



ქ.თელავის მიწათსარგებლოდის გენერალური გეგმის (მგგ) გეგმარებითი დავალება

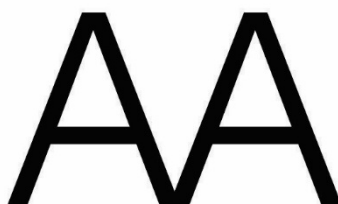
დამკვეთი: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

გამსრულებელი: შპს „ატალია არქიტექტს,,

გენერალური პროექტიორი: აიიპ „რედ ფონდი,,



საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო



ქ. თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

----- წლის # განკარგულება

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის, მე-2 ნაწილის „ე“ პუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის, 24-ე მუხლის მე-4 პუნქტის, “ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის #59 დადგენილების 23-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტის თანახმად,

ქ. თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. დამტკიცდეს თანდართული „ქ. თელავის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება“;
2. დაევალოს მუნიციპალიტეტის შესაბამის ორგანოებს უზრუნველყონ „ქ. თელავის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების“ საჯაროობა კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად.
3. წინამდებარე განკარგულება ძალაშია მისი ხელმოწერისთანავე.

ქ. თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

თავმჯდომარე

არჩილ თხლაშიძე

ქ. თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის (მგგ) გეგმარებითი დავალება

შეთანხმებულია: საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის სამინისტროსთან

წერილი # _____

_____ 2018წ.

დამტკიცებულია: თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ

განკარგულება # _____

_____ 2018წ.

ჩართული მხარეები;

დამკვეთი:

საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრო

შემსრულებელი:

შპს „ატელიე არქიტექტს,,

გენერალური პარტნიორი

ააიპ „რედ ფონდი,,

ქვე-კონტრაქტორი ორგანიზაციები:

- შპს „სტუდია 21,,
- შპს „გეოგრაფიკი,,
- ააიპ „კვლევებისა და განვითარების ფონდი,,
- ააიპ „გარემოს დაცვის ეკოცენტრი,,
- ISET–ის კვლევითი ინსტიტუტი
- გდანსკის ტექნოლოგიური უნივერსიტეტის არქიტექტურის ფაკულტეტი
(პოლონეთი)
- შპს „კულტურული რესურსების კვლევის ცენტრი,,
- შპს „კავკასიის საკონსულტაციო ჯგუფი,,

შინაარსი

1. აღწერა	6
1.1 დოკუმენტის მნიშვნელობა.....	6
1.2 ტერმინთა განმარტება	6
2. გეგმარებითი დავალების შედგენის წინაპირობები და სამართლებრივი საფუძვლები	8
2.1 გეგმარებითი დავალების შედგენის წინაპირობები.....	8
2.2 გეგმარებითი დავალების შედგენის სამართლებრივი საფუძვლები.....	8
3. კანონმდებლობის მოკლე მიმოხილვა ქალაქთმშენებლობითი პროცესების რეგულირების კუთხით	9
3.1 „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ საქართველოს ორგანული კანონი.....	9
3.2 „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი	9
3.3 დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების ადგილი ნორმატიული აქტების იერარქიაში.....	10
3.4 კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონი	10
4. დაგეგმვის მიზნები, სახელმძღვანელო პრინციპები	10
4.1 დაგეგმვის მიზნები;	10
4.2 დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები	11
4.3 .საჯარო და კერძო ინტერესები ქალაქთმშენებლობის სფეროში, .ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის საჯაროობა	12
5. ძირითადი მოთხოვნები დაგეგმარების მიმართ	13
5.1 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემადგენლობა;.....	13
6. კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა.....	14
6.1 დამკვეთის მიერ შემსრულებლისთვის გადასაცემი ინფორმაცია	15
6.2 შემსრულებლის მიერ დამკვეთისთვის შესამუშავებელი მასალები:	15
6.3 გეო-ინფორმაციულ მასალებთან დაკავშირებული ტექნიკური მოთხოვნები:.....	16
6.4 დამატებითი მასალები:.....	16

1. აღწერა

1.1 დოკუმენტის მნიშვნელობა

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს ქ.თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის (მგგ) საპროექტო მომსახურების ფარგლებში, მგგ-ს გეგმარებითი დავალების დოკუმენტს.

დოკუმენტი შემუშავებულია სახელმწიფო შესყიდვის 2017 წლის 9 ნოემბრის ხელშეკრულება N410-2017 (კონკურსი NCNT170000080) საფუძველზე. მისი დანიშნულებაა ქ. თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავებისა და დამტკიცებისთვის, წინასაპროექტო კვლევის საფუძველზე თავი მოუყაროს იმ მოთხოვნებს, რომლებიც ადგენენ დაგეგმვის ამოცანებს, პარამეტრებს და ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე დაგეგმვის და მისი განხორციელების ეკოლოგიურ, ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს. აღნიშნული უნდა გახდეს ქ.თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების საფუძველი.

1.2 ტერმინთა განმარტება

1. **მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა** - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს;
2. **განაშენიანების რეგულირების გეგმა** - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;
3. **განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი)** – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი;

4. **განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)** - მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი;
5. **დასახლება** – განსახლების განსხვავებული ფორმების (ტიპების) საერთო სახელწოდება (ქალაქი, დაბა, სოფელი);
6. **დასახლებათა განვითარება** – დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, სოფლის) ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის განვითარების პროცესი ან/და მართვა, რომელიც აისახება ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების დოკუმენტებში;
7. **საზოგადოებრივი სივრცე** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები;
8. **ქუჩა** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს მხოლოდ ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან), მხოლოდ ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან ან ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან).
9. **რეგლამენტი** – ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობები და მახასიათებლები, რომლებიც დადგენილია დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საფუძველზე;
10. **წყლის დამცავი ტერიტორია** – ზღვის, ტბის, წყალსაცავის და მდინარის მიწისზედა წყლის ზედაპირები, აგრეთვე მათი არსებობისათვის აუცილებელი სანაპირო ზოლების, ჭალების და მიწისქვეშა წყალშემკრები სისტემის ტერიტორიები.
11. **მწვანე ნარგავები** – მიწის პირიდან 1,3 მეტრზე მეტი, 8 სმ-ისა და მეტი დიამეტრის მერქნიანი (ხე, ბუჩქი) მცენარეები.

2. გეგმარებითი დავალების შედგენის წინაპირობები და სამართლებრივი საფუძვლები

2.1 გეგმარებითი დავალების შედგენის წინაპირობები

- ქ.თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის, გეგმარებითი დავალების შედგენის წინაპირობაა წინასაპროექტო სტრატეგიული ხედვა (კონცეფცია), რომელიც თავის მხრივ ჩამოყალიბდა 2017 წლის 9 ნოემბრი ხელშეკრულება N410-2017 დადებიდან I ეტაპის ფარგლებში ჩატარებული კვლევებისა და მიღებული მასალების ანალიზის საფუძველზე. ასევე გათვალისწინებულ იქნა ადგილობრივი და საერთაშორისო, საუკეთესო გამოცდილება.
- კვლევის ფარგლებში შესწავლილ იქნა ტერიტორიის ფიზიკური გარემო, საარქივო, დოკუმენტური მასალები, შესრულდა საველე და კამერალური სამუშაოები, ჩატარდა სოციალური გამოკითხვები ფოკუსჯგუფებთან, გაიმართა შეხვედრები ადგილობრივ მოსახლეობასთან, არასამთავრობო ორგანიზაციებთან, ხელისუფლების წარმომადგენლებთან. ასევე სტრატეგიული ხედვის (კონცეფციის) შემუშავების პროცესში ჩატარდა საჯარო განხილვა რათა ხედვის შემუშავების დროს მაქსიმალურად გათვალისწინებული ყოფილიყო ჩართული მხარეების ინტერესები.

2.2 გეგმარებითი დავალების შედგენის სამართლებრივი საფუძვლები

#	დოკუმენტი	შინაარსი
1	საქართველოს ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი
2	საქართველოს კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ
3	საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე
4	საქართველოს მთავრობის №1398 განკარგულება 2017 წლის 6 ივლისი.	თვითმმართველ ქალაქ თელავის განვითარებისათვის რიგ ღონისძიებათა განხორციელების თაობაზე
5	საქართველოს კანონი	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ

3. კანონმდებლობის მოკლე მიმოხილვა ქალაქთმშენებლობითი პროცესების რეგულირების კუთხით

3.1 „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ საქართველოს ორგანული კანონი.

- ორგანული კანონი განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტების უფლებამოსილებებს და ურთიერთობებს, რომ მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილებაა: “მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა და შესაბამის სფეროში ნორმებისა და წესების განსაზღვრა; ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის, მათ შორის, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების, დამტკიცება.”
- *ქ. თელავის შემთხვევაში ხდება ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და მისი რეგულირების წესების დამუშავება. აღნიშნული დოკუმენტები უნდა დაამტკიცოს ქ. თელავის წარმომადგენლობითმა ორგანომ - საკრებულომ.*
- *კახეთის რეგიონს არ გააჩნია უფრო მაღალი იერარქიის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტი. შესაბამისად, ქ. თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და მისი რეგულირების წესები ერთ-ერთი პირველი ნორმატიული ხასიათის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტია.*

3.2 „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი

- ეს კანონი ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, პრიორიტეტებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და დაგეგმარების დოკუმენტების სახეობებს და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში.
- სივრცითი მოწყობის შესახებ საქართველოს კანონი განმარტავს, რომ ქალაქის, სოფლის, დაბის დაგეგმვა უნდა მოხდეს:
 - ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით;
 - ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმით.
- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტია, რომელსაც უნდა აზუსტებდეს და შეესაბამებოდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა

3.3 დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების ადგილი ნორმატიული აქტების იერარქიაში.

- სივრცითი მოწყობის შესახებ საქართველოს კანონი განმარტავს, რომ არსებობს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების დებულება და დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების. რეგულირების წესები უნდა შეესაბამებოდეს დასახლებათა ტერიტორიების დებულებას, კერძოდ: საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილებას. კანონი ასევე აღნიშნავს, რომ ცალკეულ დასახლებათა განაშენიანების რეგულირების წესები არ ცვლის „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ მოთხოვნებს, თუ ეს არ არის გათვალისწინებული თვით „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“.

3.4 კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონი

- **მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო**
 1. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტაციას ამტკიცებს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ორგანო სამინისტროსთან შეთანხმებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
 2. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო პროექტებზე მშენებლობის ნებართვას გასცემს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ორგანო სამინისტროს თანხმობით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- *ქ. თელავში მრავლად არის კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები და არქეოლოგიური უბნები. აღნიშნული არის ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი გარემოება, რომელიც გათვალისწინებულ უნდა იქნას ქ. თელავის დაგეგმარებისას.*
- *დაგეგმარება უნდა განხორციელდეს კულტურული მემკვიდრეობის და არქეოლოგიური უბნებისათვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული მკაცრი რეგულაციების მიმართულებით.*
- *კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებთან ერთად, კანონმდებლობის მოთხოვნების საფუძველზე უნდა მოხდეს შემზღუდავი ზონების განსაზღვრა, რომელიც ხელს შეუწყობს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების და არქეოლოგიური უბნების დაცვას.*

4. დაგეგმვის მიზნები, სახელმძღვანელო პრინციპები

4.1 დაგეგმვის მიზნები;

- ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოს და პირობების შექმნა;

- ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში ფიზიკური/იურიდიული პირების და ადგილობრივი თვითმმართველობის ინტერესების ურთიერთშეთანხმება.
- ტერიტორიებისა და განაშენიანების განვითარების პრიორიტეტების დადგენა.
- მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა.
- ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა.
- ქ. თელავის მოსახლეობის საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება კერძოდ: საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის გამართული ფუნქციონირების, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება.
- ქ. თელავის ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების დაცვისა და აღდგენის მიზნით: საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მათი რეჟიმების დადგენა.
- ბუნებრივი ფასეულობების გათვალისწინება და მათი დაცვა/აღდგენის მიზნით შესაბამისი ღონისძიებების გატარება, კერძოდ: ბუნებრივი რელიეფისა და წყალსატევების შენარჩუნება; მცენარეული საფარის დაცვა, ტყის ბუნებრივი აღდგენის ზონების დადგენა; მდელოებისა და სხვა ტერიტორიის დაცვა დამეწყვრისა და წალეკვისაგან; ხეების ფერდობების გამაგრება და გამწვანება.

4.2 დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები

- მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;
- ბუნებრივი და ადამიანის მიერ სახემეცვლილი გარემოს, ისტორიისა და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების, ტურისტული, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის უსაფრთხო და ჰარმონიული განვითარება;
- მწვანე ეკონომიკისა და მწვანე ლანდშაფტური დიზაინის მიდგომები და მეთოდოლოგია;
- უპირატესად სივრცითი განვითარების ინტენსიური მოდელის გამოყენება.
- ინვესტიციების მოზიდვის, მოსახლეობის დასაქმებისა და კონკურენტუნარიანობის გაზრდის მიზნით, საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგილი, თანამედროვე მიდგომებისა და გადაწყვეტების გამოყენება;
- დასახლების სტრუქტურის და საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრების იერარქიის გამოყოფა ასევე ქალაქში არსებული ძირითადი საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციების შესწავლა;
- დასაქმებისა და საცხოვრებლად განვითარებული ადგილების, სუსტად განვითარებული ტერიტორიების გამოვლენა/შესწავლა;
- გამწვანების სისტემის შექმნის მიზნით რეკომენდაციების შემუშავება;

- ბუნებრივი ლანდშაფტის სტრუქტურის გაუმჯობესების მიზნით რეკომენდაციების შემუშავება.
- წყლის ობიექტებისა და წყალშემკრები ტერიტორიების გამოკვეთა;
- წინამდებარე პუნქტში აღწერილ ქალაქგეგმარებითი ასპექტების დასაკმაყოფილებლად და დასახლების მიწათსარგებლობის ზონებად დაყოფისას; შესაბამისი, კონკრეტული, ზოგადი და ამკრძალავი ზონირების სტრუქტურის ჩამოყალიბება.

4.3 .საჯარო და კერძო ინტერესები ქალაქთმშენებლობის სფეროში, .ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის საჯაროობა

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების დამტკიცებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობა, კერძოდ:

- ქ.თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა უნდა უზრუნველყოფდეს ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესების დაცულობას მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) დაგეგმვასთან და განვითარებასთან დაკავშირებით;
- ქ. თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ხელს უნდა უწყობდეს ფიზიკური პირებისთვის საცხოვრებლად ჯანსაღი და უსაფრთხო გარემოს შექმნას; ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესთა დაცულობის ერთ-ერთი მექანიზმია მათი მონაწილეობა ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შექმნისა და დამტკიცების პროცესში, კერძოდ:
 - დოკუმენტები საჯარო და ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის;
 - საჯაროობასა და ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა უნდა მოახდინოს დაგეგმვაზე უფლებამოსილმა უწყებამ;
 - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების დამტკიცების ყველა ეტაპზე უზრუნველყოფილი უნდა იყოს საზოგადოების ინფორმირებულობა და საჯარო განხილვები;
 - საჯარო განხილვების თაობაზე ინფორმაცია უნდა გავრცელდეს შეტყობინებების მეშვეობით, რომლებიც განთავსდება მასმედის ელექტრონულ და ბეჭდვით საშუალებებში.

5. ძირითადი მოთხოვნები დაგეგმარების მიმართ

5.1 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემადგენლობა;

ქ.თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, სულ მცირე, უნდა მოიცავდეს შემდეგ ნაწილებს:

- ა) ტექსტური ნაწილი;
- ბ) ზონირების ნაწილი;
- გ) საინჟინრო ნაწილი;
- დ) თემატური ნაწილი.

ა) ტექსტური ნაწილის შემადგენლობა;

- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღწერა.
- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განმარტებითი ბარათი.
განმარტებითი ბარათის რეკომენდირებული შემადგენლობაა;
 - ქალაქ თელავის ადგილი საქართველოს განსახლების სისტემასა და ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ მოწყობაში.
 - ისტორიული განვითარების მიმოხილვა.
 - ბუნებრივ-კლიმატური პირობები (ჰავა, გეოგრაფია, ზოგადი გეოლოგია და სეისმიკა, ჰიდროლოგია, ეკოლოგიური მდგომარეობა).
 - ინფორმაცია ვიზიტორთა შესახებ წლებისა და თვეების შესაბამისად.
 - მომსახურების სფერო.
 - ტურისტული ინფრასტრუქტურა.
 - სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა.
 - საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.
 - გამწვანება და კეთილმოწყობა.
 - წინა პერიოდში შემუშავებული ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაცია (არსებობის შემთხვევაში).
 - მიწათსარგებლობის სტრუქტურა, მახასიათებლები და ტენდენციები.
 - არსებული მდგომარეობის გეგმარებითი ანალიზი.
 - ქალაქ თელავის ძლიერი და სუსტი მხარეების, შესაძლებლობებისა და საფრთხეების ანალიზი.
 - ქალაქ თელავის არსებული და სამომავლო მისია/ფუნქცია.
 - განვითარების მოდელი და პრიორიტეტები.
 - ქალაქგეგმარებითი რეკომენდაციები, წინადადებები.
 - ქალაქ თელავის განვითარების ხედვა.
 - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა.

ბ) ზონირების ნაწილი;

ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის ზოგად უფლებრივ ზონირებას, რომლის შემადგენლობაა;

- მიწათსარგებლობის ინტენსივობის ზოგადი სარეკომენდაციო მონაცემები.
- ტერიტორიის განთავსება არსებულ ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში.
- საკომუნიკაციო და სატრასპორტო ხაზები.

მიწათსარგებლობის ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:

- ზოგად ფუნქციურ ზონებს.
- ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს.
- განსაკუთრებულ სამშენებლო რეგულირების ზონებს.
- შემზღუდავ ზონებს:
 - კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;
 - ბუნებრივი საფრთხეებისგან დამცავი ზონები;
 - გარემოს დამცავი ზონები.

გ) საინჟინრო ნაწილი:

საინჟინრო ნაწილი გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს;

- საპროექტო ტერიტორიაზე საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რუკას.
- საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი გზების ქსელის რუკას.

დ) თემატური ნაწილი:

თემატური ნაწილი გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს;

მაგალითად: ტურიზმის განვითარების სისტემას, დაცული ტერიტორიების სისტემას, კულტურული მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემას, მომსახურების ცენტრების სისტემას და სხვა თემატურ საკითხებს.

6. კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა.

კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა უნდა მოიცავდეს;

- კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს/ქვეზონებს.
- გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.
- კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებს.
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტებს.
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს.
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტებს.

- საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით).
- განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს)

ასევე შეიძლება მოიცავდეს:

- განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს)
- მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემებს.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – გეგმები, რუკები და სქემები შესრულებული უნდა იყოს გეო-ინფორმაციული ტექნოლოგიების გამოყენებით და შეესაბამებოდეს თანამედროვე კარტოგრაფიულ სტანდარტებს. დოკუმენტაციის ტექსტური და გრაფიკული მასალების დაბეჭდილი და ციფრული ვერსიები, გის მონაცემთა ბაზები სრულად უნდა იქნას წარმოდგენილი.

6.1 დამკვეთის მიერ შემსრულებლისთვის გადასაცემი ინფორმაცია

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების პროცესში შემსრულებელს, რომელიც იქნება პასუხისმგებელი სამუშაოს შესრულებაზე, გადაეცემა გეგმარებითი, საკადასტრო, სტატისტიკური, სატრანსპორტო, საინჟინრო და გეო-ინფორმაციული ხასიათის მასალები ლაზერული დისკით ან სხვა ინფორმაციის მატარებლით.

6.2 შემსრულებლის მიერ დამკვეთისთვის შესამუშავებელი მასალები:

ArcGIS 10 ვერსიის პერსონალური გეო-ინფორმაციული ბაზა შემდეგი ფენებით:

- ქალაქის ადმინისტრაციული საზღვარი (ხაზოვანი, პოლიგონალური).
- მდინარე/ხევი (ხაზოვანი, პოლიგონალური).
- საპროექტო გზა/ქუჩა.
- საპროექტო გზა/ქუჩის გასხვისების ზონა.
- საპროექტო ტროტუარი/საფეხმავლო ზონა.
- საპროექტო ველობილიკი.
- ფუნქციური ზონირება.
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი.
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გასხვისების ზონა.
- რეკრეაციული ტერიტორიები.

6.3 გეო-ინფორმაციულ მასალებთან დაკავშირებული ტექნიკური მოთხოვნები:

- გეო-ინფორმაციული მასალები უნდა შეიქმნას და დამუშავდეს ArcGIS 10 ვერსიის პერსონალური გეომონაცემთა ბაზის ფორმატში.
- პერსონალური გეომონაცემთა ბაზა უნდა იყოს WGS 84\UTM 38N საქართველოს სახელმწიფო საკოორდინატო სისტემაში.
- გეო-ინფორმაციული მასალების (იგულისხმება გარკვეული ფენები) საბოლოო ვერსია უნდა იქნეს შემოწმებული ტოპოლოგიურ შეცდომებზე (ტოპოლოგიური სიზუსტე 0.025 მ).
- გეგმები დამუშავდეს 1:25 000, 1:10 000 ან 1:5 000 მასშტაბში.

6.4 დამატებითი მასალები:

დამატებითი მასალები შეიძლება მოცავდეს;

- საჭიროებისამებრ, დამატებით სხვა გრაფიკულ მასალებს, რეკომენდაციებს
- კანონმდებლობის შესაბამისად, დაგეგმარებისათვის საჭირო სხვა საკითხებს.