

**ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის
შემუშავება/განახლება (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი
დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით)**

**ეტაპი 4-2 გენერალური გეგმა
განაშენიანების მართვის რეგლამენტი**



პროექტი: ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების/განახლების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) საპროექტო მომსახურება ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N167-2023; 18.12.2023წ.

ეტაპი 4-1 - გენერალური გეგმა

განაშენიანების მართვის რეგლამენტი



დამკვეთი - სსიპ „სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო
LEPL „Spatial and Urban Development Agency“
დავით აღმაშენებლის გამზ. N154
0112 თბილისი, საქართველო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 204624834



შემსრულებელი - ა(ა)იპ „სივითი ინსტიტუტი საქართველო“
NLP „City Institute Georgia“ (CIG)
ქ. თბილისი, ნ. ჟვანთაძის ქუჩა, N 10
საიდენტიფიკაციო კოდი: 404496675



2025



ProMobility



პასუხისმგებელი პირები

მამუკა სალუქვაძე - "სითი ინსტიტუტი საქართველო" დირექტორი,
პროექტის მენეჯერი



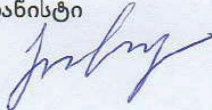
იოსებ სალუქვაძე - ურბანისტი, ურბანული/სივრცითი განვითარების სპეციალისტი/გუნდის
ლიდერი



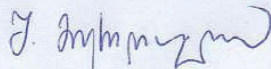
კონსტანტინე ჩაჩიბაია - სამართალმცოდნე



ანდრო ქორთუა - ურბანისტი



შოთა მურდულია - ეკონომიკური განვითარების სპეციალისტი



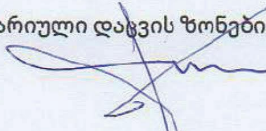
იოსებ ხელაშვილი - ტურიზმის სპეციალისტი



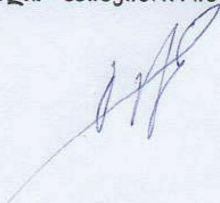
ლევანი ზაზაძე - გარემოსდაცვის სპეციალისტი



ნინო გიუაშვილი - კურორტოლოგი, სანიტარიული დაცვის ზონების სპეციალისტი



გიორგი ნადირაშვილი - საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი



სარჩევი

პასუხისმგებელი პირები	3
სარჩევი	4
თავი I - ზოგადი დებულებები	5
მუხლი 1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი	5
მუხლი 2. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები	5
მუხლი 3. ბორჯომის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი	6
თავი II - ბორჯომის განაშენიანების მართვა და დაგეგმვის პირობები	7
მუხლი 4. ბორჯომის განაშენიანების მართვის სისტემა	7
მუხლი 5. გგ-ის/გდგ-ის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა	7
მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების მიზნით გამიჯვნა	8
თავი III - სამშენებლო ტერიტორიები	9
მუხლი 7. სამშენებლო ზონები	9
მუხლი 8. საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები	10
თავი IV - არასამშენებლო ტერიტორიები	11
მუხლი 9. არასამშენებლო ტერიტორიები	11
თავი V - შეზღუდვები	12
მუხლი 10. დაცვის არეალები	12
მუხლი 11. შეზღუდვის ზონები	13
მუხლი 12. შეზღუდვის ზოლები	14
თავი VI - შენობა-ნაგებობათა იერსახე	15
მუხლი 13. შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები	15
მუხლი 14. განაშენიანების სიმაღლე	16
მუხლი 15. გდგ-ის საპროექტო არეალები	16
დანართი N1 - გდგ არეალები	17
1. სოფ. ლიკანი	17
2. გომნა	18
3. ლიკანი 1	18
4. ლიკანი 2	19
5. პლატო 1 (კომპოზიტორთა სახლის ტერიტორია)	19
6. პლატო 2	20
7. ვაშლოვანა	20

თავი I - ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებების, ქალაქ ბორჯომის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

2. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი არის ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილი, რომელიც ცალკეული ტერიტორიებისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებს, სიმაღლის შეზღუდვასთან დაკავშირებულ ხედვით დერეფნებს, განაშენიანების დეტალური გეგმების საპროექტო არეალებსა სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე.

3. ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმის პარალელურად, ასევე შემუშავდა ქალაქ ბორჯომის განაშენიანების გეგმა. ტაქსონომიური დონის თვალსაზრისით, ორივე დოკუმენტი ქვედა ტაქსონომიურ დონეს მიეკუთვნება, საიდანაც გენერალური გეგმა განაშენიანების მართვის მოსამზადებელი, ხოლო განაშენიანების გეგმა განაშენიანების მართვის სავალდებულო ხასიათის დოკუმენტია. განაშენიანების გეგმა შეესაბამება გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს, ხოლო, შემდგომში მისაღები განაშენიანების დეტალური გეგმები და მათი რეგლამენტები უნდა შეესაბამებოდნენ როგორც გენერალური გეგმის, ისე განაშენიანების გეგმის მოთხოვნებს.

მუხლი 2. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს საქართველოს კანონის - საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესითა და „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებებით გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ტერმინებისა.

2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) ბორჯომი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ცენტრი, იგივე ქალაქი ბორჯომი, რომელსაც „კურორტების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 21 იანვრის N15 დადგენილების საფუძველზე მინიჭებული აქვს კურორტის სტატუსი;

ბ) კოდექსი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“;

გ) რეგლამენტი - ბორჯომის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი;

დ) ძირითადი დებულებები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებები;

ე) წესი - „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესი;

ვ) გენგეგმა - გენერალური გეგმა;

ზ) გგ - განაშენიანების გეგმა;

თ) გდგ - განაშენიანების დეტალური გეგმა;

ი) ავტოსადგომი - შენობა-ნაგებობა ან შესაბამისად მოწყობილი ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებების სადგომად. ავტოსადგომი შეიძლება იყოს ღია ან/და დახურული, ცალკე მდგომი ან შენობის ნაწილი.

მუხლი 3. ბორჯომის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი

1. ბორჯომის ტერიტორიის განვითარების პრიორიტეტებია:

ა) ჯანსაღი და უსაფრთხო ქალაქის ფორმირება:

ა.ა) ბუნებრივი რისკების მიმართ მზაობისა და მედეგობის უზრუნველყოფით;

ა.ბ) ანთროპოგენული საფრთხეების პრევენციით;

ა.გ) აქტიური ცხოვრების ხელშეწყობით.

ბ) მდგრადი სტრუქტურის ქალაქის ფორმირება:

ბ.ა) გარემოსთან ინტეგრირებული გეგმარებით;

ბ.ბ) სიმაღლის რეგულირებითა და იერსახის უკეთ წარმოჩენით;

ბ.გ) მდგრადი მობილობის უზრუნველყოფითა და გადაადგილების ოპტიმიზაციით;

ბ.დ) საჯარო სივრცეების ერთიანი სისტემის შექმნით;

ბ.ე) ახალი სოციალური ინფრასტრუქტურის შექმნითა და არსებულის ოპტიმიზაციით.

გ) ეკონომიკურად აქტიური ქალაქის ფორმირება:

გ.ა) კლასტერული განვითარების მოდელის დანერგვით;

გ.ბ) ტურიზმის დივერსიფიკაციითა და ადგილობრივ დონეზე ხელშეწყობით;

გ.გ) ყოველდღიური სერვისების უზრუნველყოფით (ქვეცენტრების ფორმირებითა და განვითარებით).

2. საზოგადოებრივი და სარეკრეაციო სივრცეების გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ საჯარო-საზოგადოებრივი დანიშნულებით და მათი განვითარებაც უნდა მოხდეს წინამდებარე რეგლამენტითა და გგ-ით/გდგ-ით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

თავი II - ბორჯომის განაშენიანების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 4. ბორჯომის განაშენიანების მართვის სისტემა

1. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;

ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.

2. სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება ფუნქციური ზონების, ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით, რომლის საფუძველზეც მუშავდება ქვემდგომი გეგმები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების დაცვით დგინდება განაშენიანების მართვის საფუძვლები.

3. არასამშენებლო ტერიტორიების განსაზღვრა შესაძლებელია სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი ან/და დარგობრივი გეგმების მიერ შესაბამისი ტერიტორიული რეჟიმების დადგენით, სადაც ცალკეულ შემთხვევებში დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა.

4. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) გენგეგმა, რომელიც ახორციელებს (ბორჯომის მთელი ტერიტორიის) მიწათსარგებლობის რეგულირებას.

ბ) გგ/გდგ, რომელიც ახორციელებს (ბორჯომის მთელი ტერიტორიის) განაშენიანების რეგულირებას.

5. ინტეგრირებული გეგმიდან შესაძლებელია გამოიყოს და დაზუსტდეს ცალკეული ასპექტები დამოუკიდებელი გეგმის (ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური და რაიონების და სხვა) სახით. მის მიმართ უცვლელად მოქმედებს კოდექსით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

6. დარგობრივი გეგმები - (გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, ენერგეტიკის განვითარების, სოფლის მეურნეობის განვითარების, სატრანსპორტო სისტემის განვითარების და სხვა) არის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტი, რომლის შინაარსთან, შემუშავებასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და რომელიც რელევანტურია სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.

მუხლი 5. გგ-ის/გდგ-ის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. გგ-ის/გდგ-ის შემუშავების, დამტკიცების პროცედურა და წარსადგენი დოკუმენტაცია განისაზღვრება კანონმდებლობით.

2. გენგეგმა განსაზღვრავს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულებისთვის გგ-ის/გდგ-ის კონკრეტულ შემადგენლობას, რომლის საფუძველზეც უნდა მოხდეს შესაბამისი ტერიტორიების განვითარება.

3. გარდა წესის მე-5 მუხლით დადგენილი პირობებისა, ბორჯომის განვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, გდგ-ის დამუშავება ასევე სავალდებულოა, თუ ხორციელდება 7000 კვ.მ. და მეტი ფართის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, გარდა კოდექსით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა.

4. წინამდებარე მუხლის, მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ საგამონაკლისო შემთხვევებში გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია შესაბამისი საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების მიზნით გამიჯვნა

1. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთად მხოლოდ იმ ნაწილის გამოყოფა, რომლის შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (განაშენიანების პარამეტრები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთ(ებ)ი იქნეს სამშენებლოდ განვითარებისთვის შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსს.

2. პირველი პუნქტით განსაზღვრული შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სხვა (სამშენებლო) მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთს ექნება შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი ის სამშენებლო პოტენციალი, რაც შეუსაბამო მიწის ნაკვეთთან გაერთიანებამდე ჰქონდა.

3. მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს გგ/გდგ. ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც კანონმდებლობის/რეგლამენტის თანახმად არ საჭიროებენ გგ-ის/გდგ-ის მომზადებას, მათი გამიჯვნა უნდა მოხდეს წინამდებარე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

4. გგ-ში/გდგ-ში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარებიან ხელახალ გამიჯვნას, გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით. ასეთი ნაკვეთებისათვის მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

5. წინამდებარე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვაზე უარის თქმის საფუძველს.

თავი III - სამშენებლო ტერიტორიები

მუხლი 7. სამშენებლო ზონები

1. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები:

ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);

ბ) შერეული ზონა (შზ);

გ) ინდუსტრიული ზონა (იზ);

გ) სპეციალური ზონა (სპზ).

2. საცხოვრებელი ზონა მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს.

3. შერეული ზონა მოიცავს ტერიტორიებს, რომლებიც შეიძლება ემსახურობდნენ დასასვენებელი ან/და სამკურნალო ფუნქციების განხორციელებას. ასევე დასაშვებია, შერეულმა ზონამ მოიცვას საზოგადოებრივი დანიშნულებისა და კომერციული საქმიანობისთვის განკუთვნილი ობიექტებიც.

4. ინდუსტრიული ზონა მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების ან/და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე ნივთიერებების მართვისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

5. სპეციალური ზონა მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს, რომლებშიც თავმოყრილია ერთგვაროვანი ფუნქციის ობიექტები კლასტერების სახით ან სხვა სპეციალური დანიშნულებით.

6. იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარეობს და რომელზეც არ ვრცელდება გდგ, მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მოქმედი გენგეგმის ან გგ-ს და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა საფუძველზე, თუ ის გამოყენების სახეობის, განაშენიანების პარამეტრების, განაშენიანების სახეობის და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების თვალსაზრისით შეესაბამება განაშენიანების არსებულ გარემოს და არ ეწინააღმდეგება სამეზობლო ინტერესებს.

7. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დგინდება კოდექსის 103-ე და 104-ე მუხლებითა და ძირითადი დებულებებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

8. კერძო საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ფუნქციური ზონის ან/და განაშენიანების არსებული გარემოს შესაბამისად. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა ასევე ნებადართულია კოდექსის 68-ე მუხლის შესაბამისად.

9. თუ მიწის ნაკვეთი იმავდროულად მოქცეულია კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან მასზე ვრცელდება სხვა დარგობრივი გეგმებით დადგენილი რეჟიმები, მაშინ მასზე მშენებლობის პირობები უნდა ითვალისწინებდეს ამ ზონის ან/და რეჟიმების მოთხოვნებს.

10. გგ-ით/გდგ-ით განისაზღვრება ფუნქციური ქვეზონების განაშენიანების მართვა.

მუხლი 8. საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიაზე დასაშვებია:

- ა) ელექტროდენი;
- ბ) ბუნებრივი აირი;
- გ) ცხელი წყალი;
- დ) სასმელი წყალი;
- ე) ტექნიკური წყალი;
- ვ) წყალარინება სანიაღვრე;
- ზ) წყალარინება;
- თ) საყოფაცხოვრებო ნარჩენები;
- ი) ნაგავსაყრელი.

2. მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიაზე დასაშვებია შემდეგი ზელოკალური ქსელის არსებობა:

- ა) მიწისზედა;
- ბ) მიწისქვეშა.

3. ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია ასახავს: ელექტროდენის, ბუნებრივი აირის, ცხელი წყლის, სასმელი წყლის, ტექნიკური წყლის, სანიაღვრე წყალარინების და წყალარინების ქსელისთვის, ასევე საყოფაცხოვრებო ნარჩენების განთავსებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

4. მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიაზე დასაშვებია მიწისზედა და მიწისქვეშა ზელოკალური ქსელის არსებობა.

5. ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

- ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);
- ბ) რკინიგზა (მათ შორის, ტრამვაი, ფუნიკულიორი და მეტრო);
- გ) საბაგირო;
- დ) მთავარი გზები (მაგ., გზა, ბულვარი, პრომენადე);

ე) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი, აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

6. ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;

ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

7. ამ მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე შესაბამისად გამოყოფილ არეალებში დასაშვებია:

ა) ავტოსადგომები;

ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;

გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები კანონმდებლობის შესაბამისად;

ე) გამწვანებული გზაგამყოფები.

8. ამ მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტებით განსაზღვრულ გზებზე და ქუჩებზე შესაბამისად ნებადართულია/დასაშვებია ძირითადი დებულებების 30-ე მუხლით განსაზღვრული ობიექტების არსებობა.

9. ნაშენ გარემოში შეუსაბამობის აღმოფხვრის საკითხი განისაზღვრება შესაბამისი კანონმდებლობით.

თავი IV - არასამშენებლო ტერიტორიები

მუხლი 9. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:

ა) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია;

ბ) გამწვანებული ტერიტორია;

გ) სატყეო ტერიტორია;

დ) წყლის ობიექტის ტერიტორია.

2. ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის

უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა, რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით და სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

3. გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბუღვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მებადლობა, საბანაო ადგილები. გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

4. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

5. სატყეო ტერიტორია მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყისა ან/და სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყის ფონდის ტერიტორიას. სატყეო ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა დებულებების 22-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

6. წყლის ობიექტის ტერიტორია მოიცავს ქალაქის საზღვრებში არსებულ წყლის ობიექტებს.

თავი V - შეზღუდვები

მუხლი 10. დაცვის არეალები

1. ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დაცვის არეალები:

ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;

ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი;

გ) გეოლოგიური საფრთხეების რისკის არეალები;

დ) მდინარე მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის სავარაუდო დატბორვის არეალი.

2. ძეგლის ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალები დადგენილია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მისი მოთხოვნების დაცვა სავალდებულოა.

3. ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი არის ტერიტორია უძრავი ძეგლის გარშემო, სადაც ნებისმიერმა ქმედებამ შესაძლოა ფიზიკურად დააზიანოს ძეგლი ან მისი მიმდებარე ტერიტორია. ფიზიკური დაცვის არეალი განისაზღვრება შემდეგი მანძილით – ძეგლის სიმაღლე გამრავლებული 2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 50 მეტრის რადიუსით. ფიზიკური დაცვის არეალში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც დააზიანებს ან დაზიანების საფრთხეს შეუქმნის ძეგლს ან გააუარესებს მის აღქმას ან გამოყენებას, მათ შორის:

ა) იმგვარი მოქმედებები, რომლებიც გამოიწვევს მიწის მნიშვნელოვან ვიბრაციას ან დეფორმაციას;

ბ) ქიმიურ, ადვილად აალებად და ფეთქებად ნივთიერებათა შენახვა;

გ) ისეთი ობიექტების აღმართვა, რომლებიც არ ემსახურება ძეგლის დაცვას ან მისი გარემოს გაუმჯობესებას;

დ) მცენარეთა იმ სახეობების ან იმგვარად დარგვა, რომლებმაც ან რამაც შეიძლება დააზიანოს ძეგლი.

4. ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი არის ტერიტორია ფიზიკური დაცვის არეალის მიღმა, რომლის ცვლილებაც გავლენას ახდენს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოზე ან/და ძეგლის სრულფასოვან აღქმაზე. ძეგლის სიმაღლედ მიიჩნევა მისი უმაღლესი ნიშნული, ხოლო მანძილი ძეგლიდან დამცავი არეალის საზღვრამდე აითვლება ძეგლის გარე კონტურიდან, ძეგლის ცენტრიდან გავლებული რადიუსის მიმართულებით.

5. ვიზუალური დაცვის არეალი განისაზღვრება:

ა) ძეგლებისათვის – 150 მეტრის რადიუსით;

ბ) ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლებისათვის – 250 მეტრის რადიუსით.

6. გეოლოგიური საფრთხეების რისკის არეალები და მდინარე მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის სავარაუდო დატბორვის არეალი მონიშნულია შესაბამის დარგობრივ გეგმაზე (შეზღუდვების გეგმა).

მუხლი 11. შეზღუდვის ზონები

1. ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დაცვის ზონები:

ა) საავტომობილო გზების გზისპირა ზონა;

ბ) სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა;

გ) ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონა;

დ) საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონები (მკაცრი რეჟიმის, შეზღუდული რეჟიმის და სამეთვალყურეო ზონა).

2. საავტომობილო გზებზე, გზისპირა ზონებში (გზის ღერძიდან 100 მეტრი ორივე მხარეს) გზების მფლობელთან შეუთანხმებლად აკრძალულია:

ა) ნებისმიერი სამშენებლო, სამელიორაციო, სასოფლო-სამეურნეო, გეოლოგიური ძიების სამუშაოები, კავშირგაბმულობის ხაზებისა და სხვა კომუნიკაციების გაყვანა, ახლის აშენება და არსებული ნაგებობების შეკეთება (მილსადენების, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგადამცემი ხაზების ავარიის შემთხვევაში აღდგენა-შეკეთების სამუშაოების გარდა, რასაც დაუყოვნებლივ ატყობინებენ საგზაო ორგანოებს);

ბ) გარე განათებისა და გამწვანების მოწყობა;

გ) მოძრავი გასამართი პუნქტების, ჯიხურების, პავილიონების და სხვა ნაგებობების განლაგება;

დ) სატრანსპორტო საშუალებათა დატვირთვა-გადმოტვირთვის, გასაჩერებელი და სამრეცხაო მოედნის მოწყობა.

3. ამ მუხლის მეორე პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზებზე/საავტომობილო გზების მონაკვეთებზე/გზისპირა ზონებში (გზის ღერძიდან 200 მეტრი ორივე მხარეს) გზების მფლობელთან შეთანხმებლად აკრძალულია იმავე დადგენილებით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელება.

4. „საავტომობილო გზების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვების გარდა, ასევე აწესებს სხვა სახის შეზღუდვებს.

5. სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა არის 100 მ-იანი ზონა (სარეკომენდაციო), რომელიც იცავს სასაფლაოების მიმდებარე ტერიტორიას მისი მავნე ზემოქმედებისგან. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განთავსება, გარდა რელიგიური/საკულტო და მისი დამხმარე ნაგებობებისა.

6. ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონები დგინდება „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილებით.

7. ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონა არის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის გასწვრივ მიწის ნაკვეთი და საჰაერო სივრცე, შემოსაზღვრული ვერტიკალური სიბრტყეებით, რომლებიც ხაზის ორივე მხარეს გადაუხრელ მდგომარეობაში მყოფი განაპირა სადენებიდან დამორებულია 20 მეტრით, თუ სიმძლავრე შეადგენს 110 კვ-ს, ხოლო 15 მეტრით, თუ სიმძლავრეა 35 კვ.

8. საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონები დგინდება „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 6-12 მუხლების საფუძველზე. „ბორჯომის საბადოს მინერალური წყლის №1-21 უბნების სანიტარიული დაცვის პირველი ზონის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 ივნისის N367 დადგენილების საფუძველზე, განსაზღვრულია ბორჯომის საბადოს მინერალური წყლის შესაბამისი უბნების სანიტარიული დაცვის პირველი ზონის (მკაცრი რეჟიმის) საზღვრები.

მუხლი 12. შეზღუდვის ზოლები

1. ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დაცვის ზოლები:

ა) რკინიგზის გასხვისების ზოლი;

ბ) მდინარის წყალდაცვითი ზოლი.

2. რკინიგზის გასხვისების ზოლი დგინდება საქართველოს კანონის - „საქართველოს სარკინიგზო კოდექსის“ მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით.

3. რკინიგზის გასხვისების ზოლი განისაზღვრება საერთო სარგებლობის სარკინიგზო ლიანდაგის განაპირა ორივე მხარეს არანაკლებ 20-20 მეტრით.

4. მდინარის წყალდაცვითი ზოლი წარმოადგენს წყლის დამცავ ტერიტორიას, სადაც ხორციელდება წყლის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა. სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით. აღნიშნულ ზონაში ნებისმიერი საქმიანობა შესაბამისობაში უნდა იყოს „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონთან.

5. მდინარეების წყალდაცვითი ზოლის სიგანე განისაზღვრება „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის N440 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

6. ქალაქის საზღვრებში წყალდაცვითი ზოლი განსაზღვრულია:

ა) მდინარე მტკვრისთვის (მდინარის სიგრძე 1515 კმ) - 50მ;

ბ) მდინარე გუჯარეთისწყლისთვის (მდინარის სიგრძე 43 კმ) - 20მ;

გ) სხვა დანარჩენისთვის - 10მ.

თავი VI - შენობა-ნაგებობათა იერსახე

მუხლი 13. შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები

1. შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები შეიძლება დადგინდეს როგორც ბორჯომის მთელი ტერიტორიისთვის, ისე მისი ნაწილებისთვის.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ პარამეტრებთან და მახასიათებლებთან შეუსაბამობა შეიძლება გახდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი იმ შემთხვევაში, თუ ეს პარამეტრები და მახასიათებლები მშენებლობის ნებართვის მისაღებად სანებართვო განაცხადის წარდგენამდე დადგინდა.

3. მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ ცალკეულ არეალებში ან/და ცალკეული შენობა-ნაგებობის მიმართ, რომელსაც აქვს მაღალი ურბანული ღირებულება ან/და რომლის არქიტექტურულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის მიმართ მაღალი საზოგადოებრივი ინტერესი არსებობს, ახალი მშენებლობის ან შენობა-ნაგებობის არსებითი რეკონსტრუქციის არქიტექტურული ესკიზი/არქიტექტურული პროექტი შერჩეული უნდა იქნეს ღია კონკურსის წესით, კოდექსის მე-80 მუხლის შესაბამისად.

4. გასათვალისწინებელია წესის №9 დანართით წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების მოთხოვნები ან მათი ნაწილი. ამასთანავე, ამავე მოთხოვნების ნაწილობრივ ასახვის შემთხვევაში, სავალდებულოა ამ წესის №9 დანართის პირველი პუნქტით („ურბანული დიზაინი“) განსაზღვრული მახასიათებლების გათვალისწინება.

5. განაშენიანების საერთო ესთეტიკური ვიზუალის ჩამოყალიბების მიზნით შენობების ფასადი მოპირკეთებული უნდა იყოს მაღალი ესთეტიკური მახასიათებლის მქონე

მოსაპირკეთებელი მასალით, ამასთანავე როგორც შენობათა ფასადზე, ისე სახურავზე (ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში) დაუშვებელია მკვეთრი და ინტენსიური ფერის მასალების გამოყენება.

6. ქალაქის განაშენიანება უნდა განვითარდეს იმგვარად, რომ ხელი შეეწყოს ტერასულად, ამფითეატრული ტიპის განვითარებას, რითაც მდინარის სანაპიროდან ნიშნულის მატებასთან ერთად უზრუნველყოფილი იქნება განაშენიანების სიმაღლეებისა და ინტენსივობის გრადაციული გადასვლა.

მუხლი 14. განაშენიანების სიმაღლე

1. განაშენიანების სიმაღლე არის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტებით და ძირითადი დებულებების 38-ე მუხლით განსაზღვრული განაშენიანების ჰორიზონტალური წარმოსახვითი ხაზი, რომელიც ცალკეულ შემთხვევაში შეიძლება დაზუსტდეს ისტორიული გარემოს, ბუნებრივი ლანდშაფტის, ინსოლაციის და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე დადგენილი სიმაღლე განისაზღვრება შენობის/ნაგებობის საანგარიშო ზედაპირით.

3. შენობა-ნაგებობათა მაქსიმალური სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს 24 მეტრს.

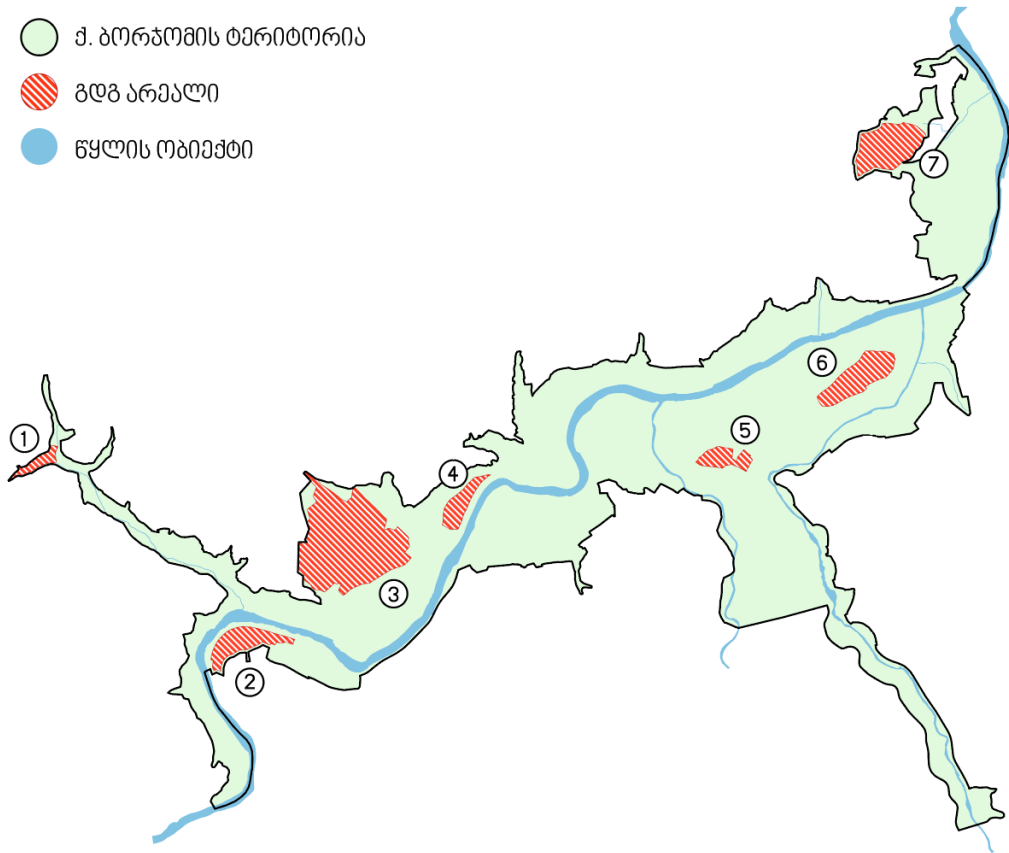
4. დამატებითი სიმაღლის შეზღუდვები, კონკრეტული არეალებისთვის დგინდება ხედიითი ღერეფნების გათვალისწინებით, რომელიც ასახულია გგ-ში.

მუხლი 15. გდგ-ის საპროექტო არეალები

1. გგ-ის ფარგლებში გამოკვეთილია 7 არეალი, რომელთა შემდგომი ეფექტიანი განვითარება დაკავშირებულია გდგ-ის შემუშავებასთან.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული არეალები მონიშნულია ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გრაფიკულ ნაწილში.

3. თითოეული გდგ-ის არეალისთვის განვითარების პირობები წარმოდგენილია **დანართი N1-ში**.



ილუსტრაცია 22 - გდგ-ის არეალები

ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილი გდგ არეალისთვის წყალარინების ქსელის მოწყობის საკითხი (საერთო ქსელთან დაკავშირება/ინდივიდუალური გამწმენდი ნაგებობის მოწყობა) დგინდება, როგორც აუცილებლად გასათვალისწინებელი და გადასაწყვეტი პირობა.

1. სოფ. ლიკანი

ფართობი - 2.5 ჰა

პროპორცია ნაშენ და უშენ ტერიტორიებს შორის - 50/50.

განაშენიანების ინტენსივობა - დაბალი სიმჭიდროვე.

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 800 მ².

განვითარების ძირითადი მიმართულება - არეალის განვითარების ძირითად ტიპს უნდა წარმოადგენდეს სააგარაკე განაშენიანება, რომელიც ადგილობრივ საშუალო და მაღალ გადახდისუნარიან სეგმენტებზე ორიენტირებული იქნება. პერსპექტიულია მრავალფუნქციური მომსახურების საოჯახო, სასტუმრო სახლების (კოტეჯების) მოწყობის მიზნითაც.

2. გომნა

ფართობი - 5 ჰა

პროპორცია ნაშენ და უშენ ტერიტორიებს შორის - 20/80

განაშენიანების ინტენსივობა - დაბალი სიმჭიდროვე

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 2000 მ².

განვითარების ძირითადი მიმართულება - არეალის განვითარების ძირითადი ტიპი უნდა წარმოადგენდეს საკურორტო დანიშნულების ობიექტების განთავსება, სადაც შესაძლებელი უნდა იყოს, როგორც სასტუმროსა და სანატორიუმის ტიპის ობიექტების მოწყობა, სათავგადასავლო ტურიზმის ხელშეწყობისთვისაც ასევე უნდა იყოს დათმობილი სივრცე. მიზანშეწონილია, საგანმანათლებლო ხასიათის საექსკურსიო და რეკრეაციული ინფრასტრუქტურის მოწყობა, პრიორიტეტულად ადგილობრივ, გადახდისუნარიან სეგმენტებზე ორიენტირებით.

დამატებითი პირობები - სავალდებულოა საჯარო სარგებლობის გამჭოლი გზის უზრუნველყოფა სამხრეთით არსებული ხიდიდან, საპროექტო ხიდამდე. მინიმალური სიგანე - 10მ (ტროტუარის ჩათვლით).

3. ლიკანი 1

ფართობი - 35.6 ჰა

პროპორცია ნაშენ და უშენ ტერიტორიებს შორის - 30/70

განაშენიანების ინტენსივობა - დაბალი, საშუალო, მაღალი სიმჭიდროვეები

პროპორცია სიმჭიდროვეებს შორის - 30/30/40

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600 მ².

განვითარების ძირითადი მიმართულება - არეალის განვითარების ძირითადი ტიპი უნდა წარმოადგენდეს მრავალფუნქციურ ცენტრს საკურორტო-ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარების პრიორიტეტით.

დამატებითი პირობები - ინტენსივობის თანმიმდევრობა დაცული იყოს შემდეგნაირად - სამხრეთ-აღმოსავლეთით არსებული ცენტრალური გზიდან დაცული ტერიტორიების მიმართულებით მაღალი-საშუალო-დაბალი თანმიმდევრობით, სიმაღლის ნიშნულების ზრდის შესაბამისად.

მაღალი ინტენსივობის არეალში მოიაზრება საქალაქო ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებლების, სასტუმროებისა და კომერციული ფუნქციით დატვირთული პერიმეტრული განაშენიანება, შიდა ეზოების უზრუნველყოფით.

საშუალო ინტენსივობის არეალი ძირითადად გულისხმობს ინდივიდუალური და ე.წ. “თაუნჰაუსის” ტიპის საცხოვრებელი განაშენიანებას.

დაბალი ინტენსივობის არეალში მიზანშეწონილია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. ასევე, რადგან ეს ტერიტორია ყველაზე მოშორებულია ცენტრალურ

მაგისტრალს და უშენი ტერიტორიის საზღვარზეა, ამ არეალშივეა გათვალისწინებული სასტუმრო-სანატორიუმის ტიპის კომპლექს(ებ)ის განთავსებაც.

იქიდან გამომდინარე, რომ აღნიშნული გდგ არეალი საკმაოდ ვრცელია და მრავალფუნქციურად შესაძლოა განვითარდეს, საცხოვრებელი ფუნქციების განვითარების გათვალისწინებით უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სოციალური ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები (სკოლისთვის და ბაღისთვის), ასევე სპორტული კომპლექსისთვის/ცენტრისთვის.

რეკომენდირებულია ტერიტორიაზე არსებულ შენობა-ნაგებობებს ჩაუტარდეს შესაბამისი ტექნიკურ-ეკონომიკური ანალიზი, რათა დადგინდეს მათი რევიტალიზაციის მიზანშეწონილობა.

სავალდებულოა ტერიტორიას ჰქონდეს საჯარო სარგებლობის გამჭოლი გზა, მინიმალური სიგანით 10მ (ტროტუარის ჩათვლით), რომელიც უნდა მოიცავდეს მინიმუმ 2 შემოსასვლელს/გასასვლელს სამხრეთის მხრიდან, ხოლო მინიმუმ 1 შემოსასვლელს/გასასვლელს დასავლეთის მხრიდან, არსებულ განაშენიანებასთან კავშირით.

გდგ არეალის განვითარების დეტალური კონცეპტუალური მოსაზრებები წარმოდგენილია პროექტის კონცეფციის დანართში - **დანართი 1 - ახალი ლიკანის განვითარების კონცეფცია¹**.

4. ლიკანი 2

ფართობი - 4.4 ჰა

პროპორცია ნაშენ და უშენ ტერიტორიებს შორის - 20/80

განაშენიანების ინტენსივობა - დაბალი სიმჭიდროვე

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 3000 მ².

განვითარების ძირითადი მიმართულება - არეალის განვითარების ძირითადი ტიპი უნდა წარმოადგენდეს საკურორტო დანიშნულების ობიექტების განთავსება, სადაც შესაძლებელი იქნება საშუალო და მაღალგადახდისუნარიან სეგმენტზე ორიენტირებულ, მაღალხარისხიანი მომსახურების მქონე ობიექტთა კლასტერებს.

დამატებითი პირობები - როგორც ისტორიული ტყე-პარკის ნაწილი, სავალდებულოა ტერიტორიის მინიმუმ 30% იყოს საჯაროდ ხელმისაწვდომი ისე, რომ აღმოსავლეთით მდინარე მტკვრის სანაპიროზე არსებულ გამწვანებულ ტერიტორიასთან ჰქონდეს შეუფერხებელი, გამჭვირვალე და უწყვეტი კავშირი.

5. პლატო 1 (კომპოზიტორთა სახლის ტერიტორია)

ფართობი - 10.6 ჰა

პროპორცია ნაშენ და უშენ ტერიტორიებს შორის - 20/80

¹ https://drive.google.com/file/d/1slTtZFqplfB1DeDlfxqWUxzUyQXooAIY/view?usp=drive_link

განაშენიანების ინტენსივობა - დაბალი სიმჭიდროვე

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 3000 მ².

განვითარების ძირითადი მიმართულება - არეალის განვითარების ძირითადი ტიპი უნდა წარმოადგენდეს მაღალგადახდისუნარიან სეგმენტზე ორიენტირებულ, სამედიცინო-გამაჯანსაღებელი ტურიზმის, მაღალხარისხიანი მომსახურების მქონე ობიექტთა კლასტერებს.

დამატებითი პირობები - არეალში რეკომენდირებულია სპორტულ-გამაჯანსაღებელი აქტივობებისათვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა. ასევე, ეკო-მეგრობრული სატრანსპორტო საშუალებების არენდით გაცემის მომსახურე ობიექტების ორგანიზება. მიმდებარე ბუნებრივ გარემოში, ტყეებში კი საპიკნიკე ადგილების მოწყობა და არსებულის სრულყოფა.

ასევე, კომპოზიტორთა სახლის ძეგლის სტატუსიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია გათვალისწინებული იყოს ძეგლის დომინანტურობის, ავთენტიკურობისა და იმ გარემოს და ლანდშაფტების შენარჩუნება, რომლებიც აყალიბებს ძეგლს და ხელს უწყობს მის აღქმას და დომინანტურობის წარმოჩენას. ასევე, გასათვალისწინებელია კულტურული მემკვიდრეობის შესაბამისი დაცვის ზონები და შემდგომი გადაწყვეტილებები შეთანხმდეს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოსთან.

სავალდებულოა ტერიტორიას ჰქონდეს საჯარო სარგებლობის გამჭოლი გზა, მინიმალური სიგანით 10მ (ტროტუარის ჩათვლით), რომელიც დააკავშირებს პლატოს აღმართის მონაკვეთს ჩარხისწყლის დასახლებასთან.

6. პლატო 2

ფართობი - 5.5 ჰა

პროპორცია ნაშენ და უშენ ტერიტორიებს შორის - 30/70

განაშენიანების ინტენსივობა - საშუალო სიმჭიდროვე

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 2000 მ².

განვითარების ძირითადი მიმართულება - არეალის განვითარების ძირითადი ტიპი უნდა წარმოადგენდეს საშუალო და მაღალგადახდისუნარიან სეგმენტზე ორიენტირებული, სამედიცინო-გამაჯანსაღებელი ტურიზმის, მაღალხარისხიანი მომსახურების მქონე ობიექტთა კლასტერებს.

7. ვაშლოვანა

ფართობი - 11.7 ჰა

პროპორცია ნაშენ და უშენ ტერიტორიებს შორის - 50/50.

განაშენიანების ინტენსივობა - დაბალი სიმჭიდროვე.

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600 მ².

მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის ძირითადი პარამეტრები - კვარტალური განაშენიანება; დასაშვებია ჩიხები 70 მ-მდე სიგრძით და მოსაბრუნებელი მოედნით.

განვითარების ძირითადი მიმართულება - არეალის განვითარების ძირითად ტიპს უნდა წარმოადგენდეს სააგარაკე განაშენიანება, რომელიც ადგილობრივ დაბალ და საშუალო გადახდისუნარიან სეგმენტებზე ორიენტირებული იქნება. პერსპექტიულია მრავალფუნქციური მომსახურების საოჯახო, სასტუმრო სახლების (კოტეჯების) მოწყობის მიზნითაც.



სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი
განვითარების სააგენტო
ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა



ბრძანება:ბ138. 138253445

თარიღი:10/12/2025

ბრძანება

ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის მოწონების თაობაზე

სსიპ - სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს (შემდგომში - სააგენტო) და ა(ა)იპ „სივრცითი ინსტიტუტი საქართველო“-ს (შემდგომში - კომპანია) შორის 2023 წლის 18 დეკემბერს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N167-2023 ხელშეკრულების (შემდგომში - ხელშეკრულება) საფუძველზე, მიმწოდებელს დაევალა ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) შემუშავების/განახლების საპროექტო მომსახურების გაწევა.

2025 წლის 9 დეკემბრის N10/1382534319-138 წერილით სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა ხელშეკრულებით განსაზღვრული საპროექტო მომსახურების IV ეტაპით გათვალისწინებული საპროექტო დოკუმენტაცია - ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის საბოლოო დოკუმენტაცია.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 42-ე მუხლის მე-2 ნაწილის და 43-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, გენერალური გეგმის, განაშენიანების გეგმის განხილვა და დამტკიცება ხორციელდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ ორ სტადიად, რაც გულისხმობს გეგმების კონცეფციების დამტკიცების შემდგომ, გეგმების საბოლოო პროექტების შემუშავებასა (კონცეფციაში წარმოდგენილი გეგმარებითი გადაწყვეტების დაზუსტება/დახვეწა) და დამტკიცებას.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე და საქართველოს მთავრობის 2023 წლის 16 ოქტომბრის N1824 განკარგულების, „ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმის კონცეფციის მოწონების თაობაზე“ სააგენტოს უფროსის 2024 წლის 12 ნოემბრის N1-1/47 ბრძანების, „ქალაქ ბორჯომის განაშენიანების გეგმის კონცეფციის მოწონების თაობაზე“ სააგენტოს უფროსის 2025 წლის 16 აპრილის N1-1/24 ბრძანების, „ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის Nგ-17. 17243274 განკარგულების და „ქალაქ ბორჯომის განაშენიანების გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 აპრილის Nგ-17. 17251155 განკარგულების გათვალისწინებით,

გბრძანება:

1. მოწონებულ იქნას თანდართული ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმა.
2. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.
3. წინამდებარე ბრძანებით მოწონებული გეგმები და მათთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

სხდომაზე განსახილველად და დასამტკიცებლად წარდგენის მიზნით, გადაეგზავნოს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიას.

4. ბრძანება შესაძლებელია გასაჩივრდეს, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი გაცნობიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მის.: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64).

ზურაბი წიკლაური

სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი
განვითარების სააგენტო-უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 138-138253451
თარიღი: 11/12/2025

ადრესატი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერია

სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოსა და ა(ა)იპ-ს „სითი ინსტიტუტი საქართველო“ შორის 2023 წლის 18 დეკემბერს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N167-2023 ხელშეკრულების საფუძველზე შემუშავებული ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის პროექტთან დაკავშირებით გიგზავნით სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 10 დეკემბრის Nბ138. 138253445 ბრძანებას ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის მოწონების თაობაზე.

გარდა ამისა, სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 10 დეკემბრის N138-1382534418 წერილში დაშვებული იქნა ტექნიკური ხარვეზი. მესამე აბზაცი ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად: „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე - 16 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და მე - 19 მუხლის პირველი და მესამე პუნქტების შესაბამისად, კანონმდებლობით გათვალისწინებული საჭირო შემდგომი პროცედურების განხორციელების მიზნით, დასამტკიცებლად გეგზავნებათ საჯარო განხილვისა და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართულობის შედეგად შემუშავებული ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმა“.

დანართი: 2 გვერდი.

პატივისცემით,

ზურაბი წიგლაური

სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების
სააგენტო-უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

