№968, 29.11.2005წ
ref.#13	მთავრობის დადგენილება	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ
ref.#14	მთავრობის დადგენილება	გუდაურისა და ხადის ხეობის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე	№587, 02.12.2019წ
ref.#15	მთავრობის დადგენილება	მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ	№57, 24.03.2009წ
ref.#16	მთავრობის დადგენილება	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	№366, 24.12.2013წ
ref.#17	მთავრობის დადგენილება	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	№365, 24.12.2013წ
ref.#18	მთავრობის განკარგულება	ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის სოფელ გუდაურის, ონის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - უწერის, მრავალძალისა და კურორტ შოვის განვითარებისთვის, ასევე ამროლაურის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - ნიკორწმინდის, ჭრებალოს, წესისა და შაორის ტურისტურ-სარეკრეაციოკომპლექსის განვითარებისთვის	№488, 14.03.2017წ

⁷ რეფერენსი — წყაროს მითითების კოდური აღნიშვნა.

		საჭირო რიგ ღონისძიებათა განხორციელების თაობაზე	
რეფ.	სტანდარტი/წესი	შინაარსი	რეესტრი
ref.#19	სნდწ	ქალაქთმშენებლობა	2.07.01-89
რეფ.	სხვა	შინაარსი	რეესტრი
ref.#20	წინასაპროექტო კვლევის ანგარიში და დაგეგმვის საყრდენი დოკუმენტაცია	გრგ გეგმარებით დავალების შემუშავებისათვის საჭირო წინასაპროექტო კვლევა – პირველი ეტაპის მასალები (ავტორი: შპს თავისუფალი არქიტექტორები 2017)	2017წ

4.2.1. იერარქიულად მაღლა მდგომი სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები

❖	დოკუმენტი	ავტორი / მიმღები	სტატუსი
➤	საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა	მთავრობა	არ არსებობს
➤	გუდაურის გენგეგმა	მთავრობა	მოქმედი (ref.#14)
➤	გუდაურის გგ	მთავრობა	მოქმედი (ref.#14)

4.3. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები

4.3.1. დაგეგმვის მიზანი და წარმართველი ხაზი

გეგმარებით დავალების შესაბამისად, VI არეალის დაგეგმვის მიზანია **გენგეგმით და გგ დადგენილი ძირითადი პირობების დაცვით, საპროექტო ტერიტორიის განვითარების საუკეთესო სცენარის გამოვლენა, ამის შესაბამისი სტრატეგიის და სამართლებრივი საფუძვლების ფორმირება.**

VI არეალის დაგეგმვის წარმართველი ხაზია განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წესრიგი და ლადშაფტთან ჰარმონიულობა.

4.3.2. დაგეგმვის ამოცანები

დაგეგმვის მიზნიდან გამომდინარე, დაგეგმვის ამოცანაა შესაბამისი საკვანძო და დამხმარე გადაწყვეტების განხორციელებისთვის სამართლებრივი პირობების განსაზღვრა (მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწინებით). კერძოდ:

- (1) კერძო და საზოგადოებრივი ინტერესების შეჯერება განვითარების საუკეთესო სცენარის (ხედვის) გამოვლენის მიზნით;
- (2) მგგ დაგეგმილი მიწათსარგებლობის დაზუსტება და განაშენიანების რეგულირების (მშენებლობის მართვის) საკითხების გადაწყვეტა, პირველი ამოცანის დაცვით;
- (3) ტერიტორიაზე არსებული განვითარების პროექტების/გეგმების მაქსიმალური გათვალისწინება და გრგ გადაწყვეტებთან თავსებადობის უზრუნველყოფა.

4.4. დაგეგმვის პრინციპები და პრიორიტეტები

4.4.1. პრინციპები

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპების (ref.#03,

მუხლი 5), გეგმარებით დავალების შესაბამისად, მე-6 არეალის გრგ შემუშავებაში დაგეგმვის ძირითადი სახელმძღვანელო პრინციპებია:

- სახელმწიფო მიწის რესურსის (გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების მაქსიმალური შენარჩუნებით) ადეკვატური და რაციონალური გამოყენება, პირველი და მეორე ამოცანების საპასუხო გადაწყვეტების უზრუნველსაყოფად;
- განაშენიანებული მიწის ნაკვეთების განახლება და ზომიერი ინტენსიფიკაცია;
- ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზება;
- სატრანსპორტო მომსახურების ეფექტიანობის ზარდა;
- სარეკრეაციო სივრცის შენარჩუნება;
- ბუნებრივი კატასტროფების რისკების მინიმალიზება;
- სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის უზრუნველყოფა.

4.4.2. პრიორიტეტები

მე-6 არეალის გრგ შემუშავებაში დაგეგმვის პრიორიტეტებია:

- გამწვანებული ტერიტორიების დაცვა და შენარჩუნება;
- სამთო-სათხილამურო ინფრასტრუქტურის უპირატესი დაცვა და განვითარების ხელშეწყობა;
- ტერიტორიის პოტენციალის ფარგლებში, ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარების ხელშეწყობა.

5. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ხედვა და სტრატეგია

(გრაფიკულ ნაწილში შესაბამება: DV.V.1. განვითარების სტრატეგიული გეგმა (გვ. 3))

5.1. ხედვა

მე-6 არეალი მდებარეობს გუდაურის საზღვრებში, საქართველოს სამხედრო გზიდან (E117) დასავლეთით, ახალი გუდაურის მისასვლელი საავტომობილო გზის ზემოთ, ზღვის დონიდან 2120-2180 მეტრ სიმაღლეზე. მასში მოქცეულია მე-8 საბაგირო სადგური მისი ავტოსადგომი და მიმდებარე ტერიტორია. არეალი მოიცავს როგორც კერძო ასევე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს.

მე-6 არეალი იგი წარმოადგენს გუდაურის კურორტის სამარშუტო ტრანსპორტით მისასვლელის, ავტოსადგომის მოკლენიანი გაჩერების და მოთხილამურეთა მომსახურების პუნქტს, სადაც წამყვანი ადგილი უკავია საზოგადოებრივ პარკირებას და მოსვენებას. სამთო-საცხოვრისის პირობების თვალსაზრისით შუალედური სიმაღლის ქონის გამო, ტერიტორიაზე წარმოდგენილია ასევე დამისთვეის ინფრასტრუქტურა: სასტუმროები და ბინის ტიპის სასტუმრო სახლები.

რადგან ახალი გუდაურის საკურორტო დასახლების მშენებლობა მიმდინარე პროცესშია და არსებული ერთი დღით ჩამომსვლელ მოთხილამურეთა ავტოსადგომი სამშენებლო მოედნადაა ქცეული, საჭიროა ერთი დღით ჩამომსვლელ მოთხილამურეთა ავტოსადგომმა გადაინაცვლოს სხვაგან. შეირჩა არეალი სათხილამურო ხიდიდან აღმოსავლეთ მხარეს, ახალი გუდაურის საკურორტო დასახლების ძირითადი საავტომობილო გზის შესასვლელთან. ასევე დაგეგმარდა სათხილამურო გამოსასვლელი ტრასა საბაგირო გზა 1-ის ბაზასთან და ზემოთხსენებულ ავტოსადგომთან დასაბრუნებელი სათხილამურო ტრასა. ამ ავტოსადგომიდან სტუმრებს შეეძლება ან ფეხით მივიდნენ საბაგირო გზა 2-ის ბაზაზე, იმ შემთხვევაში თუ სჭირდებათ სათხილამურო აღჭურვილობა, ან თხილამურებით მივიდნენ საბაგირო გზა 1-ის ბაზაზე თუ აქვთ საკუთარი სათხილამურო აღჭურვილობა. ეს ავტოსადგომი ასევე მნიშვნელოვანი იქნება კურორტის საზაფხულო აქტივობების პროგრამებისთვის, რადგანაც ზაფხულში უფრო მეტი ვიზიტორი ამოდის მანქანით და ამისათვის უნდა იყოს საკმარისი ავტოსადგომი. ორივე ავტოსადგომის ჯამური ფართობი 2.2 ჰექტარია და დაიტევს 370 მანქანას.

არეალში ცენტრალური ადგილი უკავია საბაგირო გზა 8-ს რომლის საბაზო არეალი, სათხილამურო არეალში, მოსახერხებელი შესასვლელ-გამოსასვლელია და მოსახერხებელ სავალ მაძილზეა არსებული და სამომავლო საცხოვრებლების უმეტესი ნაწილიდან. ამჟამად, გუდაურის სათხილამურო არეალი არ უზრუნველყოფს კურორტის სამარშუტო (სასვლაგეზო) სატრანსპორტო გაჩერებების ორგანიზებულ ფუნქციონირებას და ბევრი დამოუკიდებელი სამარშუტო ტრანსპორტი და მიკროავტობუსი, რომელიც ჩამოდის თბილისიდან, ჩერდება იქ, სადაც კი იპოვის თავისუფალ ადგილს, მათ შორის არსებული საავტომობილო გზების გასწვრივ, კურორტის ცენტრში. ეს იწვევს ტრანსპორტის დაგროვებას, გადატვირთვას და ერთი დღით ჩამომსვლელ სტუმრებისთვის ავტოსადგომის ადგილის შემცირებას. ამ პრობლემის მოსაგვარებლად, ეკოსაინის რეკომენდაციას საბაგირო გზა 8-ის ქვედა სადგურთან შეიქმნას კურორტის ახალი სამარშუტო ტრანსპორტის და მოკლენიანი გაჩერების ადგილები. ეს საბოლოო ჯამში შექმნის ახალ ასაყვან პორტალს სტუმრებისთვის ზედა გუდაურის არეალის არსებულ და სამომავლო საცხოვრებლებიდან და მოემსახურება თბილისიდან მომავალ ორგანიზებულ სამარშუტო ტრანსპორტს და მიკროავტობუსს. რეკომენდაციას ასაყვან პორტალთან მისვლა გაკონტროლდეს მკგკ-ს თანამშრომლის ან კურორტის დაქირავებული მუშაკის მიერ, რათა მხოლოდ კურორტის მმართველობის მიერ ავტორიზებულმა სამარშუტო ტრანსპორტმა და მიკროავტობუსებმა ისარგებლოს ამ პორტალითა და ამყვანი მომსახურე საშუალებებით, რადგან ერთი დღით ჩამომსვლელი მოთხილამურეები საკუთარი ტრანსპორტით არ დაუშვან ამ ზონაში. ახალი საბაგირო გზა 8-ის ასაყვანი პორტალის შექმნით შესაძლებელი გახდება სატრანსპორტო გადატვირთულობის აღმოფხვრა და კურორტის ცენტრში, პიკურ დღეებში ავტოსადგომების უკმარისობის

შემცირება. ახალი აყვანის პორტალი ასევე გააუმჯობესებს სათხილამურო არეალში წვდომას არსებულ საცხოვრებლებში დამრჩენი სტუმრებისთვის ზედა გუდაურში, რომელიც საბაგირო გზებიდან მოსახერხებელ სავალ მანძილზეა.

მე-6 არეალი ასევე მოიცავს მოთხილამურეთა მომსახურების დღის პუნქტს: თხილამურების ქირაობით და შეკეთებით, სამრეცხაოთი, ბილეთების გაყიდვით და სტუმრების მომსახურებით, მუშაკების და სათხილამურო პატრულით, ადმინისტრაციის სივრცით და საკვები მომსახურების საშუალებებით. მის გარშემო განლაგებულია სხვადასხვა ტიპის სასტუმრო სავაჭრო და ტურისტული ინფრასტრუქტურა.

არეალს სამხრეთ-ჩრდილოეთით გრძივად შუაზე ყოფს შიდა-საუბნო საავტომობილო გზები სადაც მოხვედა შესაძლებელია როგორც პარკირების გავლით ისე საქართველოს სამხედრო გზიდან (E117).

გზის (E117) პირას, არეალის დასავლეთ ნაწილში, დგას მრავალფუნქციური სავაჭრო კომპლექსი (მოლი), საჯარო პარკირების სივრცით. არეალში მოქცეული ყველა საკადასტრო ერთეული უზრუნველყოფილია სამანქანო მისასვლელი გზით.

არეალი ჩართულია გუდაურის ტურისტული მომსახურების ერთიან სეზონურ ციკლში და ზაფხულის სეზონზე წარმოადგენს სამთო გართობისა და აქტიური დასვენების ბაზას.

5.2. სტრატეგია ⁸

საპროექტო ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების **წარმართველ ხაზს — ძირითად მიმართულებას** წარმოადგენს: **არსებული განაშენიანების** (მათ შორის დაგეგმილი კერძო განვითარების) **სივრცით-გეგმარებითი მოწესრიგება და ლანდშაფტთან დისჰარმონიულობის მინიმალიზება.**

სასურველი განვითარების მისაღწევად (იხ. § 5.1) საკვანძო გადაწყვეტებად დაგეგმილია შემდეგი:

- **N11.566; N11.355; N11.256 და N11.257** მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შეესაბამება N1; N2; N3 და N4) მათი სამშენებლო რესურსის სრულად გამოყენებით;
- N11.882 და N11.599 ხელახალი გამიჯვნის შემდეგ (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შეესაბამება N5 და N12), საავტომობილო და საქვეითო გზის მოწყობა სამთო მომსახურების ობიექტთან, საბაგირო სადგურთან და N1; N2 ; N3; N4 ნაკვეთებთან მოსახვედრად;
- N11.745 მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შეესაბამება N6), მისი სამშენებლო რესურსის სრულად გამოყენებით;
- N11.717 და N11.166 მიწის ნაკვეთების უცვლელად დატოვება (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შეესაბამება N7 და N13), მათი სამშენებლო რესურსის სრულად გამოყენებით და N7 მიწის ნაკვეთთან აუცილებელი გზის უზრუნველყოფის პირობით (მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით);
- N11.395; N11.235; N11.618 და N11.220 მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შეესაბამება N8; N9; N7(საინვესტიციო) და N11) საპროექტო გზის სტანდარტებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით და მათზე დაგეგმილი მშენებლობების სისტემური ხასიათის შენარჩუნებისთვის;
- N11.581 და N11.785 ხელახალი გამიჯვნის შემდეგ (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შეესაბამება N10), სავაჭრო ცენტრის (მოლის) მოწყობის მიზნით;
- **N11.939** მიწის ნაკვეთი:
 - ნაკვეთის კონფიგურაციის უცვლელად დატოვება.
 - სასტუმროსათვის აუცილებელი ავტოსადგომების მოწყობა.
 - 214 საზოგადოებრივი ავტოსადგომის მოწყობის ვალდებულება.
 - მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებისათვის აუცილებელი გზის მოწყობა მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და საჯარო სერვიტუტით უზრუნველყოფა.

საკვანძო გადაწყვეტების დამხმარე გადაწყვეტებს შორის არის:

8 განვითარების სასურველი სურათის მიღწევის გზები.

- მოთხილამურეთა მომსახურების პუნქტის განვითარება **N11.566** და **N11.355** მიწის ნაკვეთების ადგილას, მათი ხელახალი გამიჯვნის და გამონთავისუფლებულ ტერიტორიაზე ახალი საკადასტრო ერთეულის რეგისტრაციის შემდეგ (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შესაბამება N1 საინვესტიციოს);
- ახლად წარმოქმნილ საკადასტრო ერთეულებთან მისასვლელი გზის და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის რეგენერაცია, საერთო გუდაურის მგგ ხედვის შესაბამისად.

საპროექტო ტერიტორიაზე გრგ გამოყოფილ ცალკეულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე **მშენებლობის ნებართვების გაცემა დაუშვებელია, ვიდრე არ განხორციელდება მთლიანი ტერიტორიის საკადასტრო და საინჟინრო მომზადება და ასევე ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფა**, გრგ მთხოვნების დაცვით. ამ უკანასკნელის მინიმალური პირობაა მისასვლელი საჯარო თუ კერძო გზის ფიზიკური ფორმირება, სხვა კომუნიკაციებისთვის არხების/ტრასების გათვალისწინებით. საჯარო გზის ფორმირებისთვის გამოყენებულ უნდა იქნეს თანამონაწილეობის პრინციპი, გენგეგმით დადგენილ ფარგლებში და პირობებით. რეკომენდებულია სპეციალური ფონდის ფორმირება, რომელშიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ფულადი თანამონაწილეობის პროცენტული წილი გამოითვლება ასაშენებელი გზისა და შენობის განაშენიანების ფართობის შეფარდებით.

6. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

6.1. მიწათსარგებლობა

დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების საფუძველს ქმნის მიწათსარგებლობის დაგეგმვა. მიწათსარგებლობის დაგეგმვა არის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მიზნებისა და ამოცანების შესაბამისად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პირობების (დანიშნულება, გამოყენების სახეობა და პარამეტრები, და სხვა) განსაზღვრა, უფლებრივი ზონირების გამოყენებით.⁹

გუდაურის უფლებრივი ზონირება ასახულია მგგ უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში, რომელიც მე-6 გეგმარებითი არეალისთვის დაუხსტებულია წინამდებარე გრგ.

6.1.1. მიწათსარგებლობის ზონირება

უფლებრივი ზონირება ხორციელდება მიწათსარგებლობის ზონირების გამოყენებით, რომელიც გულისხმობს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული გარკვეული მახასიათებლებით¹⁰ დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირებას და მათზე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების განსაზღვრას.

მე-6 არეალის გრგ, განვითარების ხედვისა და სტრატეგიიდან გამომდინარე, განაშენიანებული და გაუანაშენიანებელი ტერიტორიების საზღვრების გათვალისწინებით,¹¹ გამოყენებულია მიწათსარგებლობის ზონირების შემდეგი სახეები:

<u>ზონირება</u>		<u>შენიშვნა</u>
№	სახეობა	
1.	გეგმარების შეზღუდვი ზონირება	—
1.1.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონირება	არ გვხვდება არეალში
1.2.	გარემოს დამცავი ზონირება	გდზ-3
1.3.	ინფრასტრუქტურის დამცავი ზონები/ზოლები	სხვადასხვა ტიპი
2.	ფუნქციური ქვეზონირება (დეტალური ზონები)	სხვადასხვა ტიპი

ცხრილი 4. მიწათსარგებლობის ზონის ტიპები.

ცხრილში მოცემული ზონირებიდან №1 გათვალისწინებულია მოქმედი კანონმდებლობით და ასახულია გრგ უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტში (DZL).

6.1.2. უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი

გრგ უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი მოიცავს შემდეგი ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას:

⁹ მიწათსარგებლობის დაგეგმვა არის ინტეგრირებული პროცესი და გულისხმობს მიწათსარგებლობაზე გავლენის მქონე ყველა ფაქტორის შეჯერებას და პირობების შესაბამისად დადგენას.

¹⁰ ასეთი მახასიათებლები შეიძლება იყოს: ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი ღირებულება, ტერიტორიულ-სტრუქტურული, გამოყენების სახეობა და პარამეტრები, გეგმარების შემზღუდვი ან/და ამკრძალავი პირობები და ა.შ.

¹¹ იდენტიფიცირებულია საყრდენ გეგმაში.

უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი		კოდი
№	უფლებრივი ზონირების სახეობა	DZL
1.	ინფრასტრუქტურული ობიექტების დამცავი ზონირება	SZ.I
2.	გარემოს დამცავი ზონები/ზოლები	SZ.E
3.	ფუნქციური ზონირება	FZ
3.1.	მიწის ნაკვეთების განაწილება და უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობები	FZ.P.1
3.2.	მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსება და სამშენებლო განვითარების პარამეტრები	FZ.P.2

ცხრილი 5. უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი.

ინფორმაციის ზედდების თავიდან აცილების მიზნით, უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტის გრაფიკული ნაწილი არ მომზადდა შეთავსებული, ერთიანი გეგმის სახით. ამდენად, ცხრილში თითოეულ ნაწილს შესაბამება ერთი გეგმა (შესაბამისი კოდური აღნიშვნით), ხოლო რეგლამენტები მოცემულია ქვემოთ.

6.1.2.1. ფუნქციური ზონირება (FZ):

1. ფუნქციური ზონირება არის მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დასახლების ტერიტორიების ინდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით. გამოყენების სახეობა შეიძლება იყოს არსებული ან/და რეგულირების წესების საფუძველზე მგგ/გრგ დადგენილი (საპროექტო).

2. გუდაურის მთელ ტერიტორიაზე:

ა) ფუნქციური ზონების (ზოგადი) და მათი ქვეზონების (კონკრეტული) შესაძლო სახეობების, ასევე მათი რეგლამენტები და ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი განსაზღვრულია გუდაურის გგ რეგლამენტით;

ბ) ფუნქციური ზონების საზღვრები დადგენილია მგგ და ასახულია უფლებრივი ზონირების ზოგად და დეტალურ დოკუმენტებში.¹²

3. საპროექტო ტერიტორიაზე:

ა) საპროექტო ტერიტორიაზე გრგ ფარგლებში დაზუსტდა საზღვრები შემდეგ ქვეზონებს შორის: **ღსზ, სრზ 1, სრზ 2** და **ტზ 1** და ასახულია გრგ ფუნქციური ზონირების გეგმაზე (DZL.FZ.2). ასევე § 5.2 შესაბამისად დადგენილია **ტზ 2**;

ბ) უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სპეციალური ან საგამონაკლისო სახეობები რეგლამენტირებულია §6.2.2.1-ში (პ. 1) და ასახულია მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმაზე (DZL.FZ.P.1);

გ) მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსება და სამშენებლო განვითარების პარამეტრები რეგლამენტირებულია §6.2.2.1-ში (პ. 1) და ასახულია მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების გეგმაზე (DZL.FZ.P.2).

6.1.2.2. ინფრასტრუქტურის დამცავი ზონები/ზოლები (SZI)

1. საპროექტო ტერიტორიაზე გამოყოფილია შემდეგი ინფრასტრუქტურის დამცავი ზონები/ზოლები:

¹² იხ. მგგ > გრაფიკული ნაწილი > გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა (მიწის გამოყენების გეგმა) 22გ და გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა.

ზონა/ზოლი	განმარტება
სათხილამურო ტრასის ზონა	სათხილამურო ტრასის უსაფრთხოების ზონა
საბაგირო გზის ზოლი	საბაგირო გზის უსაფრთხოების ზოლი
გდზ 3	წყლის დაცვის ტერიტორია
სეგზ ზონა	ელექტროგადამცემი ხაზის უსაფრთხოების ზონა
გაზსადენის ზოლი	ბუნებრივი აირის მაგისტრალური მილსადენის უსაფრთხოების ზოლი

ცხრილი 6. გეგმარების შემზღუდავი ზონირება

2. ინფრასტრუქტურის დამცავი ზონები/ზოლები და მათი რეგლამენტები განსაზღვრული შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და აისახება მგგ/გრგ უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში.

6.2. განაშენიანების რეგულირება

6.2.1. მიწის ნაკვეთები

1. მიწის ნაკვეთების დაყოფა, გაერთიანება და კონფიგურაციის ცვლა რეგულირდება გუდაურის რეგულირების წესებით.
2. პირველი პუნქტიდან გამონაკლისს წარმოადგენს წინამდებარე გრგ გადაწყვეტების შესაბამისად საჭირო მიწის ნაკვეთები, რომელთა გამოყოფა უნდა განხორციელდეს მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმის (DZL.FZ.P.1) შესაბამისად.
3. გრგ გამოყოფილი სამშენებლო მიწის ნაკვეთების დაყოფა დაუშვებელია, ხოლო გაერთიანება დასაშვებია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან, კანონმდებლობის დაცვით.
4. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები განსაზღვრულია (ან უნდა განისაზღვროს) აუცილებელი გზის უზრუნველსაყოფად და მათზე გავრცელება ამ გრგ, გეგმებით / გგ და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები. ამასთან:
 - 4.1. სამშენებლო პოტენციალის დათვლისას სერვიტუტის ფართობის გამოკლება არ ხდება;
 - 4.2. სახელმწიფო ან/და მუნიციპალურ მიწის ნაკვეთები, რომლებიც წარმოადგენენ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთებს, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას აუცილებელ მისასვლელად და ასეთ შემთხვევაში ისინი უტოლდებიან საზოგადოებრივი სერვიტუტს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი მოქმედი კანონმდებლობით.
 - 4.3. საზოგადოებრივი სერვიტუტის საზღვრის სამეზობლო საზღვართან შეთავსების შემთხვევაში, ამ საზღვრის მიმართ გამოიყენება საზოგადოებრივი საზღვრის მიმართ ძირითადი დებულებების 26-ე მუხლებით და აგრეთვე 31-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები, ანალოგიის წესით.
 - 4.4. კერძო სერვიტუტის საზღვარზე შენობის განთავსების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობების ნაწილების სერვიტუტზე შეჭრის მიმართ გამოიყენება ძირითადი დებულებების 29-ე, 30-ე და 31-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები, ანალოგიის წესით.
5. უპირატესი შესყიდვის უფლებით არცერთი მიწის ნაკვეთი არ არის მონიშნული. ¹³
6. უპირატესი დარეგისტრირების უფლებით არცერთი მიწის ნაკვეთი არ არის მონიშნული. ¹⁴

6.2.2. სამშენებლო განვითარების პარამეტრები

6.2.2.1. პარამეტრების ტიპები და ანგარიშის წესი

1. ფუნქციური (ქვე)ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ტიპები და მათი დასაშვები მაჩვენებლების ზღვრები განისაზღვრება გუდაურის გგ რეგლამენტითა და დამატებით წინამდებარე გრგ.
2. უძრავი ქონების (ობიექტების) სამშენებლო განვითარების პარამეტრები არის:

ა) მიწის ნაკვეთის პარამეტრები:

- ა.ა) მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი — S ;
- ა.ბ) მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე — W ;
- ა.გ) მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე — D ;
- ა.დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი — $\mathbf{კ-1}$;
- ა.ე) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი — $\mathbf{კ-2}$;
- ა.ვ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი — $\mathbf{კ-3}$;

¹³ მონიშნის შემთხვევაში: ეს უფლება გრგ განხორციელების სტრატეგიული მიზნებით უნდა იყოს განპირობებული და ემსახურებოდეს საზოგადოებრივი ობიექტების მშენებლობას.

¹⁴ მონიშნის შემთხვევაში: ეს უფლება უნდა შეესაბამებოდეს ref.#02, 107-ე მუხლის მოთხოვნებს.

- ა.ზ) მაქსიმალური საცხოვრებელი სიმჭიდროვე — .
- ბ) შენობა-ნაგებობის პარამეტრები:
- ბ.ა) სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა — SF;
- ბ.ბ) ესტეტიკური წყობა — A;
- ბ.გ) მაქსიმალური სართულიანობა ან სიმაღლე — H;
- ბ.დ) შენობის განაშენიანების ფართობის მაქსიმალური მაჩვენებელი — FA;
- ბ.ე) მინიმალური წინა ეზო — FY;
- ბ.ვ) მინიმალური გვერდითი ეზო — SY;
- ბ.ზ) მინიმალური წინა ეზო — BY;
- ბ.თ) განაშენიანების რეგულირების ხაზი (წითელ ხაზი) — RL;
- ბ.ი) განაშენიანების სავალდებულო ხაზი (ლურჯ ხაზი) — BL;
- ბ.კ) ავტომაქსიმალური სადგომი ადგილების აუცილებელი რაოდენობა — P.

3. გენგეგმის და გეგმარებითი დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრებიდან საპროექტო ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმაზე (DZL.FZ.P.1) გამოყოფილი სამშენებლო მიწის ნაკვეთების შესაბამისად:
- ა) დაზუსტებულია ან/და საგამონაკლისო წესით დადგენილია: კ-1, კ-3, , SF და H;
- ბ) არ გამოიყენება: S, W, D, FY, SY, BY; ცხრილებში შესაბამის ადგილას მითითებულია „—“.
- გ) გრაფიკულად არის დადგენილი: RL/ BL (იხ. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა - DZL.FZ.P.2);
- დ) საზოგადოებრივი გზების მიღმა ავტოსადგომებისთვის რეგულირების წესებიდან უცვლელად გამოიყენება: P, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მიწის ნაკვეთს დაუდგინდა აუცილებელი საზოგადოებრივი სარგებლობისთვის (ფასიანი სერვისი) ავტოსადგომის მოწყობის ვალდებულება;
4. სამშენებლო განვითარების პარამეტრებიდან მთლიანად წინამდებარე გრგ არის დადგენილი: A (იხ. §6.2.2.4) და FA, რაც მგგ დადგენილ პირობებს ესადაგება.
5. სამშენებლო განვითარების პარამეტრების ანგარიშის წესი:
- ა) კ-1, კ-2, კ-3 — ანგარიშის წესი დადგენილია ძირითადი დებულებებით;
- ბ)  — ანგარიშის წესი თითოეული ქვეზონისთვის დადგენილია გუდაურის გენგეგმის რეგლამენტით (იხილეთ ცხრილი 4.1). გრგ-ში საცხოვრებელი სიმჭიდროვე მითითებულია საწოლების რაოდენობით მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი შენობის განაშენიანების ფართობის მიხედვით;
- გ) H_{სიმაღლე} — იანგარიშება 1 მ-ის სიზუსტით, შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ყველაზე დაბალი ნიშნულის მქონე ხაზიდან, შენობის საანგარიშო ზედაპირის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე. ტერასული შენობის შემთხვევაში სიმაღლეში უნდა ჩაითვალოს ყველა სართულის სიმაღლე, რომელიც ქმნის ტერასას და არ არის მთლიანად მოქცეული გრუნტის ზედაპირს ქვევით. სიმაღლის ანგარიშისას უცვლელად გამოიყენება ძირითადი დებულებების 27-ე მუხლის მე-7 პუნქტით დადგენილი მოთხოვნები;
- დ) H_{სართული} — იანგარიშება შენობის მიწისპირა სართულიდან ბოლო სართულის ჩათვლით, ყველა ტიპის სართული, გარდა ტექნიკური სართულისა და მიწისქვეშა სართულისა, თუ ასეთ სართულზე სპეციალური მითითება არ არის § 6.2.2.2-ის ცხრილებში. სართულიანობა უნდა აითვალოს შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ყველაზე დაბალი ნიშნულის მქონე ხაზიდან, ამასთან ტერასული შენობის შემთხვევაში სართულიანობაში უნდა ჩაითვალოს ყველა სართული, რომელიც ქმნის ტერასას და არ არის მთლიანად მოქცეული გრუნტის ზედაპირს ქვევით.
- ე) W, D — იანგარიშება 1 მ-ის სიზუსტით, ხოლო S — 1 კვ.მ-ის სიზუსტით. იმ შემთხვევაში როდესაც, მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია სწორკუთხა ფორმა ან/და არის რთული კონფიგურაციის მქონე, მაშინ მიწის ნაკვეთის სიგანედ მიიჩნევა იმ საზოგადოებრივი სივრცის მხარე საზღვრ(ებ)ის გაბარიტული ზომა, საიდანაც გააჩნია გრგ განსაზღვრული მისასვლელი და ის მიმართ მართობული გაბარიტული ზომა მიიჩნევა მიწის ნაკვეთის სიღრმედ;
- ვ) FA — იანგარიშება მიწისპირა და მიწისზედა ყველა ტიპის სართულის¹⁵ განაშენიანების ფართობით,

¹⁵ სართულის ტიპები განმარტებულია მთავრობის დადგენილებაში (იხ. ref.#15 , მუხლი 3)

გარდა ტექნიკური სართულისა, 0.1 კვ.მ-ის სიზუსტით. ამასთან:

- 3.ა) არასრული სართულისთვის **FA** საანგარიშო ფართობში უნდა დაანგარიშდეს ფართობის ნახევრით.
3.ბ) სართულის სიმაღლის ¹⁶ **4.0 მეტრზე** მეტად გაზრდისას, ნამატის პროპორციულად უნდა გაიზარდოს ამავე სართულის განაშენიანების ფართობის მაჩვენებელი და ისე დაანგარიშდეს მთლიანი **FA** მაჩვენებელი, რომელმაც არ უნდა გადააჭარბოს მიწის ნაკვეთისთვის გრგ დადგენილ **FA** მაჩვენებელს.

6. პარამეტრების (გარდა ესთეტიკური წყობისა) სპეციალური ან/და საგამონაკლისო მაჩვენებლები, ასევე სპეციალური ან საგამონაკლისო სახეობები დადგენილია § 6.2.2.2. ხოლო სივრცით-გეგმარებით წყობა § 6.2.2.3.
7. ესთეტიკური წყობის პარამეტრები და მათდამი წაყენებული მოთხოვნები დადგენილია §6.2.2.4.

6.2.2.2. პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების ნებადართული სახეობები

1. მიწის ნაკვეთი N1: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	700	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	↗	32	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	840	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი სათავსები ³		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გ. რეგლამენტის შესაბამისად. ³ გუდურის გენგეგმის / გ. შესაბამისად.		

2. მიწის ნაკვეთი N2: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	300	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	↗	14	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	360	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

¹⁶ სართულის სიმაღლის ანგარიში განსაზღვრულია მთავრობის დადგენილებაში (იხ. ref.#15 , მუხლი 18).

3. მიწის ნაკვეთი N3: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	400	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.5	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		19	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	480	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

4. მიწის ნაკვეთი N4: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	400	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		19	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	480	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

5. მიწის ნაკვეთი N5: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	920	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		45	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	1140	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი სათავსები ³		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად. ³ გუდურის გენგეგმის / გზ. შესაბამისად.		

6. მიწის ნაკვეთი N6: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	400	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	19	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	480	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების ზაზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

7. მიწის ნაკვეთი N7 (11.166):¹⁷ ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	1020	კვ.მ
	W x D	— ²	მ
	კ-1	— ²	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	— ²	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	— ²	სახეობა
	H	— ^{1, 2}	სართული
	FA	— ²	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველყოფი სათავსები ³		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების ზაზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად. ³ გუდურის გენგეგმის / გზ. შესაბამისად.		

8. მიწის ნაკვეთი N8: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	410	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	19	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	490	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების ზაზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

¹⁷ გრგ დამუშავების პროცესში იყო მშენებარე. შესაძლებელია დასრულდეს მოქმედი ნებართვის საფუძველზე და ფარგლებში.

9. მიწის ნაკვეთი N9: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	420	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		20	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	500	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

10. მიწის ნაკვეთი N10: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	1900	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.7	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		—	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	4 ¹	სართული
	FA	4500	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სავაჭრო ცენტრი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

11. მიწის ნაკვეთი N11: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	800	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		23	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	900	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

12. მიწის ნაკვეთი N12: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-2.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	610	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		28	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	720	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

13. მიწის ნაკვეთი N13 (N11.717): ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	500	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.5	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		—	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	2 ¹	სართული
	FA	520	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	კომერციული ობიექტი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

14. მიწის ნაკვეთი N14 (N11.939): ფუნქციური ქვეზონა სრზ-2

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	12799	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.5	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.2	კოეფიციენტი
		307	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	4 და მანს. ¹	სართული
	FA	18605.4	კვ.მ
	P	214 ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი სათავსები ³		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² საზოგადოებრივი ავტოსადგომს უნდა დაემატოს გუდურის გზ. რეგლამენტით დადგენილი ოდენობა ძირითადი ობიექტის შესაბამისად; ³ გუდურის გზ. რეგლამენტის / გზ. შესაბამისად.		

15. მიწის ნაკვეთი N11.264: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-2.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	1800	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.5	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	55	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	დია ტერასული	სახეობა
	H	2-3 ¹	სართული
	FA	1920	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველყოფი სათავსები ³		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების ზაზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად; ³ გუდურის გზ. რეგლამენტის / გზ. შესაბამისად.		

16. კვეთი N11.115: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-2.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	2010	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	64	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	დია ტერასული	სახეობა
	H	2-3 ¹	სართული
	FA	2220	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველყოფი სათავსები ³		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების ზაზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად; ³ გუდურის გზ. რეგლამენტის / გზ. შესაბამისად.		

17. მიწის ნაკვეთი N11.749: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-2.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	4000	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0,4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	137	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	დია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	4800	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების ზაზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

18. მიწის ნაკვეთი N11.030: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-2.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	1800	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.3	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	35	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	დია-ტერასული	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	1620	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველყოფი სათავსები ³		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად; ³ გუდურის გზ. რეგლამენტის / გზ. შესაბამისად.		

19. მიწის ნაკვეთი N11.511: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	1711	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	60	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	დია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	2040	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველყოფი სათავსები ³		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად; ³ გუდურის გზ. რეგლამენტის / გზ. შესაბამისად.		

20. მიწის ნაკვეთი N11.163: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	2500	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.5	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	86	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	დია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	3000	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველყოფი სათავსები ³		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

21. მიწის ნაკვეთი N11.822: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	500	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.6	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	20	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	დია ტერასული	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	600	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

22. მიწის ნაკვეთი N11.287: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	400	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	20	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ბლოკირებული	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	500	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

23. მიწის ნაკვეთი N11.199: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	420	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	20	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ბლოკირებული	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	500	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

24. მიწის ნაკვეთი N11.241: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	410	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	20	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	500	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

25. მიწის ნაკვეთი N11.522: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	410	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	20	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	500	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

26. მიწის ნაკვეთი N11.412: ფუნქციური ქვეზონა სრზ-2.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	400	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
	☞	20	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	500	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

27. მიწის ნაკვეთი N1 (საინვესტიციო): ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	1740	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		—	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	2 ¹	სართული
	FA	1000	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	მოთხილამურეთა მომსახურების პუნქტი/კაფე-რესტორანი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

28. მიწის ნაკვეთი N2 (საინვესტიციო): ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	480	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		24	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	600	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

29. მიწის ნაკვეთი N3 (საინვესტიციო): ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	800	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.5	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		35	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	960	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო/სამთო მომსახურების ობიექტი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

30. მიწის ნაკვეთი N4 (საინვესტიციო): ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	1040	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.5	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		—	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	2 ¹	სართული
	FA	980	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სამთო მომსახურების ობიექტი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

31. მიწის ნაკვეთი N5 (საინვესტიციო): ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	1040	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.5	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		—	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	2 ¹	სართული
	FA	980	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სამთო მომსახურების ობიექტი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

32. მიწის ნაკვეთი N6 (საინვესტიციო): ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	550	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
		26	ერთეული
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	660	კვ.მ
	P	— ²	ადგილი
გამოყენების სახეობები	სასტუმრო სახლი		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად.		

33. მიწის ნაკვეთი N7 (საინვესტიციო): ფუნქციური ქვეზონა სრზ-1.

პარამეტრების მაჩვენებლები და გამოყენების სახეობები			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	815	კვ.მ
	W x D	—	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.1	კოეფიციენტი
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	☞	43	ერთეული
	SF	ღია	სახეობა
	H	3 ¹	სართული
	FA	1080	კვ.მ
გამოყენების სახეობები	P	— ²	ადგილი
	სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველყოფი სათავსები ³		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების საზის დაცვით; ² გუდურის გზ. რეგლამენტის შესაბამისად; ³ გუდურის გზ. რეგლამენტის / გზ. შესაბამისად.		

6.2.2.3. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა

- საპროექტო ტერიტორიაზე სივრცით-გეგმარებითი წყობა შერეული ხასიათისაა: არსებული წყობა არის ღია (თავისუფლად-მდგომი შენობები), ხოლო მგზ რეკომენდებული ხასიათი და გრგ გათვალისწინებული, არის ჩაკეტილი (მწყობრად მდგომი შენობები).
- დასაშვებია ღია წყობის განვითარება, სადაც ეს მითითებულია, თუმცა არადომინირებულად.

6.2.2.4. ესთეტიკური წყობა

- განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირების მიზანია საპროექტო ტერიტორიაზე მაღალი ესთეტიკური ღირებულების სამთო-საკურორტო განაშენიანების ჩამოყალიბება/შენარჩუნება და ცხოვრების ხარისხის ამაღლება, განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირების გზით.
- აქ მოცემული მოთხოვნები ვრცელდება ყველა ქვეზონაში არსებულ მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობების მიმართ, როგორც ახალ მშენებლობაზე, ისე შენობების რეკონსტრუქციაზე.
- აქ მოცემული მოთხოვნები არ ვრცელდება საბაგირო ხაზის ან/და სხვა ტექნიკურის სახის ნაგებობებზე.
- შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებულ უნდა იქნეს ხანმედეგი და სამთო-საკურორტო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები.
- დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე ნებისმიერი ფორმის (ფურცელი, გოფირებული და სხვა) შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:
 - მოთუთიებული თუნუქი, შეღებვის ან სხვაგვარი დაფარვის გარეშე;
 - აზბესტ-ბეტონის შიფერი, მათ შორის შეღებილი ან სხვაგვარი დაფარვის მქონე;
 - კერამიკული კრამიტი.
- სახურავზე მასალების ფერების შერჩევა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ გათვალისწინებულ იქნას მიმდებარე განაშენიანების დომინანტური, ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული არქიტექტურული გამომსახველობა.
- გადახურვის რეკომენდებული ტიპებია:
 - ყვარის (ხისგან ან რუბეროიდისგან დამზადებული) სახურავი;
 - შავი რუბეროიდის ფენილი.
- სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტების დაპროექტება-მშენებლობა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ მომსახურება არ ხორციელდებოდეს ან/და მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს გზიდან/ქუჩიდან.

9. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

- ა) რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე (არა)საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 30 %-ს;
- ბ) „ა“ ქვეპუნქტში აღნიშნული საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების მოწყობა ფართობის შეუზღუდავად დასაშვებია მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ყრუ ფასადზე ან/და მშენებარე შენობა-ნაგებობის ფასადზე.
- გ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. ¹⁸ დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება იმ ფასადზე, რომელიც სივრცის ან/და განაშენიანების საერთო აღქმის ნაწილია;
- დ) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს შენობის (ფასადი, სახურავი) ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება იმ ფასადზე, რომელიც სივრცის ან/და განაშენიანების საერთო აღქმის ნაწილია.
- ე) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჭალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე, მათი იერ-სახის ფასადებთან ერთად გააზრება-გადაწყვეტით.

6.2.3. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები

1. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ზოგადი წესი და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება ძირითადი დებულებების V თავის შესაბამისად და დამატებით გუდაურის გგ რეგლამენტით;
2. წინამდებარე გრგ სამოქმედო ფარგლებში უკანა ეზოს წესი არ გამოიყენება;
3. განაშენიანის რეგულირების (წითელი) და სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები დადგენილია ძირითადი შენობებისთვის, განვითარების ხედვის შესაბამისი განაშენიანების მისაღებად.
4. განაშენიანის ხაზებზე შენობის განთავსებისას, შენობების ნაწილების გადაცდენის მიმართ ანალოგიით გამოიყენება ძირითადი დებულებების 29-ე და 30-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები.

6.2.3.1. ავტოსადგომები

1. საზოგადოებრივი გზების ავტოსადგომები აუცილებელი რაოდენობა რეგულირდება გუდაურის გგ რეგლამენტით.
2. საზოგადოებრივი გზების კიდიდან 10 მეტრიან ზოლის ავტოსადგომად გამოყენება აკრძალულია, გარდა დროებითი ღონისძიებების ფარგლებში მოწყობილი დროებითი გაჩერებებისა, „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით.
3. ავტოსადგომისთვის ერთ ადგილზე საანგარიშო (ბრუტო) ფართობი მიიღება 40 კვ.მ-ის ვარაუდით.
4. ავტოსადგომების პროექტირების და მშენებლობის ნორმები მიიღება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წ. დადგენილება №41 შესაბამისად.

6.2.3.2. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა

1. ნებისმიერი მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნებადართულია ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

¹⁸ მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე, ერთიანი, მოწყვლადი სახით. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღობვა დეკორატიული ელემენტებით (ჭალუზი, კრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტა.

2. ამ მუხლის მიზნებისთვის:

- ა) მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნიშნავს ღობის განთავსებას მიწის ნაკვეთის საზღვრის პირზე ან საზღვარზე/თან;
 - ბ) ღობის სიმაღლე განისაზღვრება გრუნტის ზედაპირიდან ღობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე. ამასთან, ღობის გასწვრივ ქანობიანი გრუნტის ზედაპირის შემთხვევაში — საშუალო სიმაღლით, ხოლო ღობის განივად გრუნტის ზედაპირის განსხვავებული ნიშნულების შემთხვევაში — გრუნტის ზედაპირის ყველაზე მაღალი ნიშნულიდან;
 - გ) ღობის სიმაღლეში არ იანგარიშება მისი კონსტრუქციული მდგრადობისთვის განკუთვნილი დგარები ან/და სვეტები, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 2,5 მ-ს, კვეთის ზომები არ აღემატება 30 სმ-ს და დაშორება არ არის 2 მ-ზე ნაკლები.
3. ღობის სიმაღლეების სიცხვიითი მნიშვნელობები მიიღება გუდაურის გგ რეგლამენტიდან.
4. მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაწილის შემოღობვა დასაშვებია, თუ ეს განპირობებულია:
- ა) მიწის ნაკვეთზე განთავსებული, ქვეზონაში ნებადართული გამოყენების სახეობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო უსაფრთხოებით, ¹⁹ რომლის არსებობაც დასაშვებია მხოლოდ მთავარ ობიექტთან ერთად; ²⁰
 - ბ) მიწის ნაკვეთზე სხვა სახის არასამშენებლო საქმიანობის დაცვით. ²¹
5. შემოღობვა საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებში (მათ შორის გენგეგმით დადგენილ, გუდაურის საკონტროლო არეალში) საჭიროებს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღებას.

6.2.3.3. საინჟინრო ქსელები და ნაგებობები

1. ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2009 წლის დადგენილება N57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ (ref.#15);
2. I კლასის ქუჩის/გზის (III კატეგორია), III და IV კლასის ქუჩის (I და II კატეგორია), III კლასის გზის (II კატეგორია) მოწყობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოა: ყაზბეგის ან დუშეთის მუნიციპალიტეტი (მიწის ნაკვეთის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული მდებარეობის შესაბამისად), ხოლო ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობს სამინისტრო;
3. V კლასის გზის (I კატეგორია) მოწყობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანოა: სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო.
4. ყველა საინჟინრო ქსელის (გარდა ქუჩისა/გზისა) კლასი და სიმძლავრე დგინდება/ზუსტდება სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში, ქსელში განაწილებაზე ლიცენზიის მქონე კომპანიის მიერ გაცემული ტექნიკური პირობის საფუძველზე. ამ ეტაპზე შენობის სიმძლავრეები უცნობია.

¹⁹ მაგ. ელ.-ქვესადგურის დაცვა.

²⁰ ღობე არ დაიშვება ცარიელ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც არ დგას თავად დაცვის, მთავარი ობიექტი.

²¹ მაგ. სამეურნეო საქმიანობა; ღია პარკინგის ან/და იქ განთავსებული ინვენტარის დაცვა და მსგავსი.

III. ეფექტიანობის შეფასება

7. მიმოხილვა

გრგ შემუშავების პროცესში კვლევის შედეგებმა ნათლად აჩვენა, რომ ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების არარსებობის პირობებში, ადგილი აქვს განაშენიანების ქაოტურ და სპორადულ ჩამოყალიბებას. ძველი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები მეტ-წილად ემორჩილება ისტორიულად ჩამოყალიბებულ სამეზობლო ურთიერთობების წესრიგს, თუმცა სრულიად სპორადულია საქმიანი და კომერციული გამოყენებების გაჩენა გუდაურის ყოფილი სოფლების ტერიტორიებზე. აღნიშნული გამოწვეულია განვითარების ლოგიკური ხაზის არ არსებობით, რაც მომსახურების საბაზრო მოთხოვნებს სპონტანურ და მოუწესრიგებელ სივრცედ აქცევს.²² საერთო ლოგიკა აშკარაა — საბაგირო სადგურები მთავარი მიზიდულობაა ინფრასტრუქტურის განვითარების, რაც უკვე დაწყებულია და დამატებით რისკებს შეიცავს ინფრასტრუქტურის კონცენტრაციის და სივრცის გადატვირთვის თვალსაზრისით.

დაგეგმვის დოკუმენტის არსებობის შემთხვევაში კი, გარემოს განვითარება განჭვრეტადია და სამომავლო ნაბიჯების გადადგმა ცალკეული პირების მხრიდან (იქნება ეს საკუთარი ნაკვეთების მოწესრიგება, კომერციული საქმიანობით დატვირთვა და სერვისის შეთავაზება) დაზღვეულია გრძელვადიან პერსპექტივაში.

გრგ ეფექტიანობის განმსაზღვრელი ძირითადი ასპექტებია მიზნისა და ამოცანების შესაბამისად:

- დაგეგმვის წინაპირობების ადეკვატური შეფასება;
- დაგეგმვის გამოწვევების და ლიმიტაციების განსაზღვრა;
- დაგეგმვის პრინციპების და პრიორიტეტების იდენტიფიცირება;
- **განვითარების ზოგადი და კონკრეტული ხედვების ფორმირება, ჩართული მხარეების მონაწილეობით და თანაბარი შესაძლებლობების უზრუნველყოფით;**
 - განვითარების სტრატეგიის თავსებადობა ხედვასთან და განხორციელებადობა;
 - დაგეგმილი ღონისძიებების და გადაწყვეტების პრიორიტეტებად რანჟირება;
 - თვითმართველობის ორგანოებისთვის ერთიანი სახელმძღვანელო და სამოქმედო დოკუმენტისთვის გეოსაინფორმაციო ბაზების არსებობა;
 - დოკუმენტის პრაქტიკულობა და საჯარო გამოყენებადობა.

წინამდებარე გრგ წარმოადგენს სტრუქტურულად გამართულ, მკაფიო ხედვის და გადაწყვეტების მქონე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების სახელმძღვანელო დოკუმენტს.

ეფექტიანობა: კვლევების შედეგად გამოვლენილი დაგეგმილი ღონისძიებები სრულად პასუხობს საპროექტო ტერიტორიისთვის დასახული განვითარების ხედვას და სტრატეგიას, რანჟირებულია დროში განხორციელების პრიორიტეტულობის, გადაწყვეტის გზების სირთულის და სამართლებრივი ინსტრუმენტების შესაბამისად. მათი იმპლემენტაცია ტერიტორიის განვითარებისთვის არსებითი მნიშვნელობისაა და გრგ საბოლოო ეფექტიანობა ამაზეა დამოკიდებული.

გრგ ეფექტიანობა, მეთოდოლოგიური გამართულობის გარდა, განისაზღვრება ორი მნიშვნელოვანი ურთიერთმემხვედრი ფაქტორით:

- **განვითარების მიზანი: ხედვა და სტრატეგია, ან/და არასასურველი განვითარების პრევენცია, აქცეპტირებული უნდა იყოს ყველა ჩართული მხარის მიერ, რათა ამოქმედდეს მისი [განხორციელების სცენარი](#);**

²² ასე მაგ. კერძო მესაკუთრემ შეიძლება გახსნას კაფე-რესტორანი კონკრეტულ დროის მონაკვეთში გაჩენილი მოთხოვნის საპასუხოდ, თუმცა მისი გადავლის შემდგომ ობიექტი შეიძლება უფუნქციოდ დარჩეს.

- უნდა არსებობდეს პოლიტიკური ნება და ადმინისტრაციული უნარი გეგმის ამოქმედებისთვის.
- მუნიციპალიტეტისთვის და აგრეთვე მთავრობის დაინტერესებული უწყებებისთვის (სამინისტრო, კომპანია) გრგ, როგორც გუდაურის განვითარების მართვის ინსტრუმენტის გამოყენება და მისი ინპლემენტაცია ეფექტიანობის თვალსაზრისით კურორტის, როგორც ცოცხალი ორგანიზმის განვითარების პროცესში, უმნიშვნელოვანესი ადგილი უნდა დაიმკვიდროს. წინააღმდეგ შემთხვევაში დოკუმენტი განწირულია უმოქმედობისთვის.

8. SWOT ანალიზი

ძლიერი მხარე	სუსტი მხარე	შესაძლებლობები	საფრთხე
განვითარების ზოგადი და კონკრეტული ხედვების (მათ შორის საკვანძო გადაწყვეტები) არსებობა	დაგეგმვის წინაპირობებში სტატისტიკური მონაცემების შედარებით სიმწირე;	ცალკეული დარგობრივი მიმართულებების (ტურიზმი) განვითარება	დოკუმენტის მიუღებლობა კერძო და საჯარო ინტერესების შეუთავსებლობის შემთხვევაში
განვითარების მართვის ერთიანი საინფორმაციო სისტემის არსებობა, სადაც თავს იყრის: საყრდენი გეგმა, მიმდინარე გეგმა, რეალიზაციის გეგმა	უძრავი ქონების შეფასებითი კომპონენტის არ არსებობა	საუკეთესო პრაქტიკის დამკვიდრების ხელშეწყობა	დოკუმენტის გამოუყენებლობა

9. ინდიკატორები

გრგ ეფექტიანობის ინდიკატორები წარმოადგენს მაჩვენებელთა სისტემას, რომლითან დაგეგმილი ხედვის განხორციელების მიმდინარე სურათი ღგება და ფასდება. წინამდებარე გრგ ეფექტიანობის ინდიკატორები ასე გამოიყურება:

N	ინდიკატორი	მაჩვენებელი	წყარო
1	მიწის ნაკვეთების შესაბამისობა გრგ-სთან	საკდასტრო რუკა	reestri.gov.ge
2	მშენებლობის ნებართვების შესაბამისობა გრგ-სთან	განცხადებები მშენებლობის ნებართვებზე და შესაბამისი აქტები	ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, ღუშეთის მუნიციპალიტეტი, სსიპ ტეჭნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო
3	შენობა-ნაგებობების შესაბამისობა გრგ-სთან	განცხადებები ექსპლუატაციაში მიღები მიღებაზე და შესაბამისი აქტები	

IV. განხორციელების ეტაპები და რიგითობა

10. ზოგადი პრინციპი

გრგ რეალიზების ზოგადი პრინციპი ეფუძნება საჯარო და კერძო პარტნიორობას და თანადაფინანსების ან/და ურთიერთკომპენსირების ღონისძიებებს. გრგ განხორციელების უმთავრესი მექანიზმია იმ მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების სტიმულირება, რომელთაც მთლიანად არასამშენებლო ან სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთებიდან ხედვის ფარგლებში გრგ უნდა მიიღონ სამშენებლოდ შეზღუდული ან მთლიანად სამშენებლო ნაკვეთები (შესაბამისად), ხოლო ის მესაკუთრეების, რომლებიც საპროექტო ტერიტორიაზე ფლობენ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც არ არიან შეუსაბამო უძრავი ობიექტის სტატუსის მქონე მგგ გადაწყვეტების შესაბამისად, გრგ განხორციელებაში მონაწილეობენ დამოუკიდებლად, გრგ და რეგულირების წესებით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით. ეს განხორციელების სცენარის თანახმად არის ნებაყოფლობით პროცესი და სავალდებულო ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, ასეთი მიწის ნაკვეთი მესაკუთრე გამოთქვამს უძრავი ქონების სამშენებლოდ განვითარების სურვილს.

დასახული სტრატეგიიდან გამომდინარე, დაცულ უნდა იქნეს განხორციელების ქვემოთ მოცემული თანმიმდევრობა:

10.1. განხორციელების ეტაპები

1. საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელების ეტაპები იყოფა მოკლევადიან (საინვესტიციო ქონების რეალიზებასაშუალო ვადიან (არსებული განაშენიანების მოწესრიგების საკითხები) და გრძელვადიან (მგგ გადაწყვეტების შესაბამისი ინფრასტრუქტურული განახლებები).

2. თითოეულ ეტაპში გამოიყოფა შემდეგი რიგითობა:

- 2.1. მიწის ნაკვეთების მომზადება გრგ შესაბამისად და საკადასტრო მონაცემებში სათანადო ცვლილებების შეტანა;
- 2.2. მიწის ნაკვეთებამდე გრგ დადგენილი მისასვლელების მოწყობა;
- 2.3. მიწის ნაკვეთებზე ძირითადი ინფრასტრუქტურის მშენებლობა;
- 2.4. ინფრასტრუქტურის დაერთება საერთო სარგებლობის ქსელებზე.

10.2. I ეტაპში დაგეგმილი ღონისძიებებია:

1. **N11.566; N11.355; N11.256 და N11.257** მიწის ნაკვეთების (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შეესაბამება N1; N2; N3 და N4) ხელახალი გამიჯვნა და გამონთავისუფლებულ ტერიტორიაზე მოთხილამურეთა მომსახურების პუნქტის განსათავსებლად ახალი საკადასტრო ერთეულის რეგისტრაცია.
2. **N11.939** მიწის ნაკვეთზე **საზოგადოებრივი ავტოსადგომის** (პარკირების) მოწყობა, ცალკე ან ძირითად შენობასთან ერთად;
3. **N11.882 და N11.599** მიწის ნაკვეთების (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შეესაბამება N5 და N12) ხელახალი გამიჯვნა, და გამონთავისუფლებულ ტერიტორიაზე საავტომობილო და საქვეითო გზის მოწყობა სამთო მომსახურების ობიექტთან (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შეესაბამება N4 (საინვესტიციო) და N5 (საინვესტიციო), საბაგირო სადგურთან და N11.566; N11.355 ; N11.256; N11.257 ნაკვეთებთან (გეგმაზე DZL.FZ.P.1 შეესაბამება N1; N2; N3 და N4) მოსახვედრად;

10.3. II ეტაპში დაგეგმილი ღონისძიებებია:

1. არეალში სასტუმრო ინფრასტრუქტურის განვითარება;
2. N10 მიწის ნაკვეთთან, დამატებითი საავტომობილო მისასვლელი ზოლის მოწყობა.
3. N10 მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა;
4. საპროექტო ტერიტორიაზე მისასვლელი გზის და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის რეგენერაცია, საერთო გუდაურის მგგ ხედვის შესაბამისად.

გუდაური ს. თ. VI
გეგმარებითი არეადის გრძ

(გრაფიკული ნაწილი)

თბილისი, 2025

ბრაფიკული ნაწილი				
ნაწილის კოდი	ნაწილის სახელი	ნახაზის ID	ნახაზის სახელი	მ3
DV.V				
თემატური	ბანკითარების ხედვა	DV.V.1	ბანკითარების სტრატეგიული გეგმა	3
		DV.V.2	ბანკითარების ვიზუალიზაცია	4
DV.C				
თემატური	დაგეგმვისწინა აღწერილი მონაცემები	DV.C.1	სიტუაციური გეგმა	5
		DV.C.2	საპროექტო ტერიტორიების საზღვრების გეგმა	6
		DV.C.3	ტოპოგრაფიული გეგმა	7
		DV.C.4	საწყისი საკანდასტრო მონაცემები - მონაცვლების გეგმა	8
		DV.C.5	საწყისი საკანდასტრო მონაცემები - საკუთრებების გეგმა	9
DZL.SZ				
ზონირება	გეგმარების შემოღდავი	DZV.SZ.1	ინფრასტრუქტურული ობიექტების დამცავი ზონების გეგმა	10
DZL.FZ				
ზონირება	ფუნქციური	DZL.FZ.1	მგ ფუნქციური ზონირების გეგმა	11
		DZL.FZ.2	მრ ფუნქციური ზონირების გეგმა (დაზუსტებული ზონები)	12
DZL.P				
ზონირება	ბანაშენიანების რეგულირების პარამეტრები	DZL.FZ.P.1	მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა	13
		DZL.FZ.P.2	მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა	14
DI.R				
საინჟინრო	გზები და ქუჩები	DI.R.1	ძირითადი და დოკალური გზების/ქუჩების გეგმა	15

სახელმწიფო შეკვეთის ხელშეკრულება
N187, 24.05.2017 წ.
(ცვლილებები კენჭი ინიცაციების ფარგლებში)

შეასყიდველი:

M.T.A.

MOUNTAIN TRAILS AGENCY

შპს ემ თი ეი

შემთანხმებელი:

საქართველოს

ეკონომიკისა და

მდგრადი განვითარების

სამინისტრო

შპს

ემ თი ეი

შპს

მთაწაშაული არქიტექტორები

405045080

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი: ვახტანგ ჯოხაძე

შემსრულებელი სპეციალისტები:

დაგეგმარება: გიორგი დათუკიშვილი
ვახტანგ ჯოხაძე
ქეთევან ჯაფარიძე

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

თავისუფალი არქიტექტორი®
Free ARCHITECTS®

მ რ მ

თემატური

ქვე-ნაწილი: საერთო
ნახაზის დასახელება:ილუსტრაციების ნუსხა

ნახაზის საყრდენი: აეროფოტო, ELP-01
მონაცემთა წყარო: წინასაპროექტო კვლევა

მასშტაბი

1 სმ = 20 მეტრი

50

25

0

50

100

150

200

მ.

მ.

22.09.2025

ფინანსი

დგ.2

მ3.3

საერთო ხედი



საერთო ხედი



საერთო ხედი სამხრეთიდან

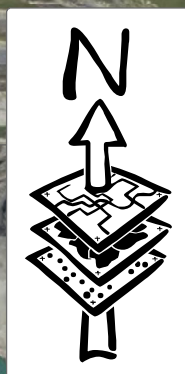
452500

455000

457500

460000

462500



გუდაური ს.თ. VI გეგმარებითი არეალის გრძელწლიანი ნაწილი

სტეფანწმინდა 30 კმ.

ალმასიანი

უხათი

ერეთი 2379

ერეთი

ფალაგა

გუდაური

ნკერე

მულურე

ბენიან-ბეგონი

იუხო

ქოროლო

სონჩო

სვინა-როსტიან

შარმიანი

ციხიანი

ყოფონი

უშარნი

ბედონი

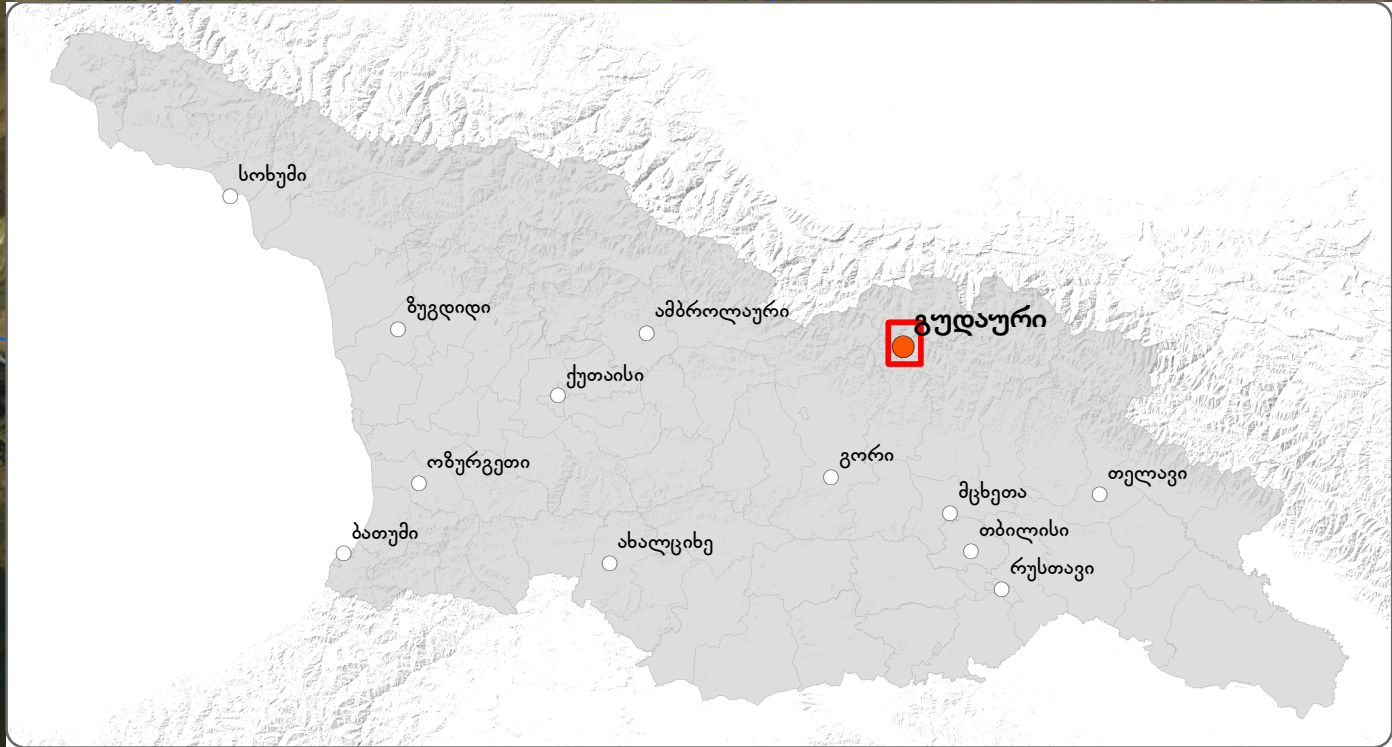
ქვეშეთი

არახეთი

თბილისი 115 კმ.

პირობითი აღნიშვნები

- გუდაურის რეკრეაციული ზონის საზღვარი
- საპროექტო საზღვარი
- არსებული სათხილამურო ტრასა
- არსებული საბაგირო



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, JRC, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

452500

455000

457500

460000

462500

სახელმწიფო შეიქმნა სტრატეგიის
N187, 24.05.2017 წ.

შეამოწმებელი:

შეამოწმებელი:

საქართველოს
ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების
სამინისტრო

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

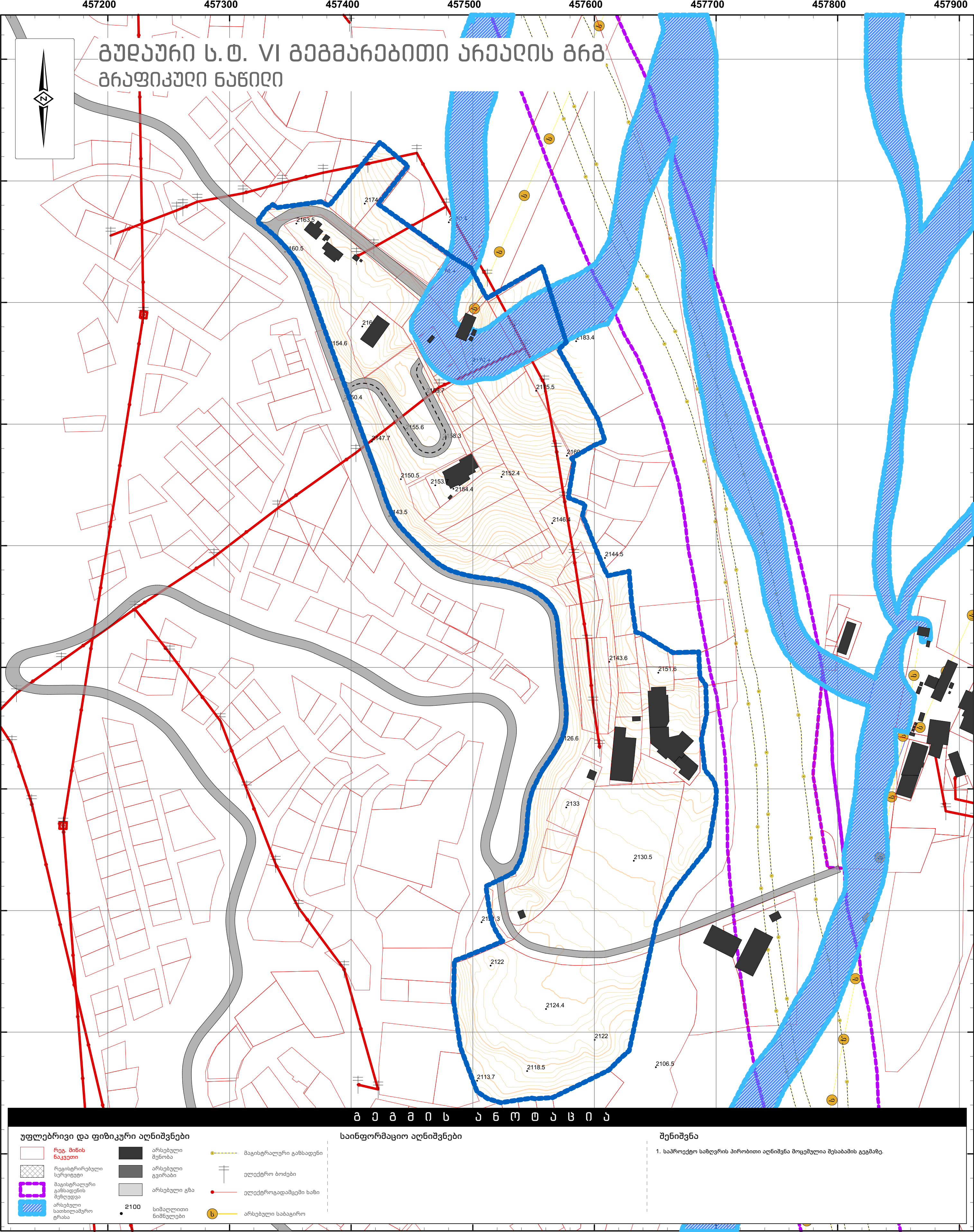
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე

შემსრულებელი სპეციალისტები:

დაგეგმარება: გიორგი დათუკიშვილი
ვახტანგ ჯოხაძე
ქეთევან ჯაფარიძე

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

მ რ ბ	თემატური	ქვე-ნაწილი: დაგეგმვისწინა აღწერითი მონაცემები ნახაზის დასახელება: სიტუაციური რუკა	ნახაზის საფრენი: აეროფოტო, ELP-01	მონაცემთა წყარო: წინასაპროექტო კვლევა, საჯარო რეესტრი	DV.C.1	მ. 6
მ რ ბ	ნაწილი	მასშტაბი 1:35000	1 სმ = 20 მეტრი	22.09.2025	A2	ფორმატი



სახელმწიფო შეყიდვის ხელშეკრულება
N187, 24.05.2017 წ.
(ცვლილებები კერძო ინვესტიციის ფარგლებში)

შეასყიდველი:
M.T.A.
MOUNTAIN TRAILS AGENCY
შპს ემ თი ეი

შემთანხმებელი:
საქართველოს
ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების
სამინისტრო

Free ARCHITECTS®
გზა თავისუფალი არქიტექტორები
405045080

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
შემსრულებელი სპეციალისტები:
დაგეგმარება: გიორგი დათუკიშვილი
ვახტანგ ჯოხაძე
ქეთევან ჯაფარიძე
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

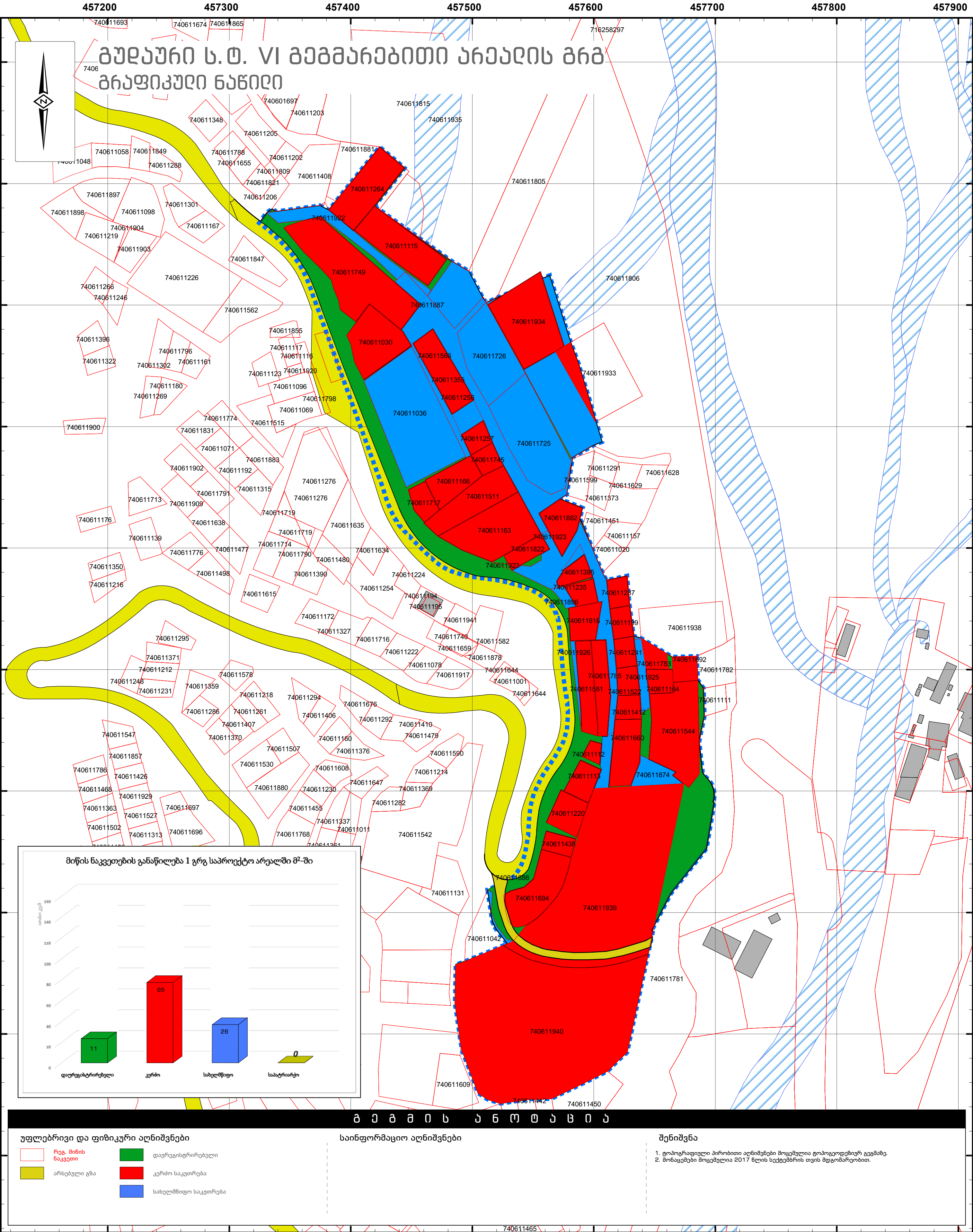
თავისუფალი არქიტექტორები®
Free ARCHITECTS®
თავისუფალი არქიტექტორები®

ბ რ ბ
თავადაზრი
მასშტაბი
ქვე-ნაწილი: დაგეგმვისწინა აღწერითი მონაცემები
ნახაზის დასახელება: ტოპოგრაფიული გეგმა
ნახაზის საფრდენი: ELP-02
მონაცემთა წყარო: წინასაპროექტო კვლევა, საჯარო რეესტრი

მასშტაბი 1:2000
1 სმ = 20 მეტრი

22.09.2025
ფურცელი
A2

DV.C.3
გვ. 8



სახელმწიფო შეკვეთის სტრუქტურა
N187, 24.05.2017 წ.

შეასყიდველი:
M.T.A.
MOUNTAIN TRAILS AGENCY
შპს ემ თი ეი

შემთანხმებული:
საქართველოს
ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების
სამინისტრო

შპს მთაწმინდა არქიტექტურა
405045080

Free ARCHITECTS®
თავისუფალი არქიტექტურა®

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
შემსრულებელი სპეციალისტები:
დაგეგმარება: გიორგი დათუკიშვილი
ვახტანგ ჯოხაძე
ქეთევან ჯაფარიძე
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

მ რ მ
თემატიკა
მ რ მ
თემატიკა

ქვე-ნაწილი: დაგეგმვისწინა აღწერითი მონაცემები
ნახაზის დასახელება: საწყისი საკადასტრო მონაცემები -
საკუთრების გეგმა
ნახაზის საფრენი: ტოპოგრაფიული გეგმა
მონაცემთა წყარო: იხ. იქვე

მასშტაბი 1:2000
1 სმ = 20 მეტრი

22.09.2025
ფურცელი
A2

DV.C.5
მ. 10

