

# ქალაქ თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა

I ტომი

ტექსტური ნაწილი

2018



პროექტის სახელწოდება: ქ.თელავის მიწათსარგებლოების გენერალური გეგმა

მომზადი: საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

შემსრულებელი: შპს „ატელია არქიტექტს,,

გენერალური კარტოგრაფი: ანიკ „რედ ფონდი,,



საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო



## სამუშაო ჯგუფი

### ჯგუფის ხელმძღვანელი:

ვახტანგ კასრელიძე

რატი ჩომახიძე

### სტრატეგიული დაგეგმვისა და დაგეგმარების ჯგუფი:

ვახტანგ კასრელიძე, რატი ჩომახიძე, პიოტრ ლორენსი, გია აბულაძე, გიორგი გოცირიძე, მარიამ შაიშმელაშვილი,

### მოწვეული ექსპერტი:

ლადო ვარდოსანიძე

### კანონმდებლობა:

ნინო ერაგია, ეკა გამყრელიძე

### სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა:

გიორგი შაპავა, ლევან ფავლენიშვილი

### ისტორიული კვლევა:

თენგიზ სიმაშვილი *(ადგილობრივი ექსპერტი)*

### სოციალური საკითხები:

თამარ ზურაბიშვილი *(ადგილობრივი მკვლევარი)*

### კულტურული მემკვიდრეობა:

ლალი ანდრონიკაშვილი, თათია ღვინერია, გიორგი ხაბურძანია, ირინა წულაძე, გიორგი ვადაჭკორია, გიორგი ბურჯანაძე, ვანო ყენია, თენგიზ ჩოლოყაშვილი

### მოწვეული ექსპერტი (კულტურული მემკვიდრეობის მიმართულეებით):

ლეილა თუმანიშვილი,

ვახტანგ გაგნიძე *(ადგილობრივი წარმომადგენელი)*

### არქეოლოგია:

ნიკოლოზ თუმბრაძე

### ტურიზმი:

ვანო ვაშაყმაძე

### გარემო:

თამარ ბაკურაძე

### მწვანე დოკუმენტი:

ლევან ალფაიძე

### საბინაო ფონდი:

ლევან ასაბაშვილი

### გეოლოგიური რისკები:

ემილ წერეთელი

### თელავის ხევის კვლევა:

გივი გავარდაშვილი

### კლიმატი:

ელიზბარ ელიზბარაშვილი

### სეისმიკა:

ნინო წერეთელი

### ტექსტის რედაქტირება:

თამარ ხოშტარია, ესმა მანია

### გეოსაინფორმაციო ბაზებით უზრუნველყოფა:

შპს „გეოგრაფიკი“, შპს „ტერაგრაფიკი“,

GIS სისტემები; დავით სვანაძე,

CAD სისტემები; გიორგი ქოროლიძე

## შინაარსი

1.	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღწერა .....	8
1.1.	გეგმარებითი დავალების შედგენის წინაპირობები და სამართლებრივი საფუძვლები.....	8
1.2.	კანონმდებლობის მოკლე მიმოხილვა ქალაქმშენებლობითი პროცესების რეგულირების კუთხით .....	9
1.3.	დაგეგმვის მიზნები, სახელმძღვანელო პრინციპები .....	10
2.	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განმარტებითი ბარათი	
2.1.	ქ. თელავის ადგილი საქართველოს განსახლების სისტემასა და ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ მოწყობაში .....	13
	ანოტაცია .....	14
	სპეციფიკური ტერმინების განმარტება .....	14
	წინათქმა .....	15
2.1.1.	სათავეები .....	16
2.1.2.	კონტექსტი - აღმოსავლეთ საქართველოს განსახლების სისტემა და ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული მოწყობა XIX-XX საუკუნეებში .....	17
2.1.2.1.	რუსეთის იმპერიის მმართველობა .....	18
2.1.2.2.	პირველი რესპუბლიკის ხანმოკლე პერიოდი .....	19
2.1.2.3.	საბჭოთა პერიოდი .....	22
2.1.2.4.	მეორე რესპუბლიკა .....	26
2.3	ქ. თელავის ისტორიული მიმოხილვა: თელავის ქრონიკები და ცნობილი „თელაველები“.....	33
2.4	ქ. თელავის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების (ისტორიული განაშენიანების, განაშენიანების რეგულირების, არქეოლოგიის და ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის) დადგენის პროექტი. ქ. თელავის ტერიტორიის ზოგადი დახასიათება და ისტორიულ-კულტურული კვლევა.....	44
2.4.1	ქ. თელავის ბუნებრივ-კულტურული ლანდშაფტი .....	45
2.4.2	ქ. თელავის ტერიტორიის ისტორიული, არქიტექტურული, არქეოლოგიური, ბიბლიოგრაფიული და საარქივო კვლევა .....	46
2.4.3	თელავის ურბანული თავისებურება და საარქივო რუკები .....	49
2.4.4	ქ. თელავის ისტორიული ბირთვი - ციხესიმაგრეები და ძველი განაშენიანება.....	54
2.4.4.1	ქ. თელავის ქუჩათა ქსელი .....	72
2.4.4.2	ქ. თელავის ისტორიული ბირთვის განაშენიანება და საცხოვრებელი სახლის ტიპები .....	77
2.4.4.3	ქ. თელავის ისტორიული განაშენიანების მცირე არქიტექტურული ფორმები და დეტალები .....	81
2.4.5	ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია - დაგეგმარების პროექტი და გენერალური გეგმა .....	83

2.4.6	ბოლოდროინდელი ცვლილებები თელავის ისტორიულ განაშენიანებაში .....	87
2.4.7	კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების კვლევა .....	89
2.4.8	დასკვნა და რეკომენდაციები .....	99
	ბიბლიოგრაფია .....	101
	დანართი .....	102
<b>2.5</b>	<b>წინა პერიოდის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების ანალიზი</b>	
	<b>ქ. თელავზე არსებული ქალაქშენებლობითი დოკუმენტაცია -</b>	
	<b>დაგეგმარების პროექტი და გენერალური გეგმა .....</b>	<b>109</b>
<b>2.6</b>	<b>თელავის მუნიციპალიტეტის სოციალურ-ეკონომიკური ანალიზი.....</b>	<b>114</b>
	შესავალი .....	116
2.6.1	დემოგრაფიული მდგომარეობა .....	117
2.6.2	ეკონომიკური მიმოხილვა .....	117
2.6.2.1	შესავალი - კახეთის რეგიონის მოკლე ეკონომიკური მიმოხილვა .....	119
2.6.2.2	გამოშვება, უმუშევრობა და კერძო სექტორში დასაქმება .....	121
2.6.2.3	საჯარო ფინანსები .....	124
2.6.2.4	სოფლის მეურნეობა .....	125
2.6.2.5	ტურიზმი .....	126
2.6.3	სოციალური მდგომარეობა და ჯანდაცვის სექტორი .....	127
2.6.3.1	სოციალური მდგომარეობა .....	127
2.6.3.2	ჯანდაცვის სექტორი .....	129
2.6.4	განათლება .....	130
2.6.4.1	სკოლამდელი განათლება .....	130
2.6.4.2	ზოგადი განათლება .....	131
2.6.4.3	პროფესიული განათლება .....	133
2.6.4.4	უმაღლესი განათლება .....	134
2.6.5	გარემოს მდგომარეობა .....	136
2.6.6	ინფრასტრუქტურა და მუნიციპალური სერვისები .....	137
2.6.7	მუნიციპალიტეტის ძლიერი და სუსტი მხარეების, შესაძლებლობებისა და	
	საფრთხეების (SWOT) ანალიზი .....	138
2.6.7.1	ძლიერი მხარეები .....	138
2.6.7.2	სუსტი მხარეები .....	140
2.6.7.3	შესაძლებლობები .....	140
2.6.7.4	საფრთხეები .....	141
2.6.8	დასკვნა .....	142
2.6.9	განვითარების ძირითადი მიმართულებები და რეკომენდაციები .....	142
	დანართი 1 .....	146
<b>2.7</b>	<b>ქ. თელავის ბუნებრივ-კლიმატური პირობების და გარემოს კვლევა .....</b>	<b>147</b>
	შესავალი .....	149
	ნაწილი I. ქ. თელავის გარემოს მდგომარეობა .....	149
<b>2.7.1</b>	<b>ქალაქის გარემოსდაცვითი მმართველობა და ინსტიტუციები .....</b>	<b>149</b>
<b>2.7.2</b>	<b>ქ. თელავის რესურსების ეფექტიანი მართვა და დაბინძურების</b>	
	<b>თავიდან აცილება .....</b>	<b>150</b>

2.7.2.1	კლიმატური მდგომარეობის ცვლილებები და მათი ზეგავლენა .....	151
2.7.2.2	ენერგოეფექტურობა .....	158
2.7.2.3	ატმოსფერული ჰაერის ხარისხი .....	159
2.7.2.4	ატმოსფერულ ჰაერში γ-გამოსხივების ექსპოზიციური დოზის სიმძლავრე .....	162
2.7.2.5	ელექტრომაგნიტური დაბინძურება .....	163
2.7.2.6	ქ. თელავის სასმელი წყლით უზრუნველყოფა .....	166
2.7.2.7	ჩამდინარე წყლები და ქ. თელავის საკანალიზაციო სისტემა .....	170
2.7.2.8	მუნიციპალური ნარჩენების მართვა .....	176
2.7.2.9	ხმაური .....	167
2.7.2.10	ქალაქის მწვანე საფარი .....	177
2.7.2.11	თელავის ხევი და ბუნებრივი კატასტროფები -წყალმოვარდნები.....	182
2.7.3	ქ. თელავის ბუნებრივი ფასეულობები .....	186
2.7.4	ქ. თელავის გარემოსდაცვითი SWOT ანალიზი .....	187
2.7.5	ქ. თელავის სტრატეგიული გარემოსდაცვითი საკითხები, მიზნები, ამოცანები და ქმედებები .....	190
2.7.6	ქალაქის გარემოსდაცვითი ინდიკატორები .....	196
2.7.7	მომავალი 10 წლის განმავლობაში მისაღწევი მიზნები .....	197
	ნაწილი II - რეკომენდაციები ქ. თელავის ბუნებრივი გარემოს გაჯანსაღებისთვის .....	199
	ნაწილი III - 10 წლის განმავლობაში განსახორციელებელ სამუშაოთა ეტაპები ქ. თელავისთვის გარემოს დაცვის სფეროში.....	223
	ტერმინთა განმარტება და ძირითადი ცნებები .....	230
	გამოყენებული ლიტერატურა და წყაროები .....	234
<b>2.8</b>	<b>ქ. თელავის საბინაო მდგომარეობის კვლევა</b> .....	<b>235</b>
2.8.1	შესავალი .....	240
2.8.2	მეთოდოლოგია .....	241
2.8.3	ზოგადი მონაცემები .....	242
2.8.4	გადავსებულობა .....	244
2.8.5	ხელმისაწვდომობა .....	247
2.8.6	ქ. თელავის საბინაო მეურნეობა .....	249
2.8.7	ქ. თელავის საბინაო ფონდის ფიზიკური მდგომარეობა და მახასიათებლები	251
2.8.8	დასკვნები და რეკომენდაციები .....	254
	დანართი .....	256
<b>2.9</b>	<b>შიდა და გარე ტრანსპორტი</b> .....	<b>258</b>
2.9.1	ქ. თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სატრანსპორტო ნაწილის ძირითადი წინაპირობები და არსი.....	259
2.9.2	სატრანსპორტო ნაწილის ძირითადი ამოცანა .....	260
2.9.3	არსებული მდგომარეობა .....	261
2.9.4	ქუჩების არსებული ქსელი .....	262
2.9.5	საგზაო ინფრასტრუქტურის სრულყოფისა და მგზავრების მომსახურების გაუმჯობესებისათვის გასატარებელი ძირითადი ღონისძიებები .....	263

2.9.6	სატრანსპორტო სფეროში ცალკეული პროექტები და წინადადებები .....	266
2.9.7	მოძრაობის ორგანიზაციის და უსაფრთხოების ძირითადი საკითხები.....	267
2.9.8	ავტომობილების პარკირება .....	268
2.9.9	დასკვნა: სატრანსპორტო ნაწილში განხილული თემების მიმოხილვა, გეგმის ძირითადი შეფასებები და რეკომენდაციები .....	268
2.9.10	ტერმინების განმარტება (CII 42.13330.2016).....	272
	გამოყენებული სტანდარტები და მეთოდური მასალა.....	273
<b>2.10</b>	<b>ტურიზმი</b> .....	<b>274</b>
2.10.1	ტურიზმის განვითარება საქართველოში - ეროვნული მასშტაბი.....	277
2.10.2	საქართველოს ტურიზმის სტრატეგია 2015-2025 .....	278
2.10.3	ტურიზმის განვითარების მიმდინარე პროცესი - 2017 წლის შედეგები .....	279
2.10.4	2018 წლის მონაცემები და პროგნოზები 2022 წლისათვის .....	282
2.10.5	კახეთის რეგიონი - ტურიზმის სტატისტიკა .....	285
2.10.6	რეგიონში არსებული ტენდენციები .....	288
2.10.7	ტურიზმი და კახეთის რეგიონული განვითარება .....	290
2.10.8	ტურიზმის როლი თელავის მუნიციპალიტეტის განვითარებაში .....	293
2.10.9	ქ. თელავი და მისი ისტორიული ცენტრის ტურისტული განვითარება .....	296
2.10.10	ტურიზმის განვითარების საერთაშორისო პრაქტიკა და ინდიკატორები .....	398
2.10.11	რეკომენდაციები ქ. თელავში ტურიზმის განვითარებისათვის.....	302
	დანართები:	
	დანართი 1: RDP Kakheti - რეგიონული განვითარების პროექტი.....	304
	დანართი 2: ქალაქის ისტორიულ ცენტრში ტურიზმის გეგმარების მაგალითი (გის ილუსტრაცია).....	305
	დანართი 3: თელავი - საილუსტრაციო რუკები .....	307
	დანართი 4: ახალი სტატისტიკური მეთოდოლოგია და შედეგები .....	308
2.11	ქ. თელავის განვითარების ხედვა .....	309
2.12	თელავის მუნიციპალიტეტის მრავალფაქტორული ანალიზი (SWOT-ანალიზი).....	313
2.13	ქ. თელავის სადღეისო და სამომავლო მისია/ფუნქცია .....	317

# 1.

## მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღწერა

### 1.1. გეგმარებითი დავალების შედგენის წინაპირობები და სამართლებრივი საფუძვლები

#### გეგმარებითი დავალების შედგენის წინაპირობები

ქალაქ თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შედგენის წინაპირობაა წინასაპროექტო სტრატეგიული ხედვა (კონცეფცია), რომელიც, თავის მხრივ, ჩამოყალიბდა 2017 წლის 9 ნოემბრიდან (ხელშეკრულების დადებიდან) 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 ფოკუსჯგუფების სოციალური გამოკითხვები, გაიმართა შეხვედრები ადგილობრივ მოსახლეობასთან, არასამთავრობო ორგანიზაციებთან, ხელისუფლების წარმომადგენლებთან. სტრატეგიული ხედვის (კონცეფციის) ფორმირების პროცესში ასევე შედგა საჯარო განხილვები, რათა ხედვის შემუშავებისას მაქსიმალურად ყოფილიყო გათვალისწინებული ჩართულ მხარეთა ინტერესები.

#### გეგმარებითი დავალების შედგენის სამართლებრივი საფუძვლები

#	დოკუმენტი	შინაარსი
1	საქართველოს ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ
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



## 1.2. კანონმდებლობის მოკლე მიმოხილვა ქალაქთმშენებლობითი პროცესების რეგულირების კუთხით

### „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონი

ორგანული კანონი განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტების უფლებამოსილებებს და ურთიერთობებს, რომ მუნიციპალიტეტის საკუთარი 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.“

*ქალაქ თელავის შემთხვევაში ხდება ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და მისი რეგულირების წესების დამუშავება. აღნიშნული დოკუმენტები უნდა დაამტკიცოს ქალაქ თელავის წარმომადგენლობითმა ორგანომ - საკრებულომ.*

*კახეთის რეგიონს არ გააჩნია უფრო მაღალი იერარქიის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტი. შესაბამისად, ქალაქ თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და მისი რეგულირების წესები ერთ-ერთი პირველი ნორმატიული ხასიათის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტია.*

### „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 ფორმებსა 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 მაღალი იერარქიის მქონე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტია, რომელსაც უნდა აზუსტებდეს და შეესაბამებოდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

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 წესები. 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“.

## **საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ და ქალაქი თელავი.**

### **მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო**

- კანონი ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს.
- კანონი ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, პრიორიტეტებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და დაგეგმარების დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში.

## **1.3. დაგეგმვის მიზნები, სახელმძღვანელო პრინციპები და დაგეგმვის მიზნები**

- ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოს და პირობების შექმნა;
- ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში ფიზიკური/იურიდიული პირების, ადგილობრივი და თვითმმართველობის ინტერესების ურთიერთშეთანხმება. აღნიშნული მიზნით ასევე ქალაქთმშენებლობით მოთხოვნებთან შეუსაბამო საკადასტრო ერთეულების აღწერა და მათთვის სპეციალური რეჟიმის შემუშავება;
- ტერიტორიებისა და განაშენიანების განვითარების პრიორიტეტების დადგენა.
- მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა.
- ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა.

- ქალაქ თელავის მოსახლეობის საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება, კერძოდ: საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის გამართული ფუნქციონირების, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება.
- ქალაქ თელავის ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების დაცვა და აღდგენა. აღნიშნული მიზნით: საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მათი რეჟიმების გათვალისწინება და გამოყოფა.
- 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; ხევების ფერდობების გამაგრება და გამწვანება.

### დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები

- მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;
- ბუნებრივი და ადამიანის მიერ სახეშეცვლილი 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;
- ქალაქ თელავის სივრცითი კატეგორიების გამოყოფა: ურბანიზებული ტერიტორია, სასოფლო ტერიტორია, ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია, სპეციალური ტერიტორიები;
- 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 ღონისძიებების შემუშავება;
- ბუნებრივი ლანდშაფტის სტრუქტურის გაუმჯობესების ღონისძიებების შემუშავება;
- წყლის ობიექტებისა და წყალშემკრები ტერიტორიების გამოკვეთა;
- წინამდებარე პუნქტში აღწერილი ქალაქგეგმარებითი ასპექტების დასაკმაყოფილებლად დასახლების, მიწათსარგებლობის ზონებად დაყოფისას შესაბამისი, კონკრეტული, ზოგადი და ამკრძალავი ზონირების სტრუქტურის ჩამოყალიბება.

**საჯარო და კერძო ინტერესები ქალაქთმშენებლობის სფეროში,  
ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის საჯაროობა**

- ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების დამტკიცებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობა, კერძოდ:
- ქალაქ თელავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა უნდა უზრუნველყოფდეს ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესების დაცულობას მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) დაგეგმვასა და განვითარებასთან დაკავშირებით;
- ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესთა დაცულობის მთავარი მექანიზმია მათი მონაწილეობა ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შექმნისა და დამტკიცების პროცესში, კერძოდ:
  - \_დოკუმენტები საჯარო და ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის;
  - \_საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა უნდა უზრუნველყოს დაგეგმვაზე უფლებამოსილმა უწყებამ;
  - \_ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების დამტკიცების ყველა ეტაპზე უზრუნველყოფილი უნდა იყოს საზოგადოების ინფორმირებულობა და საჯარო განხილვები.