

გიორგი ყიფიანი

საქართველოს ქალაქგანვითარების რეგულირების
პრობლემები ევროპის ურბანულ პოლიტიკასთან
შესაბამისობის კონტექსტში

წარდგენილია არქიტექტურის დოქტორის აკადემიური
ხარისხის მოსაპოვებლად

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი
თბილისი, 0175 საქართველო
2014 წ

საავტორო უფლება გიორგი ყიფიანი 2014 წ

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი
არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი

ჩვენ, ქვემოთ ხელისმომწერი ვადასტურებთ, რომ გავეცანით გიორგი ყიფიანის მიერ შესრულებულ სადისერტაციო ნაშრომს დასახელებით: „საქართველოს ქალაქგანვითარების რეგულირების პრობლემები ევროპის ურბანულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის შესაბამისობის კონტექსტში“ და ვაძლევთ რეკომენდაციას საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის არქიტექტურის ურბანისტიკის და დიზაინის ფაკულტეტის სადისერტაციო საბჭოში მის განხილვას დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად.

7 ივლისი 2014 წელი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი:



გიორგი შაიშმელაშვილი
არქიტექტურის დოქტორი,
სრული პროფესორი

რეცენზენტები:



ლევან ბერიძე
არქიტექტურის დოქტორი,
სრული პროფესორი



მამუკა სალუქვაძე
არქიტექტურის დოქტორი

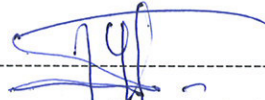
საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

2014 წ

ავტორი: გიორგი ყიფიანი
დასახელება: „საქართველოს ქალაქგანვითარების რეგულირების პრობლემები, ევროპის ურბანულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის კონტექსტში“.

ფაკულტეტი: არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის
აკადემიური ხარისხი: დოქტორი
სხდომა ჩატარდა: 7 . . ივლისი . . . 2014 წ.

ინდივიდუალური პიროვნებების ან ინსტიტუტების მიერ ზემოთმოყვანილი დასახელების დისერტაციის გაცნობის მიზნით მოთხოვნის შემთხვევაში მისი არაკომერციული მიზნებით კოპირებისა და გავრცელების უფლება მინიჭებული აქვს საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტს.



ავტორის ხელმოწერა

ავტორი ინარჩუნებს დანარჩენ საგამომცემლო უფლებებს და არც მთლიანი ნაშრომის და არც მისი ცალკეული კომპონენტის გადაბეჭდვა ან რაიმე სხვა მეთოდით რეპროდუქცია დაუშვებელია ავტორის წერილობითი ნებართვის გარეშე.

ავტორი ირწმუნება რომ ნაშრომში გამოყენებულ საავტორო უფლებებით დაცულ მასალებზე მიღებულია შესაბამისი ნებართვა (გარდა იმ მცირე ზომის ციტატებისა, რომლებიც მოითხოვენ სპეციფიურ მიმალტებას ლიტერატურის ციტირებაში, როგორც ეს მიღებულია სამეცნიერო ნაშრომის შესრულებისას) და ყველა მათგანზე იღებს პასუხისმგებლობას.

რეზიუმე

წინამდებარე კვლევის მიზანია საქართველოში ქალაქგანვითარების რეგულირებასთან დაკავშირებული პრობლემების განხილვა. მათი მიზეზების გამოვლენა, რეკომენდაციების შემუშავება, რომლებიც წაადგება საქართველოში ქალაქგეგმარების ეფექტურედ მომქმედი სისტემის ჩამოყალიბებას.

ამ ამოცანის შესასრულებლად, აუცილებელია საკითხები განვიხილოთ ევროპის ურბანულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის კონტექსტში. ურბანული პოლიტიკა ფართო მცნებაა. ჩვენთვის ის საინტერესოა განვითარების რეგულირების ნორმატიული უზრუნველყოფის და პრაქტიკის საბაზო პრინციპების განსაზღვრის თვალსაზრისით.

ევროპულ ურბანულ პოლიტიკაზე აქცენტის გაკეთება ბუნებრივია, რადგან ქართველი ხალხის ოდინდელი სურვილია გახდეს ევროპული სივრცის ნაწილი; ამასთან საქართველომ უახლოეს ხანში ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულებას უნდა მოაწეროს ხელი, რაც თავის მხრივ გვკარნახობს აუცილებლობას ჩვენი კანონმდებლობა და ცხოვრების წესი ევროპულან თანწყობილი გახდეს.

ევროპული გამოცდილება ჩვენთვის საინტერესოა ორი თვალსაზრისით. ერთი არის სხვადასხვა საერთაშორისო ორგანიზაციების მიდგომები, რომლებიც ეხება ე. წ. „მდგრად განვითარებას“, რაც სადღეისოდ პოზიციონირდება ურბანული პოლიტიკის ძირითად პრინციპად.

ევროპული გამოცდილების გაზიარების მეორე მხარე არის კანონმდებლობის ანალიზი. ჩვენ განვიხილავთ გერმანულ კანონმდებლობას რადგან ის ერთ ერთი ყველაზე სრულყოფილია. ამასთან საქართველოში ახალი ტიპის კანონმდებლობის იმპლემენტაცია მოხდა გერმანიის ტექნიკური დახმარების საზოგადოების (GTZ) მხარდაჭერით და

შესაბამისად გერმანულ კანონმდებლობაზე დაყრდნობით. ჩვენ შევეხებით აგრეთვე ფრანგულ და როგორც ალტერნატივას ნაწილობრივ ინგლისურ კანონმდებლობას.

განვიხილავთ, აგრეთვე, საბჭოთა ქალაქგეგმარებით სისტემას, რომელიც მე-20-ე საუკუნის ბოლომდე მოქმედებდა საქართველოში. გარკვეული მსგავსების მიუხედავად საბჭოთა და უფლებრივი ზონირების მოდელებს შორის არის თვისობრივი სხვაობა. გასხვავდება მათი მიზნები, პროექტების - დოკუმენტების სტატუსი, რეალობაზე ზემოქმედების ფორმები და შედეგები. ზემოთ ნახსენებ განსხვავებებში გარკვევა და მათი წარმოჩენა ერთ ერთ სჭირო ამოცანად გვესახება, რადგან საბჭოთა ქალაქგეგმარებითი სისტემის გავლენა ჩვენს მენტალობაზე ჯერ კიდევ მნიშვნელოვანია.

ზემდთქმულიდან გამომდინარე კვლევის ფარგლებში განვიხილავთ შემდეგ საკითხებს:

შესავალი

თავი I: მდგრადი განვითარების, როგორც ურბანული პოლიტიკის ფუძემდებური პრინციპის ჩამოყალიბება; საერთაშორისო ორგანიზაციების რეკომენდაციები;

თავი II: დასავლეთ ევროპული ქვეყნების (ძირითადად გერმანიის) გამოცდილება ტერიტორიულ სივრცითი დაგეგმარების სფეროში

თავი III: საბჭოთა ქალაქგეგმარებითი სისტემა; საბჭოთა და უფლებრივი ზონირების ქალაქგეგმარებითი სისტემების შედარებითი ანალიზი.

თავი IV: საქართველოში უფლებრივი ზონირების ტიპის ქალაქგეგმარებითი სისტემის შემოღების ისტორია და ქალაქგანვითარების რეგულირების დღევანდელი მდგომარეობა;

თავი V: საქართველოში ქალაქგეგმარებითი კანონმდებლობის და პრაქტიკის მდგომარეობა.

ზოგადი დასკვნები

კვლევაში განხილულია ის საკითხები, რომლებიც უშუალოდ ეხება სავრცით დაგეგმარებას და რომელთა განხილვა და ანლიზი საშუალებას იძლევა შევიმუშაოთ შემდეგი დასკვნები:

- ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემის დამუშავება უნდა იყოს სავალდებულო. დამუშავებაზე პასუხისმგებელი უნდა იყოს ეკონომიკის სამინისტრო, ხოლო მტკიცდებოდეს დოკუმენტი საქართველოს მთავრობის მიერ.
- აუცილებელია ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემის დამუშავებაში ავტ. რესპუბლიკის, მხარეების და თვითმმართველი ქალაქების მონაწილეობის უზრუნველყოფი სქემის შემუშავება (გერმანული „შემხვედრ დინებათა პრინციპი“-ს მსგავსი).
- საჭიროა დამუშავდეს ქალაქგეგმარებითი პროექტების შესრულების სტანდარტი.
- უნდა დაზუსტდეს მიწათსარგებლობის გეგმის რა ნაწილია სავალდებულო. თუ სავალდებულოა ზოგადი ზონის საზღვრები, 1: 5000 მასშტაბში გაკეთებული ნახაზი ამისთვის არ გამოდგება. (კომპიუერში სიზუსტის გაზრდა ზრდის შრომატევადობას, ამიტომ მასშტაბში შეირჩევა სამუშაოს მიზნიდან გამომდინარე).
- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება უნდა შეიცავდეს სპეციალურ ნაწილს: ქალაქის განვითარების პროგრამას (სვარაუდო პარამეტრების ჩვენებით).
- ფიზიკური გარემოს კვლევა, რომელიც კანონში გეგმარებითი დავალების ნაწილად მოიაზრება, ფაქტობრივად ე.წ. საყრდენი გეგმის დამუშავებას გულისხმობს. მისი ხარისხი დამოკიდებულია არსებული მდგომარეობის სწორედ და სრულად ასახვაზე და როგორც ასეთი შეიძლება საჭირო გახდეს არა მარტო პროექტირების დაწყებისას, არამედ, მაგალითად მომქმედი გენგეგმის რეალიზაციის შეფასების დროს. ჩემი აზრით ფიზიკური გარემოს კვლევას უნდა ეწოდოს: „საყრდენი გეგმა“, და ის ცალკე დოკუმენტის სახით უნდა არსებობდეს და ცალკე თანხმდებოდეს.

--- პერსპექტიული განვითარების გეგმა არ შეიძლება უშუალოდ დაედოს საფუძვლად ქალაქის გენგეგმას, რადგან მან უნდა გაიაროს ქვეყნის სივრცითი განვითარების სქემასთან თანწყობის პროცედურა (იხილეთ: „შემხვედრ დინებათა პრინციპი“). წინააღმდეგ შემთხვევაში ირღვევა მდგრადი განვითარების ფუძემდებლური პრინციპები.

--- არ იქნება სწორი ლოკალური დაგეგმარებარების სამ სტადიად დაყოფა. მხოლოდ დასაგეგმარებელი ობიექტის ზომები ვერ გახდება დაგეგმარების ახალი სტადიის გაჩენის საფუძველი.

სტადიის სტატუსის შესაძენად პროექტს უნდა ჰქონდეს თავისი მიზანი და მიზნის მიღწევის თავისი, სპეციფიკური ინსტრუმენტი. მაგ. გენგეგმის მიზანია ქალაქზე ერთიანი ხედვის შემუშავება, ინსტრუმენტი - ზოგადი ფუნქციური ზონები; გ.რ.გ-ეს მიზანია საპროექტო ტერიტორიაზე თითოეული ნაკვეთისთვის განვითარების პირობების დადგენა, ინსტრუმენტი - კონკრეტული ფუნქციური ზონები.

--- ოპერატიული მოქმედებისათვის საჭიროა კვალიფიცირებულთან ერთად არაკვალიფიცირებული გ.რ.გ-ეს მცნების შემოტანა.

--- გ.რ.გ. არ უნდა იყოს მიწის მესაკუთრეთა კონსენსუსის საგანი.

--- დავალების შედგენისას კვლევის ყოვლისმომცველობა არ უნდა გვიშლიდეს ხელს მთავარი და მეორეხარისხოვანის გარჩევაში.

--- ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული ფორმატი ვერ უზრუნველყოფს ქალაქგეგმარებითი პროექტის საჯარო განხილვისთვის სათანადო პირობებს. საჭიროა საჯარო განხილვის სპეციალური ფორმატის შემუშავება, რომელიც მას უკმაყოფილო მზობლების ორთქლის გამოსაშვებ პროცედურიდან გადააქცევს მესაკუთრეთა კანონიერი ინტერესების გათვალისწინების და ზოგადად დაინტერესებული მოქალაქეების პარტნიორობის უზრუნველმყოფ პროცესად.

ჩატარებული კვლევა გვიჩვენებს, რომ სიტუაციის გამოსწორება, წმინდა საკანონმდებლო საკითხებთან ერთად, პრაქტიკისა და კანონმდებლობის სათანადო ურთიერთმიმართების უზრუნველყოფას საჭიროებს.

მიუხედავად სირთულისა, თუ არ იქნება ხარისხის ხარჯზე სწრაფი შედეგების მიღების მცდელობა და იარსებებს მდგომარეობის გაუმჯობესების პოლიტიკური ნება, ჩემი აზრით, შესაძლებელი გახდება, ისეთი სისტემის ჩამოყალიბება, რომელიც თანწყობილი იქნება ქართულ რეალობასთან, შექმნის კერძო და საზოგადო ინტერესების შეჯერების პირობებს, უზრუნველყოფს ჩვენი საარსებო გარემოს მდგრად განვითარებას.

Problems of Georgian urban planning regulation in the context of correspondence with the European urban policy.

SUMMARY

A goal of a present research is analyzing the problems regarding the City development regulations in Georgia, searching for the problems' reasons and primaries.

For realizing the task, we need to consider the noted topics in context of correspondence with the European urban policy. The urban policy is a notion, having a wide meaning. It's interesting for us from the viewpoint of providing normatively the development regulations, as well as, for defining the basic principles of the practice.

Setting an emphasis on the European Urban Policy is natural, because of the Georgians' wish to become the European from early times. In addition, in the near future, Georgia has to sign the European Union Association Agreement, that dictates the necessity our legislation and life style to become corresponding with the European ones.

The European experience is interesting for us from the two viewpoints. The first is the approaches of the international organizations, regarding the so

called “sustainable development” , that at present, is positioned as the major principle of the urban policy.

The second viewpoint concerning sharing the European experience is the legislation analysis. We are considering the German legislation because it is one of the more perfect ones. Besides, with the support of the German Development Cooperation - GTZ, the new type of legislation was implemented in Georgia, accordingly, it was based on the German legislation. Also, we’ll touch the French legislation, and the English one as the alternatives.

We’ll also consider the Soviet urban planning system, that was acting in Georgia till the end of the 20th century. Besides some similarities, the Soviet and the Legal Zoning models have the qualitative differences. Their goals, the projects-documents statuses, the forms and outcomes of influencing the reality are different. I suppose that figuring out and highlighting the noted differences are one of the most needed purposes, because influence of the Soviet urban planning system on our mentality is yet too important.

As a result of the above said, in the research we’ll consider the following topics.

Introduction

Chapter I: Requirements, conditioned from the necessity of sustainable development and recommendations of international organizations.

Chapter II: Experience of the West Europe countries (mainly of Germany) in territorial spatial planning.

Chapter III: Analysis of the Soviet urban planning system

Chapter IV: History of establishment of the Legal Zoning type of the urban planning system in Georgia and the present condition of the urban planning regulation.

Chapter V: Urban planning legislation and practice in Georgia.

General conclusions.

In the present research, we’ve tried to consider those topics, directly linked with the spatial planning, the ones, that will encourage improvement of the

urban planning regulation conditions in Georgia. As a result of the research, we've come to the following conclusions:

--- Treatment of the general scheme of the country's spatial arrangement has to be mandatory. The Ministry of Economics has to be responsible for the treatment, though the document has to be affirmed by the Georgian Government.

--- In the process of treatment of the country's spatial arrangement scheme, it's necessary to establish the scheme, providing participation of the autonomous republics, regions and the self-governing cities. (similar to the German one of the "Counter flow principle")

--- The standard of realizing the urban planning projects is necessary to be established.

--- It has to be defined, which part of the Land Use Plan is mandatory. If the general zone borders are mandatory, the drawings, having the scale 1: 5000, won't work. (Increasing accuracy in computer results into the labor encrease, that's why, the scale has to be defined in connection with the work's goal)

--- The Planning Assignment of the Land Use General Plan has to consist of the special part: the City's Development Program (showing the supposable parameters)

--- Research of the physical environment, that is considered as a part of the Planning Assignment in the Law, in fact, comprises treatment of the so called Support Plan. Its quality is depended on the correct and complete reflection of existing conditions. And as such, maybe it will become needed not only while starting the project, but for example, while evaluating the acting Land Use General Plan realization. In my opinion, the research of the physical environment has to be called the "Support Plan" and has to exist as a separate document and has to be agreed separately.

--- The perspective development plan can't become the direct basement of the City's General Plan, because it has to pass the procedure of becoming corresponding with the country's spatial development scheme (see the "Counter flow principle"). Otherwise, the fundamental principle of sustainable development will be collapsed.

--- Dividing the local planning into three stages won't be correct. Only the objects sizes, that are to be planned, can't become the basement for appearing the new stage for planning. For acquiring the stage status, the project has to have its own goal and also, it's own specific tools for reaching the goal. For example, the goal of the general plan is to establish the general vision of the city, the tools are the general functional zones; the goal of the Development Regulation Plan is defining the development conditions for each land area of the project territory, the instrument is- the concrete functional zones.

--- For urgent acting there's needed to establish the qualified notion of the Development Regulation Plan, as well as, the unqualified one.

--- the Development Regulation Plan can't be the subject of consensus between the land owners

--- While making the assignment, the comprehensive character of the research shouldn't hinder in determining what is the main and what's not.

--- The format provided by the administrative code, can't guarantee the appropriate conditions for public discussions of the city planning project. Here, establishment of the special format for public discussions is needed. It will transform the procedure of the dissatisfied neighbors' "anger steam releasing" into the process, that takes into account the owners legal interests and generally, and involves the interested citizens into partnership.

In conclusion, I hope the attempts for reaching the quick results won't take place; there will exist the political will for improving the conditions; establishment of the kind of system, corresponding with the Georgian reality, will appear reasonable. All will create the conditions for adjusting the private and public interests, that will provide sustainable development of our living environemt.

შინაარსი

შესავალი -----	17
თ ა ვ ი I: მდგრადი განვითარების, როგორც ურბანული პოლიტიკის ფუძემდებური პრინციპის ჩამოყალიბება; საერთაშორისო ორგანიზაციების რეკომენდაციები -----	21
1-1 მსოფლიო ბუნების დაცვის სტრატეგია - „გარემოს გლობალური პერსპექტივა“-----	21
1-2 დაგეგმარების მინისტრების VI კომფერენცია (CEMAT) 1983 წელი.--	21
1-3 გარემოს დაცვისა და განვითარების საერთაშორისო კომისიის მოხსენება „ჩვენი საერთო მომავალი“ (1987 წელი). -----	23
1-4 რიო დე ჟანეიროს კონფერენცია სადაც შემუშავდა გლობალური პროგრამა: „21-ე საუკუნის დღის წესრიგი“ (1992 წელს). -----	24
1-5 მდგრადი საზოგადოების ფონდის ეგიდით შემუშავებული „მდგრადი საზოგადოების ინდექსი“ (2006 წელს) -----	25
1-6 „პასუხისმგებლიანი არქიტექტურა“ (Responsible Architecture). -----	26
ქ ვ ე თ ა ვ ი I - I გაეროს ევროპის ეკონომიკური კომისიის დოკუმენტი „ტერიტორიალურ-სივრცითი დაგეგმარება“ 2008 წ. -----	26
1-1-1 ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების რაობა -----	27
1-1-2 გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნების პრობლემები -----	32
1-1-3 ტერიტორიულ სივრცით დაგეგმარების მნიშვნელობა -----	35
1-1-4 ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების ამოცანები -----	37
1-1-5 ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების პრინციპები -----	39
1-1-6 ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების პოლიტიკური კონტექსტი -- -----	44
1-1-7 ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების სისტემისადმი მოთხოვნები- -----	48
1-1- 8 ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების სტრატეგიები -----	55
თ ა ვ ი II: დასავლეთ ევროპული ქვეყნების (ძირითადად გერმანიის) გამოცდილება ტერიტორიულ სივრცითი დაგეგმარების სფეროში -----	58
2-1 გერმანიის კანონმდებლობა სივრცითი დაგეგმარების სფეროში.----	59

2-2 ზოგადი იმფორმაცია -----	60
2-3 კომპლექსური რეგიონალური დაგეგმარება -----	61
2-4 მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმა -----	63
2-5 მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა -----	64
2-6 კვალიფიცირებული და არაკვალიფიცირებული მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმები -----	67
2-7 მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმის და მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმის დამუშავება და დამტკიცება -----	67
2-8 მშენებლობის ნებართვა -----	68
2-9 მშენებლობის რეგულირების სპეციალური წესები-----	72
2-10 არაოფიციალური გეგმები -----	73
2-11 მიწათსარგებლობის გეგმები, რომლებიც 1961 წლამდე მომზადდა - -----	75
2-12 მიწის გამიჯვნა, ჩამორთმევა, საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა -----	76
2-13 ტერიტორიების განვითარების სტიმულირების მეთოდები -----	77
2-14 საზოგადოებრივი განხილვის ფორმები -----	79
2-15 დაგეგმარებიდან გამომდინარე კომპენსაცია -----	81
2-16 ფრანგული ქალაქგეგმარებითი სისტემა -----	82
2-17 ინგლისური ქალაქგეგმარებითი სისტემის სპეციფიკა-----	84
თ ა ვ ი III: : საბჭოთა ქალაქგეგმარებითი სისტემა, უფლებრივი ზონების და საბჭოთა სისტემების შედარებითი ანალიზი -----	87
3-1 საბჭოთა ქალაქგეგმარებითი სისტემის ძირითადი დოკუმენტები ---	87
3-2 რაიონული დაგეგმარება -----	88
3-3 გენერალური გეგმა-----	88
3-4 დეტალური დაგეგმარების პროექტი-----	89
3-5 განაშენიანების პროექტი -----	89
3-6 დ ა ს კ ვ ნ ა -----	91
ქ ვ ე თ ა ვ ი III-I საბჭოთა და უფლებრივი ზონების ქალაქგეგმარების სისტემების შედარებითი ანალიზი-----	93

თ ა ვ ი IV: საქართველოში უფლებრივი ზონირების ტიპის ქალაქგეგმარებითი სისტემის შემოღების ისტორია და ქალაქგანვითარების რეგულირების დღევანდელი მდგომარეობა. -----	96
ქ ვ ე თ ა ვ ი IV – I: ქალაქგანვითარების რეგულირების დღევანდელი მდგომარეობა -----	99
თ ა ვ ი V: საქართველოში ქალაქგეგმარებითი კანონმდებლობა და პრაქტიკა. -----	101
ქ ვ ე თ ა ვ ი V – I: ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა. რაიონის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გეგმა: -----	101
5-1-1 სახელმწიფოს კომპეტენცია ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში -----	102
5-1-2 ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჯაროობა და კოორდინაცია, დაგეგმვის დოკუმენტების შეთანხმება-----	102
5-1-3 ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია -----	104
5-1-4 რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია -----	105
5-1-5 დ ა ს კ ვ ნ ა -----	107
ქ ვ ე თ ა ვ ი V – II: მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა -----	107
5-2-1 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემადგენლობა -----	107
5-2-2 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა -----	111
5-2-3 დ ა ს კ ვ ნ ა -----	112
ქ ვ ე თ ა ვ ი V – III: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. -----	114
5-3-1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემადგენლობა -----	114
5-3-2 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა -----	117
5-3-3 დ ა ს კ ვ ნ ა : -----	119
ზ ო გ ა დ ი დ ა ს კ ვ ნ ე ბ ი: -----	120

ცხრილების ნუსხა :

ცხრილი N1 - მდგრადი საზოგადოების ინდექსი -----	25
ცხრილი N2 - საბჭოთა ქალაქგეგმარებითი სისტემის ძირითადი დოკუმენტები -----	87
ცხრილი N3 - განაშენიანების პროექტის შემადგენლობა -----	89
ცხრილი N4 - საბჭოთა და უფლებრივი ზონების ქალაქგეგმარების სისტემების შედარებითი ანალიზი -----	93

დანართების ნუსხა:

1. ქ.თბილისის გენერალური გეგმა 1970-2000 დანართი-1 -----	124
2. ქ.თბილისის მიწათსარგებლობის (ოპერატიული) გეგმა ზოგადი და დეტალური ზონების რუკა დანართი-2 -----	125
3. ქ.თბილისის მიწათსარგებლობის (ოპერატიული) გეგმა დანართი-3 - -----	125
4. ქ. ფოთის სტრატეგიული განვითარების გეგმა 2013 წ. დანართი-4 -----	126
5. ქ. ფოთის სტრატეგიული განვითარების გეგმა 2013 წ. დანართი-5 ----	126
6. დ.დ.პ-ეს მაკეტი (ტერიტორია ჭავჭავაძის გამზ. პავლოვის ქ. სანაპირო, ჩელუსკინელების ქ. შორის) დანართი-6 -----	127
7. ქ. თბილისი “თემქ”-ის დასახლების საზოგადოებრივი სავაჭრო ცენტრი დანართი -7 -----	127
8. მოედანი პლეზანოვის პრ. და ჩელუსკინელების ქ. გადაკვეთაზე (დ.დ.პ.) დანართი-8 -----	128
9. დანართი-მოედანი პლეზანოვის პრ. და ჩელუსკინელების ქ. გადაკვეთაზე (დ.დ.პ-ეს მაკეტი) დანართი 9 -----	128
10. მიუნხენის მიწათსარგებლობის გეგმა დანართი-10 -----	129
11. ქ. სკოპიეს მიწათსარგებლობის გეგმა დანართი-11 -----	129
12. ქ. ლეიფციგის მიწათსარგებლობის გეგმა 1994 წ. დანართი-12 -	130
13. ქ. ლეიფციგის მიწათსარგებლობის გეგმა დანართი-13 -----	130

14.	ქ. წმ.პოლტენი ავსტრია მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა დანართი-14 -----	131
15.	ჰამბურგი ჰაფენსითი დანართი-15 -----	132
16.	ქ. ჰამბურგი-ჰაფენსიტი განაშენიანების მოდელის შექმნის ესკიზები დანართი-16 -----	132
17.	ქ. ჰამბურგი-ჰაფენსიტი მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა დანართი 17 -----	133
18.	ქ. ჰამბურგი-ჰაფენსიტი განაშენიანების ჩარჩო გეგმა დანართი-18 -- -----	133
19.	ჰამბურგი-ჰაფენსიტი ჩარჩო გეგმა; დანართი-19 -----	134
20.	განაშენიანების ერთერთი ბლოკის მოცულობითი მოდელი დანართი-20 -----	135
21.	ჰამბურგი ჰაფენსითი (ხედი 2014 წლის მდგომარეობით) დანართი-21 -----	135
22.	დანართი-22 -----	136
23.	ვილინგენი შვენინგენი კლინიკის და აქივობის ცენტრის განთავსების სცენარი დანართი 23 -----	136
24.	კლინიკის და ახალი აქტივობის ცენტრის განთავსების სქემა დანართი-24 -----	137
25.	ვილინგენი შვენინგენი ახალი ქალაქთაშორისი ცენტრის ზონირების სქემა დანართი-25-----	137
26.	ქ. ნუსდორფის სიტუაციური გეგმა დანართი-26 -----	138
27.	ქ. ნუსდორფის ხედი მაღალი წერტილიდან დანართი-27 -----	138
28.	ქ. ნუსდორფის მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმა დანართი-28 -----	139
29.	განაშენიანების კონცეფცია დანართი 29 -----	139
30.	ქ. ნუსდორფის განაშენიანების ფოტოები დანართი--30 - -----	140
31.	ქ. ნუსდორფი სახლების მოდელები დანართი-31-----	141
32.	ქ. ნუსდორფი განაშენიანების ფრაგმენტის მაკეტი დანართი-32 -	141

შესავალი:

წინამდებარე კვლევის მიზანია საქართველოში ქალაქგანვითარების რეგულირებასთან დაკავშირებული პრობლემების განხილვა. ამ პრობლემების მიზეზების გამოვლენა, რეკომენდაციების შემუშავება, რომლებიც წაადგება საქართველოში ქალაქგეგმარების ეფექტურედ მომქმედი სისტემის ჩამოყალიბებას.

დაგეგმარება უმნიშვნელოვანესი ინსტრუმენტია საზოგადოების ხელში. იგი მოწოდებულია ზეგავლენა მოახდინოს ტერიტორიების განვითარების მხრივ გაწეულ მომავალ აქტივობაზე. უზრუნველჰყოს, მიწების უფრო რაციონალური გამოყენება, მიწათსარგებლობის სხვედასხვა სახეობებს შორის კავშირი, ეკონომიკური განვითარების და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა დაბალანსება, სოციალურ ეკონომიკური მიზნების მიღწევა. ტერიტორიულ სივრცითი დაგეგმარება უნდა ახდენდეს პოლიტიკური, კომერციული და საზოგადოებრივი მისწრაფებების კოორდინირების გზით ოპტიმალური ტენდენციების გაძლიერებას, რისი მიზანიც უნდა იყოს საბაზრო სტიქიის უკონტროლო აქტივობის ჩაენაცვლება ისეთი პროცესებით, რომლებიც უზრუნველყოფენ მდგრად განვითარებას და ცხოვრების ხარისხის განუხრელ ზრდას.

პირველი უფლებრივი ზონირების ტიპის დოკუმენტი „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ 2001 წლის 1 აგვისტოს მიიღო ქალაქ თბილისის საკრებულომ (საკრ. თავმჯდომარის გადაწყვეტილება №8-13); 2005 წლის 2 ივნისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ (№1506-1ს); 2008 წლის 8 ივლისს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანებით (№1-1/1254) მიღებული იქნა კანონქვემდებარე აქტი: „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“; 2009 წლის 27 მარტს (გადაწყვეტილება №4-13) თბილისის საკრებულომ „ძირითადი დებულებების“ საფუძველზე თავიდან დაამტკიცა „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების

რეგულირების წესები“. ამას გარდა თითოეულ ამ ნორმატიულ აქტში მიღებულია არა ერთი შესწორება.

საკანონმდებლო აქტივობის მიუხედავად მიღებული შედეგი ვერ შეფასდება დადებითად, რადგან ვერ ხდება ნორმატიული ბაზის პრაქტიკაში ადექვატური იმპლემენტაცია. მნიშვნელოვანი ტერიტორიების განვითარებისათვის სრულდება ძირითადად არასტადიური პროექტები და ამასთან განვითარება ხდება ამ პროექტების გვერდის ავლით. მაშინაც კი როდესაც დოკუმენტი წარდგენილია როგორც მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, არ არის იმფორმაცია ქალაქთშემქმნელი ფაქტორის და შესაბამისად მოსახლეობის რაოდენობის ცვლის დინამიკის და აგრეთვე ქალაქგანვითარებასთან დაკავშირებული სხვა მნიშვნელოვანი ასპექტების შესახებ. განაშენიანების რეგულირების გეგმების (გრგ) შედარებითი სიმრავლე ვერ ცვლის სურათს, რადგან ისინი, როგორც წესი, არაადექვატური, მცირე ტერიტორიებითვის, კერძო დამკვეთის ფულით მუშავდება და მისი კომერციული ინტერესების მიღწევას ემსახურება.

რატომ ვერ ვიღებთ სასურველ შედეგს ქალაქრეგულირების სისტემის სრულყოფაზე გაწეული ამ ძალისხმევით? ამის მიზეზია ის, რომ მუშაობა იწყება არა ზოგად პრინციპებზე მსჯელობით, მათზე შეთანხმებით, და ამ შეთანხმების, აპრობაციის მიზნით, საჯაროდ გაცხადებით, არამედ არსებული ნორმატიული აქტების მუხლობრივი განხილვით. მუხლობრივი განხილვა მისაღებია, როდესაც საჭიროა უკვე ჩამოყალიბებული და ეფექტურად მომქმედი სისტემის კიდევ უფრო გაუმჯობესება, მაგრამ არ ვარგა არსებითი მიდგომის საჭიროების შემთხვევაში .

დასახული მიზნის მისაღწევად საჭიროა განვიხილოთ საქართველოში ქალაქგანვითარების რეგულირებასთან დაკავშირებული პრობლემები. გამოვნახოთ ამ პრობლემების მიზეზები და საწყისები. მოვახდინოთ კანონმდებლობის და პრაქტიკის ანალიზი და შევიმუშაოთ რეკომენდაციები, რომლებიც ხელს შეუწყობს საქართველოში კერძო, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესების შეჯერების მექანიზმით

აღჭურვილი, მდგრად განვითარებაზე ორიენტირებული, ქალაქგანვითარების სისტემის ჩამოყალიბებას.

ამ ამოცანის შესასრულებლად, აუცილებელია საკითხები განვიხილოთ ევროპის ურბანულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის კონტექსტში. ურბანული პოლიტიკა ფართო მცნებაა. ჩვენთვის ის საინტერესოა განვითარების რეგულირების ნორმატიული უზრუნველყოფის და პრაქტიკის საბაზო პრინციპების განსაზღვრის თვალსაზრისით.

ევროპის ურბანულ პოლიტიკაზე აქცენტის გაკეთება ბუნებრივია, რადგან ქართველი ხალხის ოდინდელი სურვილია გახდეს ევროპული სივრცის ნაწილი; ამასთან საქართველომ უახლოეს ხანში ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულებას უნდა მოაწეროს ხელი, რაც თავის მხრივ გვკარნახობს აუცილებლობას ჩვენი კანონმდებლობა და ცხოვრების წესი ევროპულან თანწყობილი გახდეს.

ევროპული გამოცდილება ჩვენთვის საინტერესოა ორი თვალსაზრისით. ერთი არის სხვადასხვა საერთაშორისო ორგანიზაციების მიდგომები, რომლებიც ეხება ე.წ. „მდგრად განვითარებას“, რაც სადღეისოდ პოზიციონირდება ურბანული პოლიტიკის ძირითად პრინციპად. აღსანიშნავია, აგრეთვე, გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის ეგიდით მომქმედი ევროპის ეკონომიკური კომისიის რეკომენდაციები: „ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარება, ეფექტური მართვისა და განვითარების საკვანძო ინსტრუმენტი გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნებისთვის განსაკუთრებული აქცენტებით“. ამ რეკომენდაციების ადრესატებს შორის პირდაპირ დასახელებულია საქართველო, ამდენად მათი შესწავლა ჩვენთვის განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია.

მეორე მხრივ, ევროპული გამოცდილების აქტუალობა განპირობებულია იმით, რომ ჩვენი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ კანონი კონტინენტალური ევროპის უმეტეს ქვეყნებში მომქმედი კანონმდებლობის ანალოგიით შეიქმნა.

ქვემოთ განვიხილავთ გერმანულ კანონმდებლობას, რადგან ის ერთ-ერთი ყველაზე სრულყოფილია და ამასთან საქართველოში ახალი ტიპის

კანონმდებლობის იმპლემენტაცია მოხდა გერმანიის ტექნიკური დახმარების საზოგადოების (GTZ) მხარდაჭერით და შესაბამისად გერმანულ კანონმდებლობაზე დაყრდნობით. ჩვენ შევეხებით აგრეთვე ფრანგულ და როგორც ალტერნატივას ნაწილობრივ ინგლისურ კანონმდებლობას.

აგრეთვე, განვიხილავთ საბჭოთა ქალაქგეგმარებით სისტემას, რომელიც მე-20-ე საუკუნის ბოლომდე მოქმედებდა საქართველოში. გარკვეული მსგავსების მიუხედავად საბჭოთა და უფლებრივი ზონირების მოდელებს შორის არის თვისობრივი სხვაობა. გასხვავდება მათი მიზნები, პროექტების - დოკუმენტების სტატუსი, რეალობაზე ზემოქმედების ფორმები და შედეგები. ზემოთ ნახსენებ განსხვავებებში გარკვევა და მათი წარმოჩენა ერთ ერთ სჭირო ამოცანად მივიჩნით, რადგან საბჭოთა ქალაქგეგმარებითი სისტემის გავლენა ჩვენს მენტალობაზე ჯერ კიდევ მნიშვნელოვანია.

ზემდთქმულიდან გამომდინარე კვლევის ფარგლებში განვიხილავთ შემდეგ საკითხებს:

შესავალი;

თ ა ვ ი I: მდგრადი განვითარების, როგორც ურბანული პოლიტიკის ფუძემდებური პრინციპის ჩამოყალიბება; საერთაშორისო ორგანიზაციების რეკომენდაციები;

თ ა ვ ი II: დასავლეთ ევროპული ქვეყნების (ძირითადად გერმანიის) გამოცდილება ტერიტორიულ სივრცითი დაგეგმარების სფეროში;

თ ა ვ ი III: საბჭოთა ქალაქგეგმარებითი სისტემა, უფლებრივი ზონების და საბჭოთა სისტემების შედარებითი ანალიზი;

თ ა ვ ი IV: საქართველოში უფლებრივი ზონირების ტიპის ქალაქგეგმარებითი სისტემის შემოღების ისტორია და ქალაქგანვითარების რეგულირების დღევანდელი მდგომარეობა;

თ ა ვ ი V: საქართველოში ქალაქგეგმარებითი კანონმდებლობა და პრაქტიკა.

ზოგადი დასკვნები

თ ა ვ ი I: მდგრადი განვითარების, როგორც ურბანული პოლიტიკის ფუძემდებური პრინციპის ჩამოყალიბება; საერთაშორისო ორგანიზაციების რეკომენდაციები.

მე-20-ე საუკუნის 80-იანი წლების დასაწყისში, დასავლეთ ევროპის ქალაქების განვითარების ერთგვარი კრიზისის ფონზე, ჩაისახა ახალი ხედვები, გაჩნდა ეკონომიკური, სოციალური და ეკოლოგიური პრობლემებისადმი ახალი მიდგომები, საფუძველი ჩაეყარა ადამიანის ყოფისა და აქტივობის ახალ გააზრებაზე დაფუძნებულ ურბანულ პოლიტიკას.

1-1 მსოფლიო ბუნების დაცვის სტრატეგია - „გარემოს გლობალური პერსპექტივა“ 1980წ. [ლიტ.N-11]

1980 წელს მიღებული იქნა მსოფლიო ბუნების დაცვის სტრატეგია - გაეროს გარემოს პროგრამა „გარემოს გლობალური პერსპექტივა“ (Global Environment Outlook) სადაც პირველად იყო ნახსენები „მდგრადი განვითარება“. (ქვემოთ მოყვანილია ამ პროგრამის ლოგო).



მდგრადი განვითარება მაშინ განიმარტა, როგორც „განვითარება, რომელიც უზრუნველყოფს ცხოვრების ხარისხის რეალურ გაუმჯობესებას და ამავე დროს ინარჩუნებს დედამიწის ბუნების მრავალფეროვნებას“

1-2 დაგეგმარების მინისტრების VI კომფერენცია (CEMAT) 1983 წელი.

[ლიტ.N-12]

1983 წლის 20 მაისს გაიმართა სივრცითი დაგეგმარების მინისტრების VI კომფერენცია (CEMAT) ესპანურ ქალაქ ტორემოლინოსში, სადაც მიიღეს რეგიონალური/სივრცითი დაგეგმარების ქარტია, რომელიც არის სივრცითი განვითარების სფეროში პირველი ეპოქალური დოკუმენტი და რომელმაც განსაზღვრა შემდგომი კვლევადიების ძირითადი მიმართულებები. ქარტია

გახდა „ევროპის კონტინენტის მდგრადი სივრცითი განვითარების ფუძემდებლური პრინციპების“ შემუშავების საფუძველი.

ქარტიის მიხედვით სივრცითი დაგეგმარების ძირითადი მიზნებია:

- დაბალანსებული სოციალურ - ეკონომიკური განვითარება;
- ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესება;
- ბუნებრივი რესურსების პასუხისმგებლობით აღჭურვილი მართვა და გარემოს დაცვა;
- მიწის რაციონალური გამოყენება.

ქარტიაში აღნიშნულია, ტერიტორიულ სივრცით დაგეგმარებაში მოქალაქეთა აქტიური ჩართულობის დიდი მნიშვნელობა. როგორც ქარტიაშია ნათქვამი: „სოციალური თანხმობა არის მნიშვნელოვანი არა მარტო ადგილობრივი და რეგიონალური ინიციატივების წარმატებითვის. ის ჰქმნის აქტიურ გარემოს გარე ინვესტორებისა და აგენტებისთვის“. დრომ წარმოაჩინა ქარტიის დაბულებების სიცოცხლისუნარიანობა. აქ გახმიანებულმა იდეებმა შემდგომ დოკუმენტებში ნახეს განვითარება.

1-3 გარემოს დაცვისა და განვითარების საერთაშორისო კომისიის

მოხსენება „ჩვენი საერთო მომავალი“ (1987 წელი).[ლიტ.N-13]

1987 წელს გამოქვეყნდა გარემოს დაცვისა და განვითარების საერთაშორისო კომისიის მოხსენება „ჩვენი საერთო მომავალი“. კომისიამ მუშაობა დაიწყო 1984 წელს. მის თავმჯდომარედ გაეროს გენერალური მდივნის მიერ დანიშნული იყო ნორვეგიის გარემოს მინისტრი, შემდეგში პრემიერმინისტრი ქ-ნი გრუ ჰარლემ ბრუნტლანდი. მოხსენებაში განვითარება ჰპოვა და საბოლოოდ ჩამოყალიბდა მდგრადი განვითარების ძირითადი პრინციპი: ეკოლოგიური, სოციალური, და ეკონომიკური სფეროების ერთობლივად, თანაბრად განვითარების აუცილებლობა.

მდგრადი განვითარება (Sustainable Development) არის უკანასკნელი დროის ძირითადი პოლიტიკურ-ეკონომიკური განვითარების კონცეფცია, რომელმაც შეცვალა 70-იანი წლების „განვითარება ნგრევის გარეშე“

(Development without Destruction), და 80-იანი წლების „ეკოგანვითარების“ (Ecodevelopment) კონცეფციები. ბრუნტლანდის კომისიის მოხსენებაში პირველად იქნა ფორმულირებული კაცობრიობის განვითარების ხედვა: „მდგრადი განვითარება არის განვითარება, რომლის დროსაც თანამედროვე მოთხოვნების დაკმაყოფილება არ უსპობს მომავალ თაობებს შესაძლებლობას ასევე დაიკმაყოფილონ თავიანთი მოთხოვნები“. მდგრადი განვითარების კონცეპციას გააჩნია პირდაპირი ტექნიკურ ეკონომიკური საფუძველი, რომლის არსი არის დახურული ციკლის ეკონომიკის 5 პრინციპი (ე.წ. პრინციპი „5 R“ სათანადო ინგლისური სიტყვების პირველი ასოების მიხედვით):

- ენერგო და მასალატევადობის შეზღუდვა (Reduction).
- არააღდგენადი რესურსების აღდგენადით ჩანაცვლება (Replacement).
- გადამუშავებული ნარჩენებისგან საჭირო კომპონენტების აღდგენა (Recovery).
- ნარჩენების რეციკულაცია (Recycling).
- პროდუქციის მრავალჯერადი გამოყენება (Reuse).

ამ თვალსაზრისით მდგრადი განვითარება გულისხმობს, რომ კაპიტალური აქტივების მარაგი (ფიზიკური, ბუნებრივი, ადამიანური კაპიტალი) არ იცვლება ან იზრდება დროსთან ერთად. მცნებას „მდგრადი“ საზოგადოებასთან მიმართებაში, ანუ „მდგრად საზოგადოებას“ (Sustainable Society) გააჩნია სამი საბაზო კომპონენტი:

- ეკონომიკური;
- სოციალური;
- ეკოლოგიური.

იგულისხმება, რომ ეს ცვალებადი კომპონენტები ურთიერთ დამოკიდებული უნდა იყოს და აძლიერებდეს კაცობრიობის განვითარების დღევანდელ და სამომავლო პოტენციალს. ქვემოთ, გრაფიკული სახით, მოყვანილია ამ სამი კომპონენტის თანწყობა, რომელიც გვაძლევს მდგრად განვითარებას.



1-4 რიო დე ჟანეიროს კონფერენცია სადაც შემუშავდა გლობალური პროგრამა: „21-ე საუკუნის დღის წესრიგი“ (1992 წელს).[ლიტ.N-14]

1992 წელს რიო დე ჟანეიროში გაიმართა გაეროს კონფერენცია სადაც შემუშავდა გლობალური პროგრამა: „21-ე საუკუნის დღის წესრიგი“. ამ პროგრამის რეალიზაციის უმნიშვნელოვანეს მიმართულებად აღიარებული იქნა ქალაქებისა და რეგიონების მდგრადი განვითარების სტრატეგიის შემუშავება. მნიშვნელოვანია აგრეთვე პროგრამის პოზიცია, რომლის მიხედვით მდგრადი განვითარების უზრუნველყოფაზე პასუხისმგებლობა პირველ რიგში სახელმწიფოს ეკისრება. ამავე დროს აღინიშნა, რომ „ამჟამად მდგრადი განვითარების პრინციპები შეიცავს მხოლოდ კონცეფციას, მაგრამ არ არის კონკრეტული გადაწყვეტილებები და ინსტრუმენტები ამ კონცეფციის რეალიზაციისათვის“. ერთ-ერთ ამოცანად დაისახა მდგრადობის სხვადასხვა ასპექტების ამსახველი ინდიკატორების არსებობის აუცილებლობა.

1-5 მდგრადი საზოგადოების ფონდის ეგიდით შემუშავებული „მდგრადი საზოგადოების ინდექსი“ (2006 წელს)

2006 წელს მდგრადი საზოგადოების ფონდის ეგიდით ნიდერლანდელი მკვლევარების გრეტა ვან დე კერკის (Geurt van de Kerk) და არტურ მანუელის (Arthur Manuel) მიერ შემუშავდა ე.წ. „მდგრადი საზოგადოების ინდექსი“, რომელიც ასახავს ქვეყნების მიღწევებს საზოგადოებრივი განვითარების მდგრადობის თვალსაზრისით. აღებულია 24 მაჩვენებელი რომელთა დახმარებით 0-იდან 10 ქულამდე (უმაღლესი) ფასდება სამი საბაზო კატეგორია. საზოგადოების მდგრადობის ინდექსი (The Sustainable Society Index) არის კომბინირებული მაჩვენებელი, რომელიც მიიღება მდგრადი განვითარების ფონდის (Sustainable Society Foundation) მეთოდით. შედეგები ქვეყნდება წელიწადში ერთხელ. (შემსრულებელი- Joint Research Centre of the European Commission).

სულ 151 ქვეყნისთვის 2012 წლის მაჩვენებლები შემდეგია:

(ცხრილი N1) [ლიტ.N-15]

ადგ.	ქვეყანა	ჰუმანტ. მდგ.	ეკოლ. მდგ.	ეკონომიკ. მედგ	ინდექსი
საშუალო		6.59	4.57	3.96	4.8
1	შვეიცარია	9.08	5.36	8.63	7.36
62	საქართველო	6.51	5.29	3.06	4.99
77	აზერბაიჯანი	6.45	3.83	4.3	4.79
90	სასომხეთი	6.79	4.1	3.14	4.63
106	რუსეთი	7.05	2.64	4.39	4.33
151	იემენი	4.87	2.44	1.88	2.96

საინტერესოა რეიტინგის ანალიზისას გამოთქმული მოსაზრება: „მდგრადი განვითარების პირობების შესაქმნელად ძალზედ მნიშვნელოვანია ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარება როგორც ინვესტიციებისა და განვითარებისათვის, უფრო სტაბილური და წინასწარ განსაზღვრული გარემოს შექმნის ინსტრუმენტი“.

1-6 „პასუხისმგებლიანი არქიტექტურა“ (Responsible Architecture).

უკანასკნელ დროს ძალას იკრებს მოძრაობა ე.წ. „პასუხისმგებლიანი არქიტექტურა“ (Responsible Architecture), ან „პასუხისმგებლიანი ხედვა“ (Responsible Vision). [ლიტ.N-16]

მისი ძირითადი პოსტულატია: მდგრადი განვითარების განხილვა უნდა ხდებოდეს გლობალურად თუნდაც სხვა კონტინენტზე მდგომარეობის შესაძლო გაუარესების გათვალისწინებით. მაგალითად:

ბიოენერჯეტიკა იწვევს სამხრეთის ქვეყნებში დიდი სასოფლო სამეურნეო ტერიტორიების სასურსათო წარმოებიდან ამოღებას, რაც იქ პროდუქტებზე ფასის აწევას და სოციალური მდგომარეობის გაუარესებას იწვევს.

ფოტოელემენტების წარმოება ძალზე მავნე პროცესია. შედეგად ვიღებთ დიდი რაოდენობის მავნე ნარჩენებს.

ეკოლოგიურ საკვებზე გადასვლა იწვევს გენმოდიფიცირებული და ეკოლოგუნად დაბინძურებული პროდუქტის განდევნას მესამე რიგის ქვეყნებში სადაც საკვების ხარისხის მხრივ ისედაც მძიმე მდგომარეობაა, და რაც მთავარია დაბალია ან საერთოდ არ არსებობს ხარისხის სტანდარტი. ეს კი მწარმოებელს ფაქტობრივად კონტროლის გარეშე ტოვებს.

ქ ვ ე თ ა ვ ი I-I გაეროს ევროპის ეკონომიკური კომისიის დოკუმენტი

„ტერიტორიალურ-სივრცითი დაგეგმარება“ 2008 წ. [ლიტ.N-17]

დოკუმენტი, რომელიც გვინდა განვიხილოთ დამუშავებულია გაეროს ეგიდით, ევროპის ეკონომიკური კომისიის მიერ 2008 წელს და მის ადრესატს უპირატესად გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნები წარმოადგენენ (ადრესატებს შორის მოხსენებულია საქართველოც). დოკუმენტის სახელია: „ტერიტორიალურ-სივრცითი დაგეგმარება“ და ავტორების თქმით ის „წარმოადგენს საკვენძო ინსტრუმენტს განვითარებისა და ეფექტური მართვისათვის“.

ამ გამოცემის მიზანია ხელი შეუწყოს მცდელობას, რათა ფართო საზოგადოებრიობის წარმომადგემლებმა და პოლიტიკურმა ლიდერებმა,

მთელი სერიოზულობით შეაფასონ ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების მნიშვნელობა. კვლევამ გამოავლინა ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების სფეროში როგორც პრიორიტეტული, ასევე კონკრეტული არსებითი ამოცანები, რომელიც დგას გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნების (EЭК OOH) წინაშე, ასევე ჩამოაყალიბა მისი ძირითადი პრინციპები, ფუნქციებისა და ვალდებულებების განაწილების წესი, შეიმუშავა ტერიტორიულ-სივრცითი განვითარების ძირითადი ეტაპები რამაც საბოლოოდ განსაზღვრა გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნების საქმიანობის პრიორიტეტული მიმართულებები.

მასში მოცემულია რეკომენდაციები, რომელთა მიზანია ქვეყნების უწყებების ხელმძღვანელებს, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის მოხელეებს და სთანადო პროფესიული საზოგადოების წარმომადგენლებს გაუადვილოს ტერიტორიულ სივრცითი დაგეგმარების მოთხოვნების იმპლემენტაცია.

ჩვენში არსებული პრობლემების დაძლევისათვის აქ გამოთქმული მოსაზრებების მნიშვნელობიდან გამომდინარე სასარგებლო იქნება ამ დოკუმენტის რამდენიმე თავის დაწვრილებით გაცნობა.

1-1-1 ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების პრინციპები

[ლიტ.N-17 პუნქტ.3]

ამ თავში განსაზღვრულია ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების ძირითადი პრინციპები. მიუხედავად იმისა, რომ არ არსებობს ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების ერთიანი, იდეალური მოდელი, არსებობს ზოგიერთი ზოგადი, ძირითადი პრინციპები, რომლებიც წარმოადგენენ ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების სფეროში კანონმდებრობისა და პოლიტიკის საფუძველს. ამ თვში აღწერილია ექვსი ძირითადი პრინციპი, რომელიც განსაზღვრავს ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების სფეროს: დემოკრატიის პრინციპი, დელეგირების პრინციპი, მონაწილეობის პრინციპი, ინტეგრაციის პრინციპი, თანაზომიერების პრინციპი და სიფრთხილის პრინციპი.

დემოკრატიის პრინციპი

ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების დემოკრატიული მახასიათებელი მნიშვნელოვან წილად დამოკიდებულია იმ ქვეყანაში არსებული ხელისუფლების ფორმაზე, რომელშიც იგი ხორციელდება. კარგი ხელისუფლება ნიშნავს კარგ დაგეგმარებას. ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარება არის ხელისუფლების უმნიშვნელოვანესი ფუნქცია, რომელიც უშუალოდ ახდენს გავლენას ადამიანთა ცხოვრებაზე. ამიტომ, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, დაგეგმარებასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებები მიღებულ იქნას ხელისუფლების კანონიერი ორგანოების მიერ, რომლებიც არიან ანგარიშვალდებულნი დემოკრატიული პროცესების ფარგლებში. ბევრ ქვეყანაში ეს ნიშნავს, რომ გადაწყვეტილება ფორმალურად მიიღება პოლიტიკის მიერ არჩეულ სხვადასხვა დონეზე რეკომენდაციების გათვალისწინებით, რომლებიც გაცემულია შესაბამისი ექსპერტების მიერ. მათი გადაწყვეტილებები უნდა იყოს თანმიმდევრული და ეფუძნებოდეს კანონით დადგენილ პროცედურებს, რათა უზრუნველყოფილ იქნას ობიექტურობა და ადამიანის უფლებების პატივისცემა. სასამართლო ხელისუფლება უზრუნველყოფს გადაწყვეტილებების მიღებისას კანონთან შესაბამისობის კონტროლს.

დელეგირების პრინციპი

შესაბამის შემთხვევებში გადაწყვეტილების მიღების პროცესში უნდა გათვალისწინებულ იქნას ადგილობრივი მოთხოვნები. თუმცა, დელეგირების პრინციპი უშვებს გადაწყვეტილების უფრო მაღალ დონეზე მიღების აუცილებლობას, რადგანაც, საკითხის მასშტაბი ან ამოცანის ხასიათი არ გვამლევს საშუალებას, სათანადოდ გადაწყდეს საკითხი ადგილობრივ დონეზე. მაგალითად, ასეთი სიტუაცია იქმნება მსხვილი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოდერნიზაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას.

მტკიცება იმის შესახებ, რომ გადაწყვეტილების უფრო მაღალ დონეზე მიღება უზრუნველყოფს განსაკუთრებულ სარგებელს, სადაოა.

დაგეგმარების ბევრი საკითხი „მიედინება“ ერთი ადგილიდან მეორესკენ და გაივლის სხვადასხვა მუნიციპალიტეტს, რეგიონსა და ქვეყანასაც კი.

მაგალითად, ერთ რეგიონში ფრაგმენტების შემუშავებას შესაძლოა გარკვეული შედეგები ჰქონდეს სხვა რეგიონზე. ასეთ შემთხვევაში, ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების სფეროში სტრატეგიათა შეუთავსებლობის თვიდან აცილების მიზნით, იყენებენ გადაწყვეტილების მიღების პროცესის ნაწილობრივ გადაცემას ხელისუფლების უფრო მაღალ დონეზე, რომლის კომპეტენციაშიც შედის შესაბამისი მასშტაბის ზონა. თავიდან უნდა ავიცილოთ უფლებამოსილებათა ხისტი გადანაწილება. პრაქტიკაში, გადაწყვეტილებათა ურთიერთკავშირი ნიშნავს, რომ უფლებამოსილებანი აუცილებლად გადანაწილებულ იქნება ადმინისტრაციასა და /ან ხელისუფლების სხვადასხვა დონეებს შორის.

მონაწილეობის პრინციპი

გადაწყვეტილება, რომელიც ეხება ტერიტორიულ-სივრცით დაგეგმარებას, ახდენს ისეთ მნიშვნელოვან და პირდაპირ გავლენას, რომ ასეთი გადაწყვეტილებების მიღებაში მონაწილეობის შესაძლებლობა უნდა სცდებოდეს ჩვეულებრივი დემოკრატიული პროცესების ჩარჩოებს. საზოგადოების მონაწილეობის ეფექტური პროცედურები აძლიერებს პოლიტიკის შემუშავებისა და გადაწყვეტილების მიღების პროცესთა კანონიერებას, აძლიერებს საკუთრების გრძნობას და უზრუნველყოფს მოქალაქეთა და მესაკუთრეთა უფლებების დაცვას. გადაწყვეტილების მიღების პროცესი უნდა იყოს გამჭვირვალე, რათა ყველა მოქალაქემ გაიგოს მიღებული გადაწყვეტილების მიზეზი. მოქალაქეებს უნდა ჰქონდეთ წვდომა განვითარების სფეროში შეთავაზებული წინადადებების, გეგმებისა და პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციასთან, ასევე პასუხისმგებელი პირებისა და გადაწყვეტილებების მიმღები პოლიტიკური კომიტეტების შესახებ. მათ უნდა ჰქონდეთ შესაძლებლობა, გამოთქვან საკუთარი შენიშვნები, წინადადებები და აუცილებლობის შემთხვევაში მოახდინონ პროექტებისა და გეგმების შესახებ თავიანთი პრეტენზიის ოფიციალური სახით ფორმულირება და გაასაჩივრონ გადაწყვეტილებები, რომლებიც ეხება

დაგეგმარებას. წინადადების შემომტან პირებს, უარყოფითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში უნდა ჰქონდეთ შესაძლებლობა, მიმართონ ზემდგომ ინსტანციებს.

ინტეგრაციის პრინციპი

დარგობრივ ან გეოგრაფიულ განყოფილებებში მუშაობა არის მართვის ეფექტური საშუალება, მაგრამ ეს დაკავშირებულია მნიშვნელოვან დანახარჯებთან, რომელიც გამოწვეულია შეუთანხმებელ ქმედებებთან, რომლებიც უნდა იქნას გამოვლენილი და აღმოფხვრილი. კონტროლის გაუქმებისა და პრივატიზაციის განხორციელებისას ვაწყდებით წინააღმდეგობას და სხვადასხვა დარგის ადმინისტრაციათა შორის კონფლიქტს. მაგალითად, იყო შემთხვევები, როდესაც პოლიტიკამ სოფლის მეურნეობის სფეროში მიგვიყვანა სოფლის მოსახლეობის არასასურველ შემცირებამდე, რამაც შექმნა დამატებითი ტვირთი მეზობელი რაიონებისთვის.

ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარება ასრულებს მნიშვნელოვან როლს თანმიმდევრული და ინტეგრირებული პოლიტიკის შემუშავების პროცესში.

ხელისუფლების სხვადასხვა დონეებს (იურისდიქცია) შორის ინტეგრაცია უზრუნველყოფს ურთიერთშემავსებელი და ურთიერთგამამყარებელი პოლიტიკისა და ქმედებების შექმნას. პოლიტიკის სექტორებს შორის ინტეგრაცია შესაბამისად ამყარებს მიღებულ სარგებელს. ადმინისტრაციულ საზღვრებს მიღმა ინტეგრაცია უზრუნველყოფს პოლიტიკის თანმიმდევრულობას და ამცირებს არასასიამოვნო კონკურენციას სიდიდით დიდ ტერიტორიებს შორის (Stead et al, 2004).

თანაზომიერების პრინციპი

საჭიროა უარი ვთქვათ წინასწარ განსაზღვრულ რეცეპტებზე და მეტი უფლებამოსილება მივანიჭოთ მოქალაქეებს, პოლიტიკის შემმუშავებელ ორგანოებს, და ადგილობრივ კანონმდებლებს. პრინციპი მდგომარეობს იმაში, რომ არაა საჭირო „გამოვიყენოთ ჩაქუჩი კაკლის გატეხვისთვის, თუ ამის გაკეთება შესაძლებელია პინცეტითაც“. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ,

საშუალებები უნდა შეეფარდებოდეს მიზნებს. ტერიტორიულ-სივრცითმა დაგეგმარებამ უნდა მოახდინოს ინიციატივისა და ინტუიციის სტიმულირება და იგი უბრალოდ არ უნდა დაექვემდებაროს წინასწარ გაწერილ ინსტრუქციებსა და შესაძლო არაეფექტური ზომების მიღებას. ტერიტორიულ-სივრცით დაგეგმარებაში ასევე უნდა გამოვიყენოთ მინიმალისტური მიდგომა, რომელიც საშუალებას გვაძლევს, პრიორიტიტული ყურადღება მივაქციოთ მეტნაკლებად აქტუალურ საკითხებს.

მაგალითად, თუ საქმე ეხება ფასეული ბუნებრივი რესურსების დაცვას, საჭიროა მკაცრი დირექტივების მიღება, რაც არ ექვემდებარება განხილვას. თუმცა, უმრავლეს შემთხვევაში, უნდა გამოვიყენოთ მიდგომა, რაც უზრუნველყოფს მეტ მოქნილობას წინასწარ გაუთვალისწინებელი წინადადებების განხილვისას, რომლებმაც შესაძლოა დადებითი შედეგები მოიტანონ. ამ კონტექსტში პოლიტიკა, რომელიც ეფუძნება კონკრეტულ კრიტერიუმებს, ხდება უფრო მნიშვნელოვანი, ვიდრე ხისტი დარაიონება; დაგეგმარების პოლიტიკა იქნება კონცენტრირებული სასურველ შედეგებსა და კრიტერიუმებზე, რომლებითაც ის შეფასდება და არა ნაკარნახევ, წინასწარ მომზადებულ გადაწყვეტილებებზე.

სიფრთხილის პრინციპი

იმ შემთხვევებში, როდესაც პოტენციური ზარალი, რაც გამოწვეულია განვითარების მიზნით განხორციელებული ქმედებებით, არის მნიშვნელოვანი ან გამოუსწორებელი, მოსაზრება არასასურველი მოქმედების შესახებ არ უნდა გახდეს არაადექვატური პოლიტიკური გადაწყვეტილებების მიღების მიზეზი ან სიტუაციის გამოსწორების უუნარობის საფუძველი. ამ პრინციპის მაგალითად გვევლინება საერთშორისო ვალდებულებები, რომლებიც აღიარებენ, რომ გლობალური დათბობა გარემოსათვის რეალურ საფრთხეს წარმოადგენს. თუმცა, მეცნიერები ჯერ ვერ შეთანხმდნენ იმასთან დაკავშირებით, თუ რამდენად სერიოზული შეიძლება იყოს კლიმატის ცვლილება, ისინი მივიდნენ იმ მოსაზრებამდე, რომ რისკი არის მნიშვნელოვანი და ამიტომ,

მიზანშეწონილია შესაძლო შედეგების მინიმუმამდე დაყვანა რთულ რაიონებში განვითარების შეზღუდვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების გზით. იმ შემთხვევებში, როდესაც ვერ ხერხდება განვითარების გავლენის შეფასება ინფორმაციის ნაკლებობის ან გაურკვეველობის გამო, საჭიროა გამოვიყენოთ სიფრთხილის პრინციპი, რათა განვითარება, რომელთან დაკავშირებითაც არსებობს ეჭვი, განხორციელდეს სხვა ადგილას.

1-1-2 ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების პოლიტიკური კონტექსტი

[ლიტ.N-17 პუნქტ.1.4]

ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების მნიშვნელობა ქალაქის განვითარების პროცესში აღიარებული იყო პოლიტიკურ დოკუმენტებში რამოდენიმე ათწლეულის განმავლობაში. ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების ცენტრალური როლი ქალაქის სამომავლო განვითარებისთვის ხაზგასმით იყო გადმოცემული ჯერ კიდევ 1976 წელს მიღებულ ვან კუვერნის დეკლარაციაში, რომელიც მიძღვნილი იყო დასახლებული პუნქტებისადმი და მიღებული იყო გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის კონფერენციაზე (ცნობილია როგორც ხაბიტატ 1), სადაც გაცხადებული იყო, რომ: **ხელისუფლების პასუხისმგებლობა არის ტერიტორიული სტრატეგიის გეგმის მომზადება და დასახლებული პუნქტების სფეროში პოლიტიკის შემუშავება**, რათა მიმართოს ძალისხმევა სოციალურ–ეკონომიკური განვითარების სფეროსადმი. ამგვარი პოლიტიკა უნდა იყოს აუცილებელი კომპონენტი განვითარებისთვის იმ საერთო სტრატეგიისა, რომელიც აკავშირებს მას ინდუსტრიალიზაციის, სოფლის მეურნეობის, სოციალური მომსახურების, ბუნების დაცვის და კულტურული გარემოს სფეროს პოლიტიკასთან, და რისი მიზანიცაა კაცობრიობის კეთილდღეობის მხარდაჭერა და ეტაპობრივი გაუმჯობესება. დასახლებული პუნქტების სფეროს პოლიტიკა მიმართული უნდა იყოს კომპონენტების მრავალფეროვნების ჰარმონიული ინტეგრაციის ან კოორდინაციისკენ, და უნდა მოიცავდეს, ისეთ სფეროებს, მაგალითად მოსახლეობის რაოდენობის ზრდას და მის გადანაწილებას, დასაქმებას,

საცხოვრებელი ადგილის, მიწათსარგებლობის, ინფრასტრუქტურის და მომსახურების. ხელისუფლებებმა უნდა შექმნან აპარატები და დაწესებულებები ამგვარი პოლიტიკის შემუშავებისა და განხორციელების მიზნით. [ლიტ.N-17 პუნქტ.1.4]

1983 წელს მინისტრთა ევროპულმა კონფერენციამ, რომელიც პასუხისმგებელი იყო რეგიონალურ დაგეგმარებაზე (CEMAT) მიიღო რეგიონალური/სივრცითი დაგეგმარების ევროპული ქარტია (ტორრემოლინოსის ქარტია). მასში განსაზღვრული იყო საკითხთა წრე, რომელიც უკავშირდებოდა ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარებას და განსაზღვრამდა მის მთავარ მიზანს და მოქმედების მიმართულებას. ამ ქარტიის თანახმად ძირითადი საქმიანობა მოიცავს პოლიტიკის სხვადასხვა სექტორებს შორის კოორდინაციას, გადაწყვეტილებების მიღების პროცედურის სხვადასხვა დონეს შორის თანამშრომლობასა და კოორდინირებას და ამ პროცესში საზოგადოების ჩართულობას.

გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის კონფერენციის დღის წესრიგი XXI საუკუნისთვის დაკავშირებული გარემოს დაცვასა და განვითარებასთან (ЮНСЕД) რომელიც მიიღო 1992 წელს 178 ქვეყანამ მთლიანი თავი ეძღვნება მიწის რესურსების რაციონალური გამოყენების დაგეგმარებას (თავი 10).

ტექსტში ნათქვამია, რომ კაცობრიობის მოთხოვნის ზრდა და მათი ეკონომიკური საქმიანობა სულ უფრო და უფრო დიდ ზეწოლას ახდენს მიწის რესურსებზე, რაც იწვევს კონკურენციასა და კონფლიქტებს, იწვევს მიწის რესურსების არარაციონალურ გამოყენებს. სამოქმედო გეგმაში მითითებულია, რომ აუცილებელია მიწის და ბუნებრივი რესურსების ეფექტური და რაციონალური გამოყენება, რათა უზრუნველყოს კაცობრიობის მოთხოვნის მდგრადი დაკმაყოფილება სამომავლოდ. მიწის რესურსების რაციონალური გამოყენების დაგეგმვისადმი კომპლექსური მიდგომა არის უმთავრესი პრაქტიკული გზა ამ მიზნის მისაღწევად. კონფერენციაზე ითქვა, რომ:

„მიწათსარგებლობის ყველა ტიპის შესწავლისადმი კომპლექსური მიდგომა საშუალებას იძლევა მინიმუმადე დავიყვანოთ კონფლიქტები,

გამოიმუშაოს გაცილებით ეფექტური ვარიანტები და დააკავშიროს სოციალურ-ეკონომიკური განვითარება გარემოს დაცვასთან და მისი მფგომარეობის გაუმჯობესებასთან, რაც ხელს შეუწყობს მდგრადი განვითარების მიზნების მიღწევას. ასეთი კომპლექსური მიდგომის არსი მდგომარეობს სექტორული დაგეგმვის და მართვითი საქმიანობის კოორდინაციაში, რაც დაკავშირებულია მიწათსარგებლობისა და მიწის რესურსების სხვადასხვა ასპექტებთან“.

ტერიტორიული განვითარების ევროპულ პერსპექტივაში (EITP), რომელიც შეთანხმებული იყო მინისტრთა საბჭოს არაოფიციალურ შეხვედრაზე, ხოლო შეხვედრა მიემდგვნა 1999 წელს ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარებაზე პასუხისმგებლობას, აღიარებული იყო, რომ ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების პოლიტიკა ხელს შეუწყობს მდგრად განვითარებას დაბალანსებული ტერიტორიულ-სივრცითი სტრუქტურის შექმნის მეშვეობით. იგი მოწოდებულია, დაეყრდნოს სექტორალურ პოლიტიკას, პასუხისმგებელია ხელისუფლებასთან მჭიდრო თანამშრომლობაზე, მათ შორის ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების შემუშავებაზე თითოეულ შესაბამის დონეზე (ჰორიზონტალური ინტეგრაცია), და ასევე პროცესის მონაწილეთა შორის კომუნებისა და ტრანსნაციონალურ, რეგიონალურ და ადგილობრივ დონეზე (ვერტიკალური ინტეგრაცია). ტერიტორიული განვითარების ევროპულ პერსპექტივის მიხედვით (EITP) თანამშრომლობა არის ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების კომპლექსური პოლიტიკის საკვანძო ელემენტი და დიდ ფასეულობას წარმოადგენს, სხვადასხვა სექტორებში განხორციელებულ შეუთანხმებელ პოლიტიკასთან შედარებით.

მდგრადი სივრცობრივი განვითარების პრინციპების (CEMAT) ძირითადი არსი, რაც შეთანხმებული იყო 2000 წელს, ხოლო 2002 წელს მიღებული ევროპის საბჭოს მიერ განსაზღვრულია მდგრადი სივრცითი განვითარების პოლიტიკის პრინციპები და მოცემულია საბაზო რეკომენდაციები, თუ როგორ უნდა განმტკიცდეს ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარება. ამ დოკუმენტში რომელიც სრულად შეესაბამება ტორრემოლინოსის ქარტიას

და ტერიტორიული განვითარების ევროპულ პერსპექტივის (EITP) მოცემულია რეკომენდაცია ისეთ საკითხებთან დაკავშირებით, როგორცაა ჰორიზონტალური თანამშრომლობა, ვერტიკალური თანამშრომლობა და საზოგადოების ჩართულობა ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების პროცესში.

1-1-3 ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების სისტემისადმი მოთხოვნები

გაერთიანებული ერების ორგანიზაციის ევროპული ეკონომიკური კომისიის რეგიონის გარდამავალი ეკონომიკის მრავალი ქვეყანა (EЭК OOH) ძველებურად იმყოფება ახალი ინსტიტუციური ჩარჩოების დაგეგმარების პროცესში. ამ რეგიონში ჩატარებული გამოკვლევებიდან შეიძლება გამოვყოთ რამოდენიმე ზოგადი მოთხოვნა, რაც გამოიკვეთა ამ ქვეყნებში დაგეგმარების სისტემისადმი. (EЭК OOH, 2003 წ.):

- ქალაქის ზოლში მიწათსარგებლობის სიმჭიდროვისა და სახეობების მრავალფეროვნების შენარჩუნება, რომელიც საშუალებას იძლევა, მოხდეს საქალაქო ფუნქციების სრული სპექტრის რეალიზება – საცხოვრებელით უზრუნველყოფა, დასაქმება და მომსახურება – ამგვარად, იმისთვის, რომ მინიმუმამდე დავიყვანოთ დასაქმებულთა დროის დანახარჯი სამუშაო ადგილამდე, მაღაზიებსა და საქმიანი მიზნებისთვის მგზავრობისას. ეფექტური მიწათსარგებლობა შეთავსებადი უნდა იყოს სოციალურ და ეკოლოგიურ მიზნებთან.
- ქალაქის ისტორიული რაიონებისა და მთავარი ქუჩების განახლება, სადაც აქცენტი აღებულია შერეული ტიპის დასაქმებაზე საცხოვრებელი და სხვა ტიპის გამოყენებაზე. ეს რაიონები არსებული ფონდისა და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეკონსტრუქციასა და რემონტში ადექვატური ინვესტირების შემთხვევაში შეძლებენ საცხოვრებელი სახლების მიახლოებას მომსახურების მიწოდების ადგილამდე და უზრუნველყოფენ სხვადასხვაგვარ შესაძლებლობას ცხოვრების წესის შერჩევით.

- საცხოვრებელი ფონდის განახლების მხარდაჭერა და აქტივიზაცია ფინანსირების, ტექნოლოგიის, სადემონსტრაციო პროექტებისა და ნორმატიული ინიციატივების ინოვაციური მეთოდების გამოყენებით. ძირითადი ყურადღება უნდა დაეთმოს ინვესტირების დამაბრკოლებელი ბარიერების აღმოფხვრას, ხელი შეუწყონ ქალაქების განახლებას მცირე მასშტაბებით თანამშრომლებისა და საკუთარ სახსრებზე დაყრდნობის მექანიზმის გამოყენებით.
- თანამშრომლების ყოველმხრივი ხელშეწყობა, თემის მონაწილეობის ეფექტურობის გაზრდა და მდგრადი დაგეგმვის პროგრამის ზრდადობა, თემის თვითმყოფადობის ხელშეწყობა შეხვედრების ადგილის, საჯარო ზონების, საფეხმავლო ქუჩების, ისტორიული შენობა-ნაგებობებისა და უნიკალური ქუჩის ლანდშაფტების შენარჩუნებისა და შექმნის ხარჯზე.
- კულტურის და დასვენების სფეროში შესაძლებლობების ფართო სპექტრის უზრუნველყოფა ბუნებრივი ხელუხლებელი ბუნებრივი ზონების ეფექტური გამოყენებით. ერთმანეთთან დაკავშირებული კომპლექსური სისტემების ღია ზონების, პარკების, მდინარის ხეობებისა და სანაპიროების შენარჩუნება; არსებობის ბუნებრივი გარემოს და ამ ზონების რესურსის შენარჩუნება;
- წყალმომარაგებისა და კანალიზაციის ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, ადგილობრივი თემის მოთხოვნის შესაბამისად, სადაც დაცული უნდა იყოს ბუნების დაცვითი მოთხოვნები; ინფრასტრუქტურის არსებითი გაუმჯობესება ნარჩენების მოცულობის შემცირების მიზნით, ქალაქის გადაუმუშავებელი წვიმის და სხვა ჩამდინარე წყლების, ასევე ინფრასტრუქტურის პოტენციალის ამაღლება ქალაქის ზრდისა და ინტენსიფიკაციის უზრუნველსაყოფად.
- ქალაქის ეკონომიკასა და საქალაქო საზოგადოებრივი ტრანსპორტის კონკურენტუნარიანობის უზრუნველყოფის საკითხში პრობლემის გადაჭრის მიზნით სატრანსპორტო სისტემის გაზრდა და მისი

ეფექტურობის ამაღლება. ეფექტურობის მაქსიმალური გაზრდა და ქალაქის ჩვეულებრივი ტრანსპორტის შევსება სპეციალიზებული სამსახურებით, რომელიც მიმართულია კონკრეტული საბაზრო სეგმენტებისადმი; ენერგოეფექტურობის ამაღლება და ალტერნატიული სახეობის ტრანსპორტის განვითარების ხელშეწყობა;

1-1- 4 ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების სტრატეგიები

[17 ლიტ.პუნქტი 5.5]

ტერიტორიულ–სივრცითი სტრატეგიები გვიქმნიან წარმოდგენას ტერიტორიულ–სივრცითი განვითარების მოდელზე და ხელს უწყობენ სხვადასხვა დაგრის სტრატეგიების ზემოქმედების კოორდინირებას.

ტერიტორიულ–სივრცითი სტრატეგიების ძირითადი ამოცანაა ხელი შეუწყოს მდგრადი განვითარების განმტკიცებას ტერიტორიულ–სივრცითი განვითარების მართვისა და ხელშეწყობის გზით, რეკონსტრუქციისა და ინვესტირების, ინფრასტრუქტურის შექმნის, ანუ სატრანსპორტო ქსელის, წყალმომარაგების საბინაო, სოციალური დაცვის, ჯანდაცვის სისტემის, ყველაფრის, რაც ხელს უწყობს მის განვითარებას და რა თქმა უნდა ეკოლოგიური რესურსების დაცვას. სტრატეგიების შემუშავების პროცესში ყურადღება უნდა მივაქციოთ ტერიტორიულ–სივრცითი განვითარების ალტერნატიულ შესაძლებლობებს რომელიც საჭიროებს განხილვას და ასევე სტრატეგიულ ეკოლოგიურ ექსპერტიზას.

ტერიტორიულ–სივრცითი სტრატეგიები აიოლებს პოლიტიკის ვერტიკალურ ინტეგრაციას, და ამავე დროს ადგენს ეროვნულ პრიორიტეტებს ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების სფეროში და ამავედროულად ხელს უწყობს დაბალი დონის მმართველობის ორგანოების თანამონაწილეობას პოლიტიკის შემუშავებაში ჩართვას. ტერიტორიულ–სივრცითი სტრატეგიები არის ერთგვარი ორიენტირი, რაც ხელს უწყობს პოლიტიკის საფუძვლების დადგენას, ასევე ის არის ორიენტირი სახელმწიფო და კერძო ინვესტორებისთვის, სახელმწიფო ორგანოებისთვის, არასამთავრობო ორგანიზაციებისა და მოსახლეობისთვის. ისინი

მიუთითებენ მიმართულებებს და პრიორიტეტებს და ამავე დროს გადაწყვეტილების მიღების უფლებას უტოვებენ ადგილობრივ ორგანოებს აუცილებლობის შემთხვევაში.

ტერიტორიულ–სივრცითი სტრატეგიები დაკავშირებულია როგორც ადმინისტრაციულ უწყებებთან, მაგალითად რეგიონალურ ხელისუფლებასთან, ასევე ფუნქციონალურ ზონებთან, მაგალითად სამუშაო ადგილამდე მისასვლელ ცენტრალურ ზონებთან. სუბრეგიონალურ სტრატეგიებთან ერთად ის არის საერთო, უფრო ვრცელი რეგიონალური სტრატეგიების ნაწილი. ფუნქციონალური კავშირები (საცხოვრებელი, სამუშაო, მაღაზიები, დასვენების ადგილები) და ადმინისტრაციული საზღვრები გარდაუვლად გადაიკვეთებიან როგორც რეგიონში, ასევე მის ფარგლებს გარეთ. სტრატეგია არ უნდა იყოს შემოზღუდული ისტორიულ – ადმინისტრაციული საზღვრებით, რომლებიც არ პასუხობენ ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების თანამედროვე მოთხოვნებს მოცემულ რეგიონში.

ტერიტორიულ–სივრცითი სტრატეგიების შემუშავება როგორც წესი განეკუთვნება რეგიონალური ხელისუფლების კომპეტენციას. რიგ შემთხვევაში მმართველობის ადგილობრივი ორგანოები ნებაყოფლობით დებულობენ მონაწილეობას ტერიტორიულ –სივრცითი სტრატეგიების შემუშავების პროცესში, ასე მაგალითად, ტერიტორიულ–სივრცითი სტრატეგიების შემუშავება ცენტრალური ზონისთვის. ამგვარი კოლექტიური მონაწილეობა, ანუ დაინტერესებული მხარეების, ხელისუფლების სამოქალაქო საზოგადოების, მეწარმეების ჩართულობა– ძალზე მნიშვნელოვანია. ტერიტორიულ–სივრცითი სტრატეგიები შეიძლება გამოყენებულ იქნას სივრცითი დაგეგმარების სფეროს სხვა სექტორების საქმიანობის წასახალისებლადაც. ტერიტორიულ–სივრცითი სტრატეგიები, რომლებიც მოწონებულია და დამტკიცებულია ეროვნული ან რეგიონალური ხელისუფლების მიერ, დიდ ზეგავლენას ახდენს დარგობრივ პოლიტიკაზე.

სტრატეგიული გეგმის შემუშავების პროცესში დარგობრივი ინტერესების გათვალისწინება წარმოადგენს რთულ ამოცანას. ამგვარად შესაძლებელია საჭირო გახდეს სტრატეგიული გეგმის შეცვლა იქამდე, ვიდრე არ იქნება გათვალისწინებული ყველა დარგის ინტერესები. მოკლე პერსპექტივაში ძალზე მნიშვნელოვანია გამოვიდეს და გადაიჭრას პირველი რიგის ამოცანები. ეროვნულმა და რეგიონალურმა ხელისუფლებებმა მხარი უნდა დაუჭირონ ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების პროცესს და ხელი შეუწყონ სექტორალური დაფინანსების კავშირს ტერიტორიულ-სივრცითი სტრატეგიებთან. ადგილობრივი დონის პოლიტიკისთვის სავალდებულო სტრატეგიის ხასიათის, წინადადებების და წესების ცოდნა (მაგალითად განვითარებით ოლქებში ან კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში) შეიძლება იქცეს გარკვეულ სტიმულად, თუმცა დირექტიულობის დონე უნდა იყოს თანაბარზომიერი იმ ამოცანისა, რომლის შესრულებაც არის სავალდებულო. ტერიტორიულ-სივრცითი სტრატეგიები უნდა ითვალისწინებდეს განვითარების პროცესის ყველა მნიშვნელოვან ასპექტს: ის უნდა იყოს „ტერიტორიულ-სივრცითი“ იმ შინაარსობრივი დატვირთვით, რომ მისი პირველი რიგის ამოცანაა ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების შედეგების კოორდინაცია და იყოს სტრატეგიული იმ მნიშვნელობით, რომ ისინი განსაზღვრავენ განვითარების საერთო ადგილს დასახლებული პუნქტების და სუბრეგიონების დონეზე, და არ უნდა დაადგინონ კონკრეტული საზღვრები, ამგვარად, სწორედ რომ გრაფიკები და დიაგრამები და არაკარტოგრაფიული გამოსახულებანი იძლევა ყველაზე თვალსაჩინო წარმოდგენას პოლიტიკასა და წინადადებებზე, რომელიც ასე რიგად მნიშვნელოვანია სტრატეგიის განსახორციელებლად.

1-1-5 მიწათსარგებლობის რეგულირება და განვითარების მართვა.

[ლიტ.N-17 პუნქტ. 5.7]

განვითარების პროცესთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებათა უმრავლესობა მიიღება ადგილობრივ დონეზე და ემყარება კრიტერიუმებს

(გადაწყვეტილება და მიღების წესი), რომლებიც შემუშავებულია პოლიტიკურ დოკუმენტებში (მათ შორის ჩარჩო გეგმა) და მოწონებულია ადგილობრივი ორგანოების მიერ უმაღლესი მმართველობის ორგანოებთან კონსულტაციის შემდეგ. ეს პროცედურა მოითხოვს, რომ ის სუბიექტები (მათ შორის ყველა სახლემწიფო სტრუქტურა), რომლებიც მოწოდებულნი არიან განახორციელონ განაშენიანება (განსაზღვრული პარამეტრების ზემოთ), მიიღონ ნებართვა მმართველობის ადგილობრივი ორგანოებისგან. აუცილებელია ასევე კონსულტაციების ჩატარება თითოეულ სექტორთან კონკრეტულ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით. თუმცა სისტემამ საერთო აქცენტი უნდა გაამახვილოს იმაზე რომ ადგილობრივ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით შეთანხმება უნდა იყოს მიღწეული დარგობრივ ინტერსებთან თანხვედრაში, რეგიონალურ და ჩარჩო გეგმის დონეზე. გარდაუვალია წინადადებების წარმოქმნა, რომლებიც არ ფიგურირებენ სტრატეგიებსა და გეგმებში. ასეთ შემთხვევაში უნდა ვიხელმძღვანელოთ ჩარჩო გეგმების ზოგადი დებულებებითა და კრიტერიუმებით.

ყველა გადაწყვეტილება რაც დაკავშირებულია განვითარების მართვასთან უნდა იყოს ანგარიშვალდებული სათანადო დონის არჩევითი ორგანოსადმი. გადაწყვეტილების მიღების პროცესი უნდა იყოს საჯარო, ობიექტური და მიუკერძოებელი. ასე მაგალითად, დაგეგმარების ორგანოებმა უნდა უზრუნველყონ დოკუმენტებთან წვდომა და საკუთარი სხდომების საჯაროება, იმისთვის რომ გადაწყვეტილებები, რომლებიც მიღებულია თანამდებობის პირთა რეკომენდაციის საფუძველზე პოლიტიკური წარმომადგენლების და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების თანამშრომელთა მიერ, უნდა ატერებდნენ ტრანსპარენტულ ხასიათს. როგორც ზემოთ იყო აღნიშნული იმ ადგილებში, სადაც პოლიტიკური ორგანოები ჯერ კიდევ არ არის ჩამოყალიბებული გადაწყვეტილების მისაღებად უმჯობესია დაინიშნოს სპეციალური კომიტეტი, რომელიც შედგება საზოგადოებრიობის წარმომადგენლებისგან, თემის წევრებისა და მეწარმეთა წარმომადგენლებისგან. მუშაობის

ეფექტურობის ამაღლების მიზნით მიმდინარე საკითხების პროცესში შეიძლება მოვახდინოთ თანამდებობის პირთა დელეგირება, მაგრამ იმ შემთხვევაში, თუ მონაწილეობს მესამე მხარე საბოლოო გადაწყვეტილებას ამტკიცებს დირექტივის გამცემი მთავარი ორგანო. დაგეგმარების სფეროში კანონმდებლობა საჭიროა იმის დასადგენად, თუ რომელი რანგის ეროვნული ან რეგიონალური ხელისუფლების მიერ უნდა იყოს გაცემული გადაწყვეტილება და გამოიყენა თუ არა დელეგირების პრინციპი. ეს ნიშნავს, რომ გადაწყვეტილების უმრავლესობა მიღებული უნდა იქნეს ადგილობრივ დონეზე. ეროვნულმა ხელისუფლებამ უნდა უზრუნველყოს საკუთარი ინტერესებისა და პრიორიტეტების დაცვა და ამ პროცესში უნდა გამოიყენოს პოლიტიკური განცხადებები რეგიონალური და ჩარჩო გეგმები. აუცილებლობის შემთხვევაში შესაძლებელია უფრო მაღალი დონეების ჩართვაც, თუმცა ეს პროცედურა უნდა ითვალისწინებდეს მმართველობის ადგილობრივ ორგანოებთან და იმ დაინტერესებულ პირებთან კონსულტაციას, ვისთან დაკავშირებითაც არის მიღებული გადაწყვეტილებები.

ევროპული ქვეყნების უმრავლესობაში უფრო დეტალური რეგულირება ხდება კანონს ქვემდებარე აქტების დახმარებით დარაიონების სფეროში (აუცილებელი დირექტიული გეგმების მეშვეობით). დარაიონების გეგმა განაშენიანების უფლებას მას შემდეგ გასცემს, რაც ის დამტკიცდება ხელისუფლების მიერ. განაშენიანების თაობაზე შეთავაზებული წინადადებებს უთანხმებენ დარაიონების გეგმას ნებართვის გაცემის წინ. ამგვარი მიდგომა დაგეგმვის სისტემისგან მოითხოვს დარაიონების გეგმის შემუშავებას. ამგვარი გეგმების ადაპტირება არსებულ პირობებთან და მათი განახლება გართულებულია განსაკუთრებით კი იმ შემთხვევაში, როდესაც კანონქვემდებარე აქტებით, ხდება რეგულირებადი დარაიონება. ის არის ხისტი და მოიუქნელი, მაგრამ ზოგიერთ შემთხვევაში სასარგებლოც (მაგალითად ბუნებრივი რესურსების დაცვისას). თუმცა მრავალ ქვეყნაში გეგმების ასეთმა სიხისტემ გამოიწვია მათი ბჩაშლა, პარალელურად იდებოდა არაოფიციალური შეთანხმებები და ხორციელდებოდა

არასანქციონირებული განაშენიანება ტერიტორიულ–სივრცითი განვითარების სისტემის გარეთ.

იმ შემთხვევაში, თუ მთავარი გამნაშენიანებელი არის სახელმწიფო სექტორი და შესაბამისად, განვითარების მოდელი არის წინასწარ გათვალისწინებული – ასეთ მიდგომას აქვს დიდი ეფექტურობა, თუმცა გლობალური მაგალითი ცხადყოფს თუ რამდენად შეუსაბამოა ამგვარი მიდგომა ტერიტორიულ–სივრცითი განვითარების თანამედროვე პროცესის მიდგომისადმი. საბაზრო სისტემას მივყავართ იქამდე, რომ წინადადებები განაშენიანების შესახებ გამომდინარეობს მრავალი სხვადასხვა წყაროდან და ხელისუფლება ცდილობს წახალისოს განვითარება კოორდინაციის მეშვეობით მაშინ, როდესაც დარაიონირების გეგმები ვერ უწყობს ხელს ასეთ სიმრავლეს. არასტაბილურ სიტუაციაში დარაიონირების მეთოდით განვითარების მართაში არ შეიძლება იყოს ეფექტური. ახალი პროცედურები, რომლებიც მოქმედებენ მრავალ ქვეყანაში შესაძლებლობას იძლევა უფრო მეტი მოქნილობისთვის, როდესაც საქმე ეხება დარაიონების გეგმების ინტერპრეტაციას და წინადადებების შეფასებას. ეს სულაც არ აკნინებს დარაიონების გეგმის ეფექტურობას, მაგრამ ცვლის მის არსს. გარდა ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმვის ფორმის პროგნოზირებისა და მისი ჩართვისა შესაბამის გეგმებში, გადაწყვეტილებების მიღების წესების შემუშავება ასევე სხვა კრიტერიუმების ჩამოყალიბება (მაგალითად ხელმისაწვდომობაზე ეკონომიკურ განვითარების ინტენსივობაზე) დარაიონების გეგმების შემდგენლებს შეუძლიათ მოახდინონ ინტერპრეტაცია, ხოლო ზოგჯერ მოახდინონ სტრატეგიების ადაპტირება მოულოდნელი, მაგრამ პოზიტიური წინადადებების რეალიზებისთვის რადგან ისინი შეესაბამება ხელისუფლების საერთო მიზნებს.

ასევე ფართოდ გამოიყენება გამარტივებისა და რეგულირების ეფექტურობის ზრდის სხვა საშუალებები, ისეთები როგორცაა ეროვნული კოდექსების მიღება, ენერგო ეფექტურობის ზრდის ტემპების ამაღლების მიზნით და ახალი შენობების ძირითადი საპროექტო–საკონსტრუქტურო კრიტერიუმები. ეს მნიშვნელოვანია უმრავლესი ქვეყნებისთვის, მაგრამ

განსაკუთრებით მათთვის, სადაც ადგილობრივი ხელისუფლება არ ფლობს საკმარის პოტენციალს ამ საკითხების გადაჭრისთვის. კოდექსებს უნდა ჰქონდეს კანონის ძალა რათა გადაიქცნენ დიდი ტერიტორიების განვითარების პროცესის ხარისხის გაუმჯობესების მექანიზმად. კოდექსი მოწონებულია კერძო სექტორის მიერ, რადგან მისი მიზანია დაადგინოს სხვადასხვა ტერიტორიებისთვის საერთო სტანდარტები. განვითარების ნაკლებად ნორმატიული სახელმძღვანელო მასალა ასევე გამოიყენება ტრანსპორტის განვითარებასა და მიწის რესურსების უზრუნველყოფის კოორდინაციისთვის იმ მოთხოვნათა დაცვის კონტროლის განსახორციელებლად, რაც მიმართულია განვითარების ხელმისაწვდომობისა და ინტენსიურობისკენ და ასევე ჯანდაცვისა და განათლების საქმსახურების ადგილმდებარეობის განსაზღვრელად.

როგორც წესი, ინვესტორებმა უნდა ჩაატარონ მოლაპარაკებები მრავალრიცხოვან მარეგულირებელ ორგანოებთან რომლებიც დაკავებულნი არიან მიწათსარგებლობის საკითხებით, გასცემენ ნებართვას მშენებლობასა და განაშენიანებაზე, ბუნების დაცვითი და ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების ღონისძიებებზე. ინვესტორებს შეუძლიათ ასევე ჩაატარონ მოლაპარაკებები ფინანსურ საკითხებთან დაკავშირებით და მიიღონ ხელისუფლებისგან სხვა ტიპის სტიმულები. ზოგიერთ ქვეყანაში მარეგულირებელი ორგანოები დაკავებულნი არიან და აგვარებენ მთელ რიგ კომპლექსურ საკითხებს, რაც ხელს უწყობს მათ ინტეგრაციას, მაგრამ ართულებს გადაწყვეტილებების დამტკიცების მექანიზმის მოქმედებას, რომელიც მოითხოვს საკანონმდებლო და სხვა ტიპის ცვლილებებს ეროვნულ დონეზე. ზოგიერთი დარგობრივი მარეგულირებელი ორგანოები წინააღმდეგობას უწევენ ამგვარი პრაქტიკის დანერგვას, რადგან მიიჩნევენ რომ ის ხელს უწყობს ძალაუფლების შესუსტებას. ამგვარად კოორდინაცია „ერთი ფანჯრის“ პრინციპით არის უფრო მნიშვნელოვანი, ვიდრე მარეგულირებელი ორგანოების ინტეგრაცია.

სხვადასხვა მარეგულირებელი ორგანოების მუშაობა როგორც მინიმუმ უნდა იყოს შეთანხმებული და ურთიერთშემავსებელი. განვითარების

პროცესის განხორციელებისთვის აუცილებელია არსებობდეს მკაფიო წარმოდგენა იმაზე, თუ კონკრეტულად რომელი ნებართვის გაცემაა საჭირო სხვადასხვა სტადიაზე. საჭიროა დარგობრივი მარეგულირებელი ორგანოების მუშაობის კოორდინირება საერთო ზოგადი მიზნების მისაღწევად. დარგობრივი მარეგულირებელი ორგანოების მუშაობის კოორდინაციის ხელშეწყობა მდგომარეობს, როგორც მათ მონაწილეობაში სტრატეგიული და ჩარჩო გეგმების მომზადებისას, ასევე რეგიონალური და ქალაქის პოლიტიკის ფინანსირების კოორდინაციაში ჩარჩო გეგმების მუხლების მიხედვით.

1-1-6 ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების სისტემა

ამ თავში განიხილება ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების ძირითადი მექანიზმები, მასთან დაკავშირებული კანონმდებლობის, პოლიტიკის, ხელმძღვანელობის, პროცედურების, სტიმულებისა და სანქციების ჩათვლით. მასში ასევე განიხილება მთელი რიგი დამხმარე მექანიზმებისა, როგორცაა ეკონომიკური ბერკეტები, ფაქტიური მასალები ინფორმაცია, ასევე მოსაკრებელთა გადახდევინების სისტემა.

დაგეგმარების მექანიზმები

ყველა ქვეყანას ესაჭიროება დაგეგმარების მექანიზმები, ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების განვითარების მაღალი ეფექტურობით საზოგადოდ მიღებული კრიტერიუმების საფუძველზე. ბევრმა ქვეყანამ უარყო ძველი, ზედმეტად დეტალიზებული და დირექტიული გეგმები, აირჩიეს რა დადმავალი კომპლექსური მიდგომა, რომელიც გვთავაზობს ადგილობრივ საქმიანობაზე სახელმწიფო კონტროლის არარეალურ საფეხურს. ასეთი მკაცრი გეგმების შემუშავება და შესრულება დაკავშირებულია მთელ რიგ სირთულეებთან. მათ სჭირდებათ ინტენსიური განახლება და უნდა უზრუნველყოფდნენ დაგეგმარების ორგანოების სწრაფ რეაგირებას წარმოქმნილ გარემოებებზე. დაგეგმარების მექანიზმები უნდა ემსახურებოდეს მიზნების მიღწევას. აუცილებელია წონასწორობის მოძებნა მიზანდასახულობასა და მოქნილობას შორის იმის

გაგებისას, თუ როგორი ამოცანები უნდა იქნას გადაჭრილი დაუყონებლივ და რომელი ამოცანები შეიძლება გადაიდოს შედარებით ხანგრძლივი ვადით.

მექანიზმები უნდა თანმიმდევრულად უზრუნველყოფდნენ აქტიურ და კოორდინირებულ მიდგომას განვთარების პროცესების ხელმძღვანელობისადმი, ასევე გადაწყვეტილების მიღების პროცესის ობიექტურობას, ანგარიშვალდებულებასა და გამჭვირვალობას. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, რომ დაგეგმარების მექანიზმები (გეგმები) შემუშავდეს ხელისუფლების ყველა სექტორის ორგანიზაციული დოკუმენტების საფუძველზე. ეს ნიშნავს, რომ მათი შემუშავების პროცესმა უნდა გაიაროს გამჭვირვალობისა და თანამშრომლობის ატმოსფეროში.[ლიტ.N-17 პუნქტ.5.1]

სამართლებრივი ბაზა

უკანასკნელ ათწლეულში ბევრმა ქვეყანამ განახორციელა თავისი სამართლებრივი ნორმების მასშტაბური რეფორმა, რომელიც შეეხება დაგეგმარებას, იმისთვის, რომ დაგეგმარების სისტემა გამხდარიყო უფრო ფუნქციონალური. მაგალითად, ირლანდიამ, ნიდერლანდებმა, სლოვენიამ და გაერთიანებულმა სამეფომ შეიტანეს არსებითი ცვლილებები კანონმდებლობაში, რომელიც ეხება დაგეგმარებას. თუმცა, მთელ რიგ ქვეყნებში დაგეგმარების სფეროში საკანონმდებლო აქტების შემუშავების პროცესი ვერ უსწრებს ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების სისტემის განვითარების ტემპებს. როგორც წესი, პრობლემა გამოიხატება არა კანონმდებლობის არარსებობაში, არამედ იმაში, რომ მან უკვე დაკარგა თავისი აქტუალობა. კანონების მდგომარეობა, რომელიც გამოიყენება რამდენიმე კუთხით და პროცედურაში, არ შეესაბამება დროის მოთხოვნებს, რასაც მიყვავართ ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების სისტემის დისკრედიტაციამდე და მისი მნიშვნელობის შემდგომ დაქვეითებამდე.

დაგეგმარების პროცესში კანონმდებლობის რეფორმა ყოველთვის არ გვევლინება პრიორიტეტულად. მაგალითად, ქვეყნების კანონმდებლობაში, რომელიც ორიენტირებულია ეკონომიკურ გარდაქმნაზე ან მათ მიერთებაზე

ევროკავშირთან, არ არსებობს ძირითადი კომპონენტები, რომლებიც მოწოდებულნი არიან, ხელი შეუწყონ ტერიტორიულ-სივრცით დაგეგმარებას, რასაც მივყავართ ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების განვითარების შეფერხებამდე. ეს კანონები უნდა შეიცავდნენ პირობებს დაგეგმარების ორგანოებსა და დარგობრივი ინტერესების განხორციელებელ სტრუქტურებს შორის თანამშრომლობისათვის, გადაწყვეტილების მიღების პროცესის შეთანხმებულობის უზრუნველსაყოფად ეროვნული და რეგიონული გეგმების მოქმედების შესაბამისობისთვის. საზოგადოების წევრებთან და დაინტერესებულ პირებთან დაგეგმარებისა და გეგმებისა და პროექტების ეკონომიკური ექსპერტიზის საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღების პროცესში ოფიციალური კონსულტაციებისთვის.იმ ქვეყნებში, სადაც განხორციელდა საკანონმდებლო რეფორმები დაგეგმარებასთან მიმართებით, მოხდა ფიზიკური მიწათსარგებლობის რეგულირებიდან აქცენტების გადატანა ტერიტორიულ-სივრცითი განვითარების დაგეგმარების კომპლექსურ მიდგომაზე.

აქცენტების ამგვარმა გადაადგილებამ, გამოიწვია:

- დარგობრივი საქმიანობის მეტად ეფექტური კოორდინაცია, რომელსაც აქვს დარგთაშორისი ხასიათი ტერიტორიული განვითარების კონტექსტში (ეკონომიკური განვითარება, ეკოლოგია, სოფლის მეურნეობა ჯანდაცვა);
- დაგეგმარების პროცესის მეტი მოქნილობა, რომელიც მიიღწევა გეგმების გამარტივების ხარჯზე, იმგვარად, რომ ისინი შეიცავდნენ კარგად გაწერილ სახელმძღვანელო მითითებებს და ამავდროულად ითვალისწინებდნენ მოულოდნელი გარემოებების წარმოქმნის შესაძლებლობას;
- რეგიონულ და ადგილობრივ დონეებზე მართვის ორგანოების მიერ დაგეგმარების განხორციელებაზე პასუხისმგებლობის ზრდა კანონთან და ზემდგომ ხელმძღვანელობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფით;

- ადგილობრივი საზოგადოებებისა და სხვა დაინტერესებული მხარეების მეტად ეფექტური მონაწილეობა;
- დაგეგმარების ორგანოებისთვის შესაძლებლობა, გამოყოს ფინანსური შემოსავლის წილი ადგილობრივი მშენებლებისთვის ტერიტორიის განვითარებაზე უფლებების გადაცემისგან, დამატებითი დანახარჯების ანაზღაურებისა და ადგილობრივი საზოგადოებებისთვის განსაზღვრული სარგებლის უზრუნველყოფისთვის.
- განვითარების პროცესის ეკოლოგიური შედეგების გაგება, რაც იძლევა შესაძლო არასასურველი შედეგების შემცირების ან თავიდან აცილების შესაძლებლობას. [ლიტ.N-17 პუნქტ.5.2]

გადაწყვეტილების მიღების პროცესი

წინამდებარე დოკუმენტში ხაზგასმით არის ნათქვამი, რომ ღია დემოკრატიულ საზოგადოებაში, სადაც მოქმედებს საბაზრო მრავალშრიანი ეკონომიკა ეროვნულ და რეგიონალურ ხელისუფლებებს არ აქვთ აბსოლუტური ძალაუფლება. პოლიტიკის შემუშავება და გადაწყვეტილებათა მიღების პროცესი უნდა განხორციელდეს დაინტერესებულ მხარეთა და ინვესტორთა ჩართვით. თუმცა ზოგიერთი მნიშვნელოვანი საკითხის გადაჭრისას კონკრეტული და ეფექტური შედეგების მისაღებად გამოყენებულ უნდა იქნას პრინციპი „ზემოდან ქვემოთ“. ეს მიდგომა გამოიყენება გადაუდებელი საკითხების გადაჭრისას, ასევე საერთაშორისო მნიშვნელობის საკითხების გადაჭრისას, არასასურველი სპეკულაციური ოპერაციების შემთხვევაში ან მაშინ, როდესაც აუცილებელია ადგილობრივი ხასიათის კონფლიქტებისა და უთანხმოებების აღმოფხვრა. ამგვარი შემთხვევების მაგალითად არის აუცილებლობა დავიცვათ ბუნებრივი კაპიტალი, გამოვიყენოთ კაპიტალის შემოდინება, დავიცვათ კულტურული მემკვიდრეობა სპეკულატიური მოქმედებისა და მივიღოთ გადაწყვეტილებები ენერგეტიკული იმფრასტრუქტურის განვითარების მიმართ, ასევე საყოველთაო გადასახადების დადგენა დამუშავებულ მიწებზე ისე, რომ გათვალისწინებული იყოს საზოგადო ინტერესები, რაშიც მონაწილეობა

უნდა მიიღონ ცენტრალური ხელისუფლების ორგანოებმა პრინციპით „ზემოდან ქვემოთ“.

ეროვნული და რეგიონალური დონის ამგვარი გადაწყვეტილება ატარებს სავალდებულო ხასიათს ყველა დონის მონაწილეთათვის და ხელს შეუწყობს ანგარიშგების უზრუნველყოფას. ეს გადაწყვეტილებები შემდგომისდაგვარად უნდა ითვალისწინებდნენ პოლიტიკური განცხადებების შეთანხმებულობას რასაც თან უნდა სდევდეს შესაბამისი განმარტებანი. ხელისუფლების ნებისმიერ დონეს უნდა ჰქონდეს შესაძლებლობა მონაწილეობა მიიღოს გადაწყვეტილების მიღების პროცესში, მაგალითად კონსულტაციების ჩატარების გზით როდესაც განიხილება ინფრასტრუქტურის განვითარების მსხვილი პროექტი, ან აპელაციების განხილვა წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოყენებით. კანონი და გატარებული პოლიტიკა განსაზღვრავს შესაბამის კრიტერიუმებს, რასაც ხელისუფლების ეროვნული ორგანოები იყენებენ რეგიონალურ და ადგილობრივ დონეზე გადაწყვეტილებების მიღების პროცესზე ზემოქმედებისთვის. როგორც წესი მმართველობის ცენტრალური ორგანოების ჩარევა გადაწყვეტილების მიღების პროცესზე მაშინ ხდება, როდესაც საკითხი შეეხება ეროვნული და საერთაშორისო მნიშვნელობის საკმეს, ან პოტენციურად სადავო საკითხებს ეროვნულ დონეზე. [ლიტ.N-17 პუნქტ.5.3]

1-1-7 კომპეტენციის სფეროთა გადანაწილება

დელეგირების პრინციპი არის ძალზე მნიშვნელოვანი. შესაძლებლობების ფარგლებში შესაბამისი უფლებამოსილებებით უნდა აღიჭურვონ სახელმწიფო ორგანოები ყველაზე დაბალი დონიდანვე (იხ. თავი 3). თუმცა, უფლებამოსილებათა გადანაწილებისას აუცილებელია ყურადღება მივაქციოთ სხვადასხვა დონის ხელისუფლებათა შესაძლებლობას, მიაღწიონ სასურველ შედეგს. ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებისთვის (და არა მხოლოდ), რომლებშიც შეიქმნა მართვის ახალი ან განახლებული ფორმები

და რომლებშიც ზოგიერთი უწყების შესაძლებლობები ჯერ კიდევ შეზღუდულია.

ეროვნული დონე

ეროვნულ ხელისუფლებას, ასევე შტატების ხელისუფლებას ზოგიერთ ქვეყანაში, აქვთ წამყვანი როლი ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების მოქმედი და კომპლექსური სისტემის შექმნაში, რომელიც უზრუნველყოფს ინვესტიციების ხელმისაწვდომობას და მდგრად განვითარებას (Alterman 2001, ევრო კომისია, 1997 წ.). ეს პირველ რიგში ეხება ეფექტური ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების განხორციელებისთვის შესაბამისი პირობების შექმნას რეგიონულ და ადგილობრივ დონეზე. კონსტიტუციურ ან სხვა კანონებზე დაყრდნობით ეროვნული ხელისუფლება ანაწილებს უფლებამოსილებას სახელმწიფო ორგანოთა თანამშრომლებს შორის დაგეგმარების ჩარჩო მექანიზმებისა და შესაბამისი პროცედურების შექმნის გზით. თუმცა, უფლებამოსილებათა ასეთი უხეში გადანაწილება და დაგეგმარების მექანიზმების განსაზღვრა შესაძლოა აღმოჩნდეს დაბრკოლება ეფექტური ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარებისა და მდგრადი განვითარებისათვის.

მიუხედავად უფლებამოსილებათა მკაცრი გადანაწილების აუცილებლობისა, ეროვნული ხელისუფლებას უნდა ასევე შეეძლოს თანამშრომლობა მართვის ორგანოებთან და მათთან გამოცდილების გაზიარება შეთანხმებული გეგმების შედგენისათვის, რომლებიც დაკავშირებულია შესაბამის გეოგრაფიულ ტერიტორიებთან და დარგებთან. დაგეგმარებისა და გადაწყვეტილებების მიღების პროცესის აუცილებელი მინიმალური სტანდარტები არ უნდა გამორიცხავდნენ ცვლილებების შეტანის შესაძლებლობას, იმისთვის, რომ რეგიონული და ადგილობრივი ხელისუფლებების ქმედებანი შეესაბამებოდეს ადგილობრივ მოთხოვნებს და კონკრეტულ გარემოებებს.

ხელისუფლებას უნდა ჰქონდეს შესაძლებლობა, განახორციელოს სხვა სტრუქტურების უფლებამოსილებანი ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების პრინციპების გათვალისწინებით (იხ. თავი 3),

განსაკუთრებით მოქალაქეთა, მიწათმესაკუთრეთა და კერძო მფლობელთა უფლებების დაცვასთან დაკავშირებით. ყველა დარგობრივი სამინისტრო უნდა გაეცნოს ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების სისტემას ადგილზე, რათა მონაწილეობა მიიღოს ამ პოლიტიკის გატარებასა და განხორციელებაში. ხელისუფლებამ უნდა შეიმუშაოს პროცედურები აპელაციის განხილვისა და არბიტრაჟის ჩატარებისთვის სხვადასხვა განყოფილებებთან კონფლიქტის შემთხვევაში. მათ ასევე უნდა უზრუნველყონ სასამართლო ინსტანციების დამოუკიდებლობა ქმედებათა კანონიერების დონის განსაზღვრის პროცესში, რაც დაკავშირებულია ტერიტორიულ-სივრცით დაგეგმარებასთან.

ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების განხორციელებისას ეროვნული მთავრობის ფუნქციებში შედის:

- საერთო სტრატეგიული ხედვისა და ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების პრიორიტეტული ამოცანების გამოყოფა; მკაფიო პოლიტიკური განცხადებების დახმარებით ხაზგასმა ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების და ამ მიზნებისთვის მიღწევის დადებითი როლი.
- საკანონმდებლო საფუძვლების განვითარება ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების მექანიზმებისა და პოლიტიკის შექმნისთვის სხვადასხვა დონეზე დემოკრატიული პროცედურების გზით;
- სტიმულებისა და სანქციების გამოყენება ეფექტური დარგთაშორისი და ადმინისტრაციული თანამშრომლობის უზრუნველყოფისთვის, ასევე ხელისუფლების ყველა დონის ურთიერთქმედება.
- ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების მართვა რეგიონულ და ადგილობრივ დონეებზე კანონთან შესაბამისობის უზრუნველყოფისთვის; პოლიტიკისა და ქმედების შესაბამისობისთვის კონტროლი სხვადასხვა იურისდიქციებში;
- მონაცემთა კრებული ტერიტორიული მოწყობის და ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების ზემოქმედების პროცესების ტენდენციების შესახებ; მაჩვენებლების გამოყენება და მიზნების განსაზღვრება;

- ტერიტორიული განვითარების მდგომარეობისა და ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების გავლენის შესახებ მონაცემთა ბაზების უზრუნველყოფის პროცესებით ხელმძღვანელობა;
- შეთანხმებული პოლიტიკისა და ეროვნული სამინისტროებისა და უწყებების საქმიანობის უზრუნველყოფა ტერიტორიულ განვითარებასთან დაკავშირებით ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების ამოცანათა განხორციელების პროცესში.
- რეგიონული და ადგილობრივი ხელისუფლებების მხარდაჭერა და კონსულტირება ყველა დონეზე ეფექტურობის ამაღლების მიზნით, როგორც პროფესიული ექსპერტიზის სფეროში, ასევე პოლიტიკურ ლიდერობაში;
- გასაჩივრების პროცედურების უზრუნველყოფა მოქალაქეთა ან მეწარმეთა უკმაყოფილების შემთხვევაში რეგიონული ხელისუფლების გადაწყვეტილებებისადმი არბიტრაჟის გამოყენებით, შეთანხმების პროცედურებით ან აუცილებლობის შემთხვევაში, აუცილებელი გადაწყვეტილებების მიღების გზით ადგილობრივ პროექტებზე სადავო საკითხებთან დაკავშირებით;
- ნაციონალური და საერთაშორისო მნიშვნელობის საკითხებზე ხელმძღვანელობისა და პირდაპირი რეგულირების განხორციელება რეგიონებთან და ადგილობრივ ხელისუფლებასთან, მაგალითად ეროვნული მნიშვნელობის ადგილების განსაზღვრის შემთხვევაში, რომელზეც არ შეიძლება განხორციელდეს განვითარება;
- „ეროვნული დაწესებულებების“ შექმნა რეგიონულ და ადგილობრივ ხელისუფლების ორგანოებთან თანამშრომლობის პროცესში მაკავშირებელი რგოლის სახით გადაუდებელ საკითხებთან და ისეთ საკითხებთან დაკავშირებით, რომლებიც საჭიროებენ განსაკუთრებულ ყურადღებას, როგორცაა ზონების გლობალური რეკონსტრუქცია. [ლიტ.N-17 პუნქტ.4.2]

რეგიონული (სუბნაციონალური) დონე

რეგიონების მასშტაბები შესაძლოა იყოს სხვადასხვა, მაგრამ ისინი, როგორც წესი, წარმოადგენენ ფართო ტერიტორიებს ისეთი მუდმივი მახასიათებლებით, როგორცაა გადაადგილების ზონები სამუშაო ადგილამდე მისვლისთვის, „განვითარების კორიდორები“ და წყალშემკრები აუზები, რაც უზრუნველყოფს პროცესის ფუნქციონალურობას და ტერიტორიული განვითარების პროცესის თანმიმდევრულობას. რეგიონალურ დონეზე ძირითად ამოცანებად გვევლინება ეროვნული პოლიტიკის ინტერპრეტაცია და ადაპტაცია რეგიონთა განსაკუთრებულობასთან და პირობებთან, სტრატეგიული გეგმის უზრუნველყოფა დაგეგმარებისა და ზოგადი განვითარების სფეროში კონსტრუქციულ თანამშრომლობასთან დაკავშირებით, ასევე ხელმძღვანელობის განხორციელება და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოებისათვის მხარდაჭერის აღმოჩენა დაგეგმარების მექანიზმების შექმნისას.

რეგიონულ დონეზე მოქმედ მთელ რიგ სტრატეგიებს აქვთ კავშირი ისეთ სფეროებთან, როგორცაა ეკონომიკური განვითარება, ეკოლოგიური რესურსები, მდგრადი განვითარება, სოფლის რაიონების განვითარება, კულტურული მემკვიდრეობა, ტურიზმი. რეგიონულმა ხელისუფლებამ უნდა გამოიყენოს ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარება როგორც მექანიზმი, რომელიც უზრუნველყოფს ყველა სტრატეგიის შეთანხმებულობას და ინტეგრაციას. ეს უნდა განხორციელდეს კომპლექსური სტრატეგიის საფუძველზე, რომელიც ითვალისწინებს ტერიტორიებისთვის სახელისუფლებო პოლიტიკის შედეგების ანალიზს და ხელს უწყობს დამატებითი ზომების მიღებას. [ლიტ.N-17 პუნქტ.4.3]

ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების სფეროში რეგიონული

ხელისუფლების ფუნქციაში შედის:

- ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების სტრატეგიის შემუშავება რეგიონის საერთო განვითარების მოდელის გამოყენებით ვადით 15-20

წლით რეგიონულ და ადგილობრივ დაინტერესებულ სუბიექტებთან ერთად.

- ისეთი ბუნებრივი კაპიტალის მქონე ოლქების გამოყოფა და დაცვა, როგორცაა რეკრეაციული სივრცე, წყლის რესურსები და სასარგებლო წიაღისეული;
- მნიშვნელოვანი რეგიონული ინფრასტრუქტურის დაგეგმარება და შექმნა, რომელიც სცილდება ტერიტორიის ფარგლებს და იმყოფება ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების კომპეტენციაში;
- ეკოლოგიური შეფასებისა და მნიშვნელოვანი რეგიონული გეგმებისა და პროექტების შეფასების მეთოდოლოგიის გამოყენება;
- ადგილობრივი ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარებით მართვა მის ეროვნულ და რეგიონულ სტრატეგიებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით და გადაწყვეტილების მიღების შესაბამისი პროცედურების გატარება.
- ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების თანამშრომლობის უზრუნველყოფა დაგეგმარების საკითხებზე ზოგადი ხასიათის საკითხებზე დაყრდნობით მიღებული გადაწყვეტილებებისთვის (კერძოდ, ქალაქებსა და სოფლებს შორის სასაზღვრო ზონებში), ასევე, ისეთ საკითხებზე, რომლებიც ეხება წყალშემკრებ აუზებს.
- მონაცემთა შეკრება და რეგიონული ტერიტორიული განვითარების მიმართულებაზე ინფორმაციისა და ანალიზის გადაცემა ეროვნული და ადგილობრივი ხელისუფლებისთვის;
- დახმარების აღმოჩენა ადგილობრივ დონეზე პოტენციალის განმტკიცების საქმეში ხელმძღვანელობის უზრუნველყოფის, სწავლებისა და კანონთა განმარტების გზით;
- სადაო საკითხებზე გასაჩივრების მექანიზმებისა და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოებს შორის კონფლიქტების გადაწყვეტის უზრუნველყოფა შეთანხმების პროცედურების გზით.

ადგილობრივი დონე

დაგეგმარების საკითხებზე გადაწყვეტილებების უმრავლესობა შესაძლებელია და უნდა განხორციელდეს ადგილობრივ დონეზე. გადაწყვეტილებები უნდა მიღებულ იქნას ადგილობრივ და რეგიონულ პოლიტიკასთან შესაბამისობაში და უნდა განხორციელდეს დეტალური გეგმების შესაბამისად, რომლებიც მომზადებულია და დამოწმებულია ადგილობრივ დონეზე. ადგილობრივი ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების მექანიზმები უნდა ასახულ იქნას ჩარჩო და ნორმატიულ-სამართლებრივ პლანში. ადგილობრივი ადმინისტრაციის სხვადასხვა სამსახურები თანამშრომლობდნენ თანამოსაზღვრე ქალაქების ზონების გეგმების მომზადებისა და აუცილებელი პოტენციალისა და მექანიზმების შექმნის პროცესში. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ ადგილობრივი ადმინისტრაცია მუშაობდეს რეგიონულ ხელისუფლებასთან თანამშრომლობით, რათა უზრუნველყოფილ იქნას ურთიერთშეთანხმებულობა ადგილობრივ პოლიტიკასა და რეგიონულ სტრატეგიას შორის. [ლიტ.N-17 პუნქტ.4.4]

ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების სფეროში ადგილობრივი ხელისუფლების ფუნქციებში შედის:

- ადგილობრივი ზონებისთვის ტერიტორიული განვითარების სფეროში საქმიანობის პრიორიტეტების გადანაწილება ადგილობრივ დაინტერესებულ სუბიექტებთან და რეგიონულ უწყებებთან თანამშრომლობით;
- მარტივი ჩარჩო გეგმების მომზადება შესაცვლელად ძირითადი გეოგრაფიული ზონების იდენტიფიკაციისთვის, პირველადი მიზნებისა და დაგეგმარების პოლიტიკის გამოვლენა, მიზნების რეალიზაციის განმახორციელებელი სხვადასხვა დეპარტამენტისა და სტრუქტურის ამოცანათა განმარტება;
- ნორმატიული დოკუმენტების მომზადება დაგეგმარებისთვის, რომლებიც მოიცავენ გადაწყვეტილებების მიღების წესებს მოცემულ ადგილთან დაკავშირებით (ეს ამოცანები უნდა გადაწყდეს სხვა

ხელისუფლების ორგანოებთან თანამშრომლობით, რომელთა კომპეტენციაში შედის მეტად ფართო ტერიტორიები);

- საზოგადოების წევრებთან ერთად დაგეგმარების პოლიტიკისა და წინადადებების შემუშავება რეგიონალურ დონეზე ადგილობრივი მოთხოვნილებების გათვალისწინებით.
- მიღებული ჩარჩო გეგმების შესაბამისად განვითარების ხელშეწყობა, მაგალითად მიწების ეფექტური გამოყენების უზრუნველყოფა, რომლებიც არის სახელმწიფო საკუთრება.
- პარტნიორული კავშირების შექმნა პროექტებზე მუშაობისას სახელმწიფო და კერძო სექტორში, ასევე საზოგადოებების დონეზე, კონკრეტული წინადადებების შემუშავების მიზნით.
- გეგმების მკაცრი დაცვა და სწრაფი რეაგირება არასანქცირებული განვითარების გამოვლენის შემთხვევაში.
- პოლიტიკის განხორციელებაზე, წინადადებების შესრულებაზე, გადაწყვეტილებებისა მიღებასა და მოცემულ ადგილზე ტერიტორიულ–სივრცით მოწყობაზე კონტროლი.

1-1-8 ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების ტერმინოლოგია

სრულიად სასურველია გვეხსენებინოს ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარებისთვის შეთანხმებული და ზუსტად განსაზღვრული ტერმინები, თუმცა, ასეთი ტერმინოლოგიის შემუშავება წარმოადგენს ძალზე რთულ ამოცანას, განსაკუთრებით საერთაშორისო, მრავალდარგობრივ და მრავალენოვან კონტექსტში. რიჩარდ გ. უილიამსი, ერთ–ერთი ავტორიტეტული სპეციალისტი ევროპულ ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების სფეროში, აღნიშნავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მომზადებულ იქნა სხვადასხვა ლექსიკონები დაგეგმარების ტერმინოლოგიისთვის, უნივერსალური და შეთანხმებული ტერმინთა კრებულის შემუშავებისას თავს მაინც იჩენს გარკვეული სირთულეები (Williams, 1996:60). ევროკავშირის (EU) ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარების სისტემებისა და პოლიტიკის კომპედიუმში აღიარებენ, რომ

ყველაზე ძირითადად მიჩნეულ ტერმინებსაც კი აქვთ განსხვავებული კონოტაცია სხვადასხვა ქვეყნებსა და რეგიონებში (ევროკომისია, 1997:25). მაგალითად, ტერმინი რეგიონი, შესაძლოა ნიშნავდეს ზონას ან ტერიტორიას, რომელზეც დასახლებულია 5 მლნ ან მეტი მოსახლე (მაგ: გერმანული ტერიტორიების ან გაერთიანებული სამეფოს ზოგიერი რეგიონის შემთხვევაში) ან ზონას, რომელზეც დასახლებულია ნახევარ მილიონზე ნაკლები ადამიანი (დანის, ფინეთის ან ირლანდიის შემთხვევაში). მრავალი ტერმინის მნიშვნელობა განსაზღვრულია ეროვნული კანონებით, რომელშიც ერთი და იმავე სიტყვებით, სხვადასხვა ქვეყანაში შესაძლოა გადმოცემულ იქნას სრულიად განსხვავებული მნიშვნელობები. მაგალითად, ტერმინი „lokalplaner“ დანიური ენიდან ინგლისურზე ითარგმნება, როგორც „local plans“ (ადგილობრივი გეგმები). თუმცა დანიური „lokalplaner“-ისა და ინგლისური local plans-ის სტატუსი და შინაარსი სრულიად განსხვავებულია.

აქედან გამომდინარე, წინამდებარე დოკუმენტში არაა შეტანილი განსაზღვრებათა და ტერმინთა გრძელი სია, აქ წარმოდგენილია მცდელობა, მინიმუმამდე იქნას დაყვანილი ტექნიკური ტერმინების გამოყენება. ტექნიკური ტერმინების მნიშვნელობის მოკლე აღწერილობა, რომელიც დაკავშირებულია დანიურ lokalplaner-თან, წარმოადგენს აუცილებლობას დოკუმენტების შევსებისთვის, რომლებიც აწესებენ ნორმატივებს მიწის გამოყენების სფეროში კონკრეტულ, ადგილობრივ დონეზე მაშინ, როდესაც ინგლისში ადგილობრივი გეგმებში არაა მოცემული სავალდებულო ნორმატივები, მაგრამ უზრუნველყოფილია სახელმძღვანელო პრინციპები გადაწყვეტილების მისაღებად განვითარების შესახებ წინადადებებზე, რომლებიც ეხება იმ ზონებს, რომლებიც შედის ადგილობრივი დაგეგმარების ორგანოების კომპეტენციაში.

თუმცა, ამ ორი ტიპის გეგმას აქვთ გარკვეული საერთო მახასიათებლები, განსაკუთრებით მათი შემუშავების პროცედურებთან დაკავშირებით, ევროკავშირის (EU) ტერიტორიულ-სივრცითი დაგეგმარების სისტემებისა და პოლიტიკის კომპედიუმში გაკეთდა დასკვნა, რომ აღნიშნული

ტერმინები წარმოადგენენ აბსოლუტურად განსხვავებული ტიპის ინსტრუმენტებს (ევროკომისია, 1997:25). [ლიტ.N-17 პუნქტ.1.5]

* * *

ჩვენი მიზანი იყო მრავალი საერთარიშო აქტივობებიდან შევჩერებულიყავით მხოლოდ იმათზე, რომლებმაც განმსაზღვრელი წყლილი შეიტანეს ტერიტორიულ სივრცითი განვითარების თანამედროვე ხედვების ჩამოყალიბებაში. მდგრადი განვითარება დღევანდელი მდგრადი, ფართოდ აღიარებული კონცეფციაა. იგი ევროპული ურბანული პოლიტიკის საფუძველია. ტერიტორიულ სივრცითი დაგეგმარების თვალსაზრისით ამას დიდი მნიშვნელობა აქვს, რადგან მდგრადი განვითარება გამორიცხავს სპონტანულ გადაწყვეტილებებს და მოითხოვს წინასწარ გააზრებულ კომპლექსურ ქმედებას. კერძოდ საქართველოს შემთხვევაში ეს ისეთი ტერიტორიულ სივრცითი დაგეგმარების სისტემის არსებობას გულისხმობს, რომელსაც ექნება შესაძლებლობა მდგრადი განვითარების მოთხოვნების ადექვატურად, ეფექტურად იფუნქციონიროს.

თ ა ვ ი II: დასავლეთ ევროპული ქვეყნების (ძირითადად გერმანიის) გამოცდილება ტერიტორიულ სივრცითი დაგეგმარების სფეროში

შემდგომი მსჯელობისთვის განვიხილოთ უფლებრივი ზონირების ტიპის სამართლებრივი დოკუმენტებით ქალაქგანვითარების რეგულირების უცხოური მაგალითები.

უფლებრივი ზონირების ტიპის დოკუმენტებით ხორციელდება ქალაქგანვითარების რეგულირება კონტინენტალური ევროპის პრაქტიკულად ყველა ქვეყანაში, მაგრამ ყველაზე სრულად ის წარმოდგენილია საფრანგეთში და მით უფრო გერმანიაში.

უფლებრივი ზონირების ტიპის დოკუმენტაციას საფუძვლად უდევს განცდა იმისა, რომ კერძო საკუთრების პატივისცემა არის ის, რამაც სხვასთან ერთად ჩამოაყალიბა დღევანდელი დასავლური ცივილიზაცია. უძრავი ქონების საკუთრება აქცევს მაცხოვრებელს მოქალაქედ, რომელიც თავის კერძო საკუთრებასთან ერთად თავისი ქუჩის, ქალაქის, ქვეყნის მესაკუთრედ მიიჩნევს თავს და მზად არის მათი მოვლისა და დაცვისათვის.

მიწის ღირებულებას მის მახასიათებელ პარამეტრებთან და მასზე არსებულ ნარგავებთან თუ ნაშენებთან ერთად განსაზღვრავს ის უფლებები, რომელიც მესაკუთრეს გააჩნია თავისი ნაკვეთის განვითარებასთან დაკავშირებით. ბუნებრივია მესაკუთრისათვის ძალზე მნიშვნელოვანია, რომ ეს უფლებები დადგენილი იყოს სანდოობის მაღალი ხარისხით, მისი მონაწილეობით და დამტკიცებული მის მიერ არჩეული ადამიანების მიერ. მისთვის ასევე მნიშვნელოვანია, რომ ეს იყოს საზოგადოებრივ ინტერესებთან შეთანხმებული და შესაბამისად ხანგრძლივმომქმედი, პროგნოზირებადადცვალებადი უფლებები.

განვიხილოთ თუ როგორ პასუხობს ზემოთ მოყვანილ მოთხოვნებს გერმანული დაგეგმარების სისტემა.

2-1 გერმანიის კანონმდებლობა სივრცითი დაგეგმარების სფეროში.

სივრცითი დაგეგმარების (ქალაქგეგმარების), კანონმდებლობის როლი მდგომარეობს იმაში, რომ დაიცვას სამართლებრივი პირობები საერთო კეთილდღეობისათვის მშენებლობის, დაგეგმარების და შენების პროცესში.

გერმანიის ფედერალურ რესპუბლიკაში საკანონმდებლო ფუნქციებს ინაწილებენ ფედრაცია და ფედერალური მიწები. განაშენიანების რეგულირების სფეროს ძირითადად არეგულირებს: „მშენებლობის ფედერალურ კოდექსში“ (Federal Building Code [Baugesetzbuch, BauGB] FBC)[ლიტ.N 3] ან „ადმინისტრაციული ზომების აქტში,“ რომელიც ერთვის მშენებლობის ფედერალურ კოდექსს და ავსებს მას (Administrative Measures Act to accompany the Federal Building Code [BauGB-ManahmenG] FBC-AMA)) [ლიტ.N 4] და აგრეთვე ფედერალურ მიწათსარგებლობის წესში (Federal Land Utilisation Ordinance” [Baunutzungsverordnung] FLUO) [ლიტ.N 5] .

ამ კანონებთან ერთად სარგებლობენ აგრეთვე:

- კომპლექსური რეგიონალური და ზე-რეგიონალური დაგეგმარების კანონმდებლობით, როგორც ფედერალურ, ისე ფედერალური მიწის დონეზე;
- დაგეგმარების სექტორული კანონებით ფედერალურ და ფედერალური მიწის დონეზე. (მაგ. ძირითადი სარკინიგზო და სამანქანო გზები).
- მშენებლობის ინსტრუქციებით, რომელიც არეგულირებენ იმ მოთხოვნებს, რომლებიც შენობათა სტრუქტურულ მახასიათებლებზე ახდენენ გავლენას, იქმნება ძირითადად უსაფრთხოების დაცვისათვის და აღწერენ მშენებლობისათვის ნებართვის გაცემის პროცედურას;

ასპექტებით, რომლებიც მშენებლობის კანონზე ახდენენ გავლენას, ეს წესები, ქვემოთ, იქნება სათანადოდ აღწერილი.

2-2 ზოგადი იმფორმაცია

გერმანიაში სივრცითი დაგეგმარება გერმანული “Raumordnung” სივრცის მოწესრიგებას ნიშნავს, (“Raum” ორგანზომილებიან სივრცეს გულისხმობს) ქვეყნის მთელ ტერიტორიას მოიცავს და ქვეყნის ადმინისტრაციულ დაყოფაზე არის მორგებული. რეგულირება ხდება ფედერალური სამშენებლო კოდექსით (FBC); ადმინისტრაციული ზომების აქტით, რომელიც ერთვის ფედერალურ სამშენებლო კოდექსს (FBC-AMA) და ფედერალურ მიწათსარგებლობის წესით (FLUO). არის სხვა ნორმატიული აქტები (იხილეთ 2-1)

როგორც ცნობილია გერმანია ფედერალური სახელმწიფოა და ცალკეული მიწებისგან შედგება. მიწების უმრავლესობა შესდგება რეგიონებისა და ქვერეგიონებისაგან, ბოლო საფეხურია მუნიციპალიტეტი. გერმანიაში დასახლებები არ იყოფა ქალაქებად, დაბებად, სოფლებად. ყველა ისინი იურიდიულად ე.წ. “გემაიდეს” ანუ მუნიციპალიტეტს წარმოადგენენ. რამდენიმე მცირე სოფლის გამაერთიანებელი და დიდი ქალაქის მუნიციპალიტეტები ადმინისტრაციულად და უფლებრივად თანაბარი ერთეულებია. კანონი ავალდებულებს ყველა ჩამოთვლილ დონეზე არსებულ მმართველობის ორგანოს სათანადო ტერიტორიის სივრცული დაგეგმარების პროექტის დამუშავებას, რისთვისაც თვითოეულ დონეზე არსებობს დაგეგმარების ბიურო, რომელიც პასუხისმგებელია ამ სამუშაოს შესრულებაზე.

მიწის, რეგიონის, ქვერეგიონის დონეზე მუშავდება სივრცული დაგეგმარების ზელოკალური დოკუმენტები. მუნიციპალიტეტები ზელოკალურ დაგეგმარებაში მონაწილეობენ ე.წ. „შემხვედრ დინებათა პრინციპი“-ს ფარგლებში, რომლის არსია პროექტირების პროცესში, დაგეგმარების სხვადასხვა დონეებს შორის იმფორმაციის ურთიერთ გაცვლის და ანალიზის უზრუნველყოფა. „შემხვედრ დინებათა პრინციპი“ ძალზე საჭირო და ეფექტური მეთოდია. მისი მეშვეობით ზელოკალური დაგეგმარების პროცესში, მუნიციპალიტეტების ჩართულობით, ყალიბდება

პროგრამა რომელშიაც ასახულია ქვეყნის, მიწის, რეგიონის და ცალკეული მუნიციპალიტეტის განვითარების პერსპექტივა.

ეს მეთოდი გერმანიაში ეფექტურად მოქმედებს და სასურველია ის ჩვენთანაც დაინერგოს, ამიტომ დაწვილებით მასზე შემდეგ იქნება სუბარი.

მუნიციპალიტეტის დონეზე მუშავდება ლოკალური გეგმარების ორი დოკუმენტი, რომლებიც ერთმანეთთან იერარქიულ დამოკიდებულებაში იმყოფება. ესენია: ე.წ. “მიწის გაოყენების გეგმა”(Flaechenutzungsplan) სხვაგვარად - „მიწათსარგებლობის მოსაზადებელი გეგმა“ (შემდგომში მ.მ.გ.) და “განაშენიანების გეგმა”(Bebaungsplan) სხვაგვარად - „მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა“ (შემდგომში მ.კ.გ.).

2-3 კომპლექსური რეგიონალური დაგეგმარება

ფედერალური საფეხური

კომპლექსური რეგიონალური დაგეგმარების თვალსაზრისით ფედერაციის მოვალეობაში შედის ქვეყნის განვითარების სქემის დამუშავება. რეგიონალურ დაგეგმარებასთან დაკავშირებული საკითხები, როგორც წესი, ფედერალური მიწის დონეზე წყდება. თუმცა ამ სფეროში გარკვეულად პასუხისმგებელი ფედერალური სამისიტროც არის. რეგიონალური დაგეგმარების და ქალაქების განვითარების საკითხებში ფედერალური სამისიტროს როლი მდგომარეობს ფედერაციის მიერ წარმოებული საგანგებო, მიზნობრივი დაგეგმარების კოორდინირებაში და აგრეთვე ფედერალური მიწის დონეზე ჩასატარებელი დაგეგმარებითი ღონისძიებების შეათანხმებაში ფედერაციის მიერ დასახულ რეგიონალური დაგეგმარების უფრო ზოგად ამოცანებთან.

ფედერალური სამინისტრო აგრეთვე განსაზღვრავს კომპლექსური რეგიონალური დაგეგმარების საორიენტაციო მიმართულებას, რომელიც მოიცავს სამომავლო რეგიონალური მშენებლობის ზოგად მონახაზს. კოორდინირების პროცესის დასაქმარებელ ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ღონისძიებას წარმოადგენს დაგეგმარების სფეროს კურატორი

ფედერალური და ფედერალური მიწების მინისტრების სისტემატიური შეხვედრები.

ფედერალური მიწის საფეხური [ლიტ. N 2]

ფედერალური მიწის საფეხურზე რეგიონალური დაგეგმარება ასახავს ფედერალური მიწის და მისი რეგიონების ფარგლებში სივრცული განვითარების ძირითად პრინციპებსა და კონკრეტულ სამშენებლო ამოცანებს.

რაც შეეხება მუნიციპალიტეტებს, რეგიონალური დაგეგმარების ფედერალური აქტი ითვალისწინებს მუნიციპალიტეტების მონაწილეობას ფედერალური მიწების გეგმების შედგენის დროს, რომელიც „უკუკავშირის პრინციპის“ ან „შემხვედრ დინებათა პრინციპის“ სახელითაა ცნობილი, ე.ი. ყველა დონე მონაწილეობს ურთიერთგავლენის პროცესში, რომელსაც აწარმოებენ, როგორც ფედერალური მიწების, ასევე მუნიციპალიტეტების ხელმძღვანელობა დაგეგმარების წინადადებების ურთიერთ წარდგენით.

ფედერალური მიწების დონეზე არსებობს დაგეგმარების უწყება. მას ორგანიზაციული კავშირი გააჩნია რეგიონალური დაგეგმარების სამსახურთან. საგემო უწყების ფუნქციას ახორციელებს დაგეგმარების უწყება, რომელიც ადმინისტრაციულ რაიონში მდებარეობს. ზოგ ფედერალურ მიწაზე ქვედა საგემო უწყების ფუნქციას ოლქები და მასში შემავალი ქალაქები ასრულებენ.

ქალაქ-მიწებში, როგორებიცაა ბერლინი, ჰამბურგი და ბრემენი, ფედერალური მიწის დაგეგმარების ფუნქციას მიწართსარგებლობის დაგეგმვის მოსამზადებელი პროცესის დროს თვით მუნიციპალიტეტები ანხორციელებენ.

მიწართსარგებლობის დაგეგმვის მოსამზადებელ პროცესს დიდი მნიშვნელობა ექცევა, რადგან მისი სათანადო დონეზე ჩატარება წინაპირობაა გერმანიის, როგორც ქვეყნის, მისი ცალკეული მიწების, რეგიონების, ქვერეგიონების და ცალკეული მუნიციპალიტეტების განვითარების ქმედითი პროგრამების შემუშავებისათვის.

2-4 მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმა (დანართი-10,11,12,)

მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმა (მმგ) (მშენებლობის ფედერალური კოდექსი FBC-სექცია 5 [ლიტ. N 3]) მუშადება სივრცითი განვითარების რეგიონალური გეგმით დადგენილ ფარგლებში და მოიცავს მუნიციპალიტეტის მთელ ტერიტორიას.

ამ გეგმაშია ჩამოყალიბებული მიწის გამოყენების ყველა სახე, რომელიც გათვალისწინებულია მთელი მუნიციპალური ტერიტორიისათვის. მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმები შესაბამისი მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმიდან უნდა გამომდინარეობდეს. კანონიერი გეგმები სამართლებრივ ძელას სძენენ ცალკეული მიწის ნაკვეთებისათვის დადგენილ განვითარების პირობებს.

მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმა წარმოადგენს ქალაქგანვითარების საერთო სქემას და აწესებს ზოგადი ზონების საზღვრებს.

ზოგადი ზონებია: საცხოვრებელი ზონა, კომერციული ზონა (საქალაქო მნიშვნელობის ვაჭრობა, ოფისები, კულტურისა და გართობის ობიექტები და სხვა), სამრეწველო ზონები (მსხვილი სამრეწველო ობიექტები), მუნიციპალური ზონა (მუნიციპალური სკოლები, საავანტყოფოები, სპორტული ნაგებობები, და სხვა), სატრანსპორტო ზონა (ძირითადი გზებისა და მაგისტრალებისათვის), კომუნალური ზონა (მაგისტრალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გასატარებელი, ტერიტორიები ნაგვისა და კანალიზაციის გადასამუშავებლად), სარეკრიაციო ზონა, ლანდშაფტის დამცველი და სატყეო ზონა, სასოფლოსამეურნეო და შეზღუდვის სპეციალური ზონები. ზონების საზღვრებს სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს.

საჭიროების შემთხვევებში მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმის ფორმატში ცალკეული საკითხების დასაზუსტებლად მუშავდება აგრეთვე სამართლებრივი ძალის არ მქონე თემატური გეგმები. თუ მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმის სამართლებრივ ნაწილს საბჭოთა გენგეგმას შევადარებთ აშკარაა, რომ მას უფრო მარტივი

სტრუქტურა აქვს. ეს იძლევა საშუალებას მინიმალურად აუცილებელი ძალიანმევით მივიღოთ უფლებრივი დოკუმენტი, რომელიც საჭიროების მიხედვით შეივსება თემატური გეგმებით.

მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმის დამახასიათებელი ნიშანია, რომ ეს გეგმა სამართლებრივად მუნიციპალიტეტს უფრო აკისრებს ვალდებულებას, ვიდრე ინდივიდუალურ მოქალაქეებს. მაგალითად, თუ მიწის ნაკვეთი, რომელიც იმ მომენტისათვის სასოფლო-სამეოურნეო მიზნებისათვის გამოიყენება, მოხვდება მიწათსარგებლობის მოსამზადებელ გეგმაში, როგორც სამშენებლო მიწა, ეს ავტომატურად არ მიანიჭებს მიწის მფლობელს უფლებას აწარმოოს მშენებლობა ამ მიწაზე.

არსებითი მნიშვნელობის გათვალისწინებით, რაც მიწათსარგებლობის მოსამზადებელ გეგმას და მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმას გააჩნია, საზოგადოების, მესაკუთრეების და საერთოდ მოსახლეობისთვის კანონის მოხმარების გასამართივებლად FBC-ში დაგეგამრების პრინციპები და პროცედურული წესები, რომელიც არეგულირებს ქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმის მომზადებას „კოდექსის“ დასაწყისშივეა მოცემული.

ყოველი მუნიციპალიტეტი ვალდებულია თავის კონტროლის ქვეშ არსებული ტერიტორიისათვის თვითონ მოამზადოს მიწათსარგებლობის გეგმები. არსებობს ვალდებულება, რომლის მიხედვითაც მუნიციპალიტეტი თვითონ იზიდავს თანამშრომლობისათვის საზოგადოების წევრებს და აგრეთვე მონაწილეებს უწყებიდან, რომლებსაც ასეთი დადგეგმარება ეხებათ. მას შემდეგ, რაც გეგმას გაეცნობა მოსახლეობა და მას მოიწონებს მუნიცილური საბჭო, იგი წარმოდგენილი უნდა იქნეს ზემდგომი ადმინისტრაციული მმართველობის წინაშე რეგიონის დონეზე არსებულ გეგმასთან შესაბამისობის დასადგენად.

2-5 მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა (დანართი-14,17)

მინდა შედარებით დაწვრილებით განვიხილო მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა, რადგან ის უფლებრივი ზონირების საკვანძო დოკუმენტია

და მასში ყველაზე კარგად ვლინდება უფლებრივი ზონირების სისტემის არსი. (დღეს საქართველოში ყველაზე მეტი კითხვა მისი ქართული ანალოგის: “განაშენიანების რეგულირების გეგმის” ადგილის გააზრებისა და გამოყენების პრაქტიკის მიმართ ჩნდება).

მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა (FBC -სექცია 8)[ლიტ. N 3], როგორც წესი, მუშავდება მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ნაწილისთვის. მისი მიზანია თითოეული საკადასტრო ერთეულისათვის განვითარების პირობების დადგენა. ის დამტკიცების შემდეგ წარმოადგენს ადგილობრივი მნიშვნელობის კანონს და სავალდებულოა ყველასთვის (განსხვავებით მ.კ.გ-ესაგან რომელიც სავალდებულოა მუნიციპალიტეტის მოხელეებისათვის).

მუნიციპალიტეტი ვალდებულია დაამუშაოს და საჯაროდ გამოსცეს მ.კ.გ-ები მუნიციპალიტეტის მთელი ტერიტორიისათვის. მ.კ.გ-ით დადგენილი ნაკვეთის განვითარების პირობები უნდა შეიცავდეს მინიმალურად აუცილებელ შეზღუდვებს. ამავე დროს ახალ სადიველოპერო ტერიტორიებზე დიველოპერს შეუძლია დააწესოს მისთვის სასურველი დამატებითი მოთხოვნები (რომლებიც არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას).

მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა ყოველთვის არ საჭიროებს წინასწარ მიწათსარგებლობის მოსამზადებელ გეგმის არსებობას. გარკვეულ შემთხვევაში შესაძლებელია მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმების შემუშავება მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმის შემუშავებამდე ან შესწორებამდე.

იმ ზონების ფარგლებში, რომლებსაც მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმა საცხოვრებელი ფუნქციით განიხილავს, შეუძლებელია შემუშავებულმა მიწათსარგებლობის კანონიერმა გეგმამ კომერციული, სამრეწველო მშენებლობის ან სხვა ფუნქციით დატვირთული ზონები დაგეგმოს. იმ შემთხვევაში, თუ მუნიციპალიტეტს სურს ამ ტერიტორიაზე განახორციელოს კომერციული ან სამრეწველო მშენებლობა, იგი ვალდებულია შესწორება შეიტანოს მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმის შესაბამის სექციაში. მიწათსარგებლობის კანონიერი

გეგმის შესწორება და მომზადება შეთანხმებულად უნდა ხორციელდებოდეს და მოითხოვს პროცედურულ კოორდინირებას.

მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმით ძირითადად განისაზღვრება შემდეგი პირობები:

სივრცის დაკავების ინდექსი (კ-1);

ფართის ინდექსი (კ-2);

გამწვანების ინდექსი (კ-3);

კუბატურის ინდექსი (შენობის კუბატურა / ნაკვეთის ფართი);

წითელი და ლურჯი ხაზები;

განაშენიანების სახე (დახურული-შენობები მიბჯენით, ღია-შენობები ცალ ცალკე და შერეული).

თვითოეულ პროექტში გამოიყენება აუცილებლობის მიხედვით მხოლოდ, რამდენიმე მათგანი, თუმცა სათანადო დასბუთებით შეიძლება დამატებითი პირობის დადგენაც.

იმ დროის მონაკვეთში, როდესაც მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმები მომზადების პროცესში იმყოფებიან, FBC-ს მიხედვით მუნიციპალიტეტებს ენიჭებათ უფლება გამოაცხადონ „განვითარების გაყინვა“. „განვითარების გაყინვა“ გამოიყენება დამუშავების პროცესში მყოფი გეგმის სავარაუდო მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ არსებული მდგომარეობის შეცვლის თავიდან ასაცილებლად. ქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმების რეალიზაციის მექანიზმს წარმოადგენს აგრეთვე საკუთრების გამიჯვნის წესი და მუნიციპალიტეტის სასარგებლოდ არსებული „წინასწარი შესყიდვის უფლებები“.

საკუთრების გამიჯვნაზე თანხმობის მიღების ერთ-ერთ აუცილებელ მიზანს წარმოადგენს მიწების გადარჩენა ისეთი სახით დანაწევრებისაგან, რომელიც მომავალში უარყოფითად იმოქმედებს ან ხელს შეუშლის ტერიტორიის განვითარებას.

„წინასწარი შესყიდვის უფლება“ მულიციპალიტეტს საშუალებას აძლევს საგანგებოდ ამ მიზნისათვის გამოცემული კანონის მეშვეობით მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმაში მოქცეულ ტერიტორიაზე

შეისყიდოს გარკვეული მიწის ნაკვეთები ან ამ მიწებზე არსებული ქონება, რომლის შეძენა ხელსაყრელია საზოგადოების ინტერესებისათვის.

2-6 კვალიფიცირებული და არაკვალიფიცირებული

მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმები

მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმებს, რომელიც დამუშავებულია სრულყოფილად სათანადო პროცედურების დაცვით და ადგენს ყველა მინიმალურად საჭირო პარამეტრს ეწოდება “კვალიფიცირებული” მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმები. ზოგ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტს შეიძლება ჰქონდეს მიზეზი, რომ მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმა დამუშავდეს გამარტივებული ფორმით. (მაგ. საინჟინრო ქსელების მდგომარეობის ანალიზის გარეშე, ან სხვა იმფორმაციის არქონის შემთხვევაში). ასეთ პირობებში დამუშავებულ მ.კ.გ.-ს “არაკვალიფიცირებული” მ.კ.გ. ეწოდება. ის ასევე წარმოადგენს სამართლებრივ დოკუმენტს და სავალდებულოა შესასრულებლად.

2-7 მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმის და მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმის დამუშავება და დამტკიცება

მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმის და მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმის დასამუშავებლად მუნიციპალიტეტის შემადგენლობაში შედის სპეციალური დამგეგმარებელთა ჯგუფი (მცირე მუნიციპალიტეტები შეიძლება გაერთიანდნენ საერთო ჯგუფის გარშემო), რომლის მოვალეობაში შედის აღნიშნული პროექტების ხელმძღვანელობა და ძირითადი სამუშაოს შერულება თუმცა ნაწილი სამუშაოსი შეიძლება დაეკვეთოს კერძო ფირმებსაც.

პროექტირება შესდგება ორი ძირითადი ეტაპისგან: პირველი არის ე.წ. ანალიზის ეტაპი. ამ ეტაპზე, ერთის მხრივ, ფიქსირდება ზედა დონის დოკუმენტის მოთხოვნები საპროექტო ტერიტორიის მიმართ, მეორე მხრივ ყალიბდება იმ პრობლემების ჩამონათვალი, რომელიც არსებობს ადგილზე. პრობლემების დაფიქსირება მნიშვნელოვან ეტაპად ითვლება და მასში

ფართოდ მონაწილეობს საზოგადოება. ბოლოს შეჯერებული მოთხოვნების და პრობლემების ჩამონათვალი მტკიცდება მუნიციპალიტეტის მიერ.

მეორე ეტაპზე პირველ ეტაპზე გამოვლენილი პრობლემების მოგვარების და დასახული ამოცანების გადაწყვეტის მიზნით კეთდება წინასწარი პროექტი, რომელიც გამოტანილი უნდა იყოს საზოგადოებისთვის გასაცნობად. პროექტის გამოტანიდან დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ იწყება საჯარო განხილვის ეტაპი. ამ ეტაპზე ყველა დაინტერესებული პირი და ორგანიზაცია გამოთქვამს თავის მოსაზრებას, რჩევებს, აყენებს ხშირად ურთიერთსაწინააღმდეგო მოთხოვნებს. დამუშავების ამ ეტაპის ძირითად ვალდებულებას სწორედ ამ ურთიერთსაწინააღმდეგო, კომფლიქტური ინტერესების ზედმიწევნით აწონ-დაწონა შეადგენს.

FBC-სექცია 1; პარაგრაფი 6 -ის მიხედვით: „აუცილებელია საზოგადოების და კერძო პირთა ინტერესების სათანადო აწონ-დაწონა და კარგად შეთანხმება.“ საჯარო განხილვის შეჯერებული შედეგების საფუძველზე გადამუშავებული წინასწარი პროექტი საბოლოო სახეს იღებს და მტკიცდება მუნიციპალიტეტის მიერ.

ყოველ მიწაში არის ადმინისტრაციული ორგანო, რომელსაც ევალება ზედამხედველობა მიწათსარგებლობის მოსამზადებელი გეგმის და მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმის ზელოკალურ დოკუმენტაციასთან შესაბამისობაზე და პროექტის დამუშავებისა და საჯარო განხილვების პროცედურების დაცულობის კონტროლი. დარღვევის შემთხვევაში მას ევალება პროექტის დამტკიცების პროცესის შეჩერება. დამტკიცების შემდეგ პროექტი იძენს მუნიციპალური კანონის ძალას, ის ქვეყნდება, და მასში ცვლილების შეტანა შეუძლებელია მხოლოდ იმავე პროცედურით, რომელიც საჭირო იყო თავდაპირველი შეთანხმების დროს.

2-8 მშენებლობის ნებართვა

მესაკუთრისათვის, რომელსაც სურს გაიგოს მიწის ნაკვეთზე რისი აშენება შეუძლებელია და რისი არა, FBC-ში შემავალი პირობებიდან ყველაზე მნიშვნელოვანია ის ინსტრუქციები, რომლებიც არეგულირებენ

ქალაქგეგმარებითი პირობის გაცემის სკითხს, განსაზღვრავენ დასაშვებია თუ არა შენობის განვითარების შესახებ შემოთავაზებული ესა თუ ის წინადადება. ამიტომ მოქალაქეთათვის გამოცემულ ბროშურაში მშენებლობაზე ნებართვის გაცემის საკითხთან დაკავშირებული ნორმები შესაბამისი თავების დასაწყისშია მოცემული.

ამათ გარდა, გასათვალისწინებელია ბევრი სხვა ზოგადი პირობაც.

მშენებლობაზე ნებართვის გაცემის თვალსაზრისით, FBC გამოჰყოფს ტერიტორიის სამ ჯგუფს. პირველ ჯგუფში შედიან მიწის ნაკვეთები იმ ტერიტორიაზე, რომლებიც ჩართულია „შესაბამის“ მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმაში. მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა ჩაითვლება „შესაბამისად“, როდესაც იგი მოიცავს მითითებების აუცილებელ მინიმუმს: შენობის გამოყენების ტიპს და დონეს; მიწის იმ ნაკვეთებს, რომლებზედაც უნდა იწარმოოს მშენებლობა; საინჟინრო საზოგადოებრივ მაგისტრალებს.

დაგეგმარების კანონის მიხედვით პროექტი ნებადართულია თუ იგი არ უპირისპირდება მოთხოვნებს, რომელიც მოცემულია შესაბამის მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმაში და ამავე დროს თუ გატარებულია სათანადო პირობები საზოგადოებრივი საინჟინრო ინფრასტრუქტურების მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად.

მეორე ჯგუფში შედიან მიწის ნაკვეთები იმ ტერიტორიაზე, რომლებიც მდებარეობენ „შესაბამის“ მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმაში, და განლაგებულია არსებულ განაშენიანებულ ზონებში. თუ კანონიერი გეგმით სპეციალური პირობები არ არის დანიშნული, ამ შემთხვევაში გადამწყვეტი არის არსებულ განაშენიანებასთან შესაბამისობა. კონკრეტული ტერიტორიის განვითარების პროექტი უნდა ითვალსწინებდეს არსებული შენობების ტიპებს და ერწყმოდეს უშუალოდ მის გარშემო არსებულ გარემოს.

მესამე ჯგუფი მოიცავს ქალაქის გაუნაშენებელ გარე ზონებს („თავისუფალ მიწას“), როდესაც მიწის ნაკვეთი არ მდებარებს „შესაბამისი“ კანონიერი გეგმის საზღვრებში და აგრეთვე არც განაშენიანებულ ზონაშია მოქცეული. იგი ითვლება ქალაქის გაუნაშენებელ საგარეუბნო ზონად.

როგორც ზოგადი პრინციპი, ქალაქის გაუნაშებელი საგარეუბნო ზონა მშენებლობებისაგან თავისუფალი უნდა რჩებოდეს. თუმცა გარკვეულ, კერძო შემთხვევებში, მშენებლობის პროექტების დაშვება ამ ზონებში ნებადართულია, მაგალითად, როდესაც საქმე გვაქვს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობებთან. [ლიტ. N 2]

მშენებლობის საჯარო კანონის ფარგლებში არსებობს ერთმანეთისაგან განსხვავებული დაგეგმარების კანონი და მშენებლობის რეგულირების კანონი.

დაგეგმარების კანონი აწესრიგებს (არეგულირებს) იმ პირობებს, რომლის მიხედვითაც ინდივიდუალური ქონების მფლობელს ეძლევა ნებართვა კონკრეტული მშენებლობის პროექტის განსახორციელებლად. შესაბამისი მოთხოვნები ძირითადად შედიან FBC და FLUO-ში. გერმანიის მშენებლობის კანონის მიხედვით საკითხი, თუ რამდენად დასაშვებია განვითარებაზე ნებართვის გასაცემად საკუთრების მფლობელის მოთხოვნა, ძირითადად დამოკიდებულია იმაზე, არის თუ არა განთავსებული მიწის ნაკვეთი იმ ტერიტორიის საზღვრებში, რომელიც ექვემდებარება მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმას (FBC სექცია 30).

მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმების მომზადება და მიღება კონკრეტული მუნიციპალიტეტების (ქალაქები, სოფლები) კონპეტენციაში შედის. ადგილობრივი საბჭოები მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმებს იღებენ ადგილობრივი კანონების ფორმით, ე.ი. ადგილობრივი კანონმდებლობის შემადგენელ ნაწილის სახით. მას შემდეგ, რაც მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმას მოიწონებს მუნიციპალიტეტი, მისი კანონიერების დადგენის მიზნით იგი წარდგენილი უნდა იქნეს მიწის მაკონტროლებელ ორგანოს წინაშე (რეგიონალური ადმინისტრაციის წინაშე). ზედამხედველობითი ორგანო არ ერევა ამ გეგმის მიზნობრიობის დადგენის საკითხში (ე.ი. მის შინაარსში) და ამოწმებს რეგიონალურ გეგმასთან შესაბამისობას და პროცედურების დაცვას.

FBC-ში შეტანილია დამატებითი მუხლები, რომლებიც არეგულირებენ მშენებლობის პროექტებს არსებული განაშენიანების

დაუგეგმარებელ ზონებში, რომლებიც „შიდა ზონებად“ არიან მოიხსენიებული (FBC, სექცია 34). ამ მუხლებში აღნიშნულია, რომ სამშენებლო პროექტი დასაშვებია მინუციპალური ტერიტორიის განაშენიანებულ ნაწილში - მაგ. როგორც შემავსებელი მშენებლობა - თუ იგი ერწყმის მეზობელი მიწის ნაკვეთებზე არსებულ განაშენიანებას. განვითარება განაშენიანებული ზონების გარეთ (აუთვიესებელ - თავისუფალი მიწაზე“) დასაშვებია, მაგრამ ექვემდებარება უამრავ შემზღულდავ პირობას (FBC, სექცია 35).

როგორც ზემოთ აღინიშნა დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გეგმა არის საფუძველი ქალაქგეგმარებითი პირობების გაცემისათვის. პირობებს გასცემს მუნიციპალიტეტის ტექნიკური ზედამხედველობის ორგანო, რომლის მოვალეობაა ამოკრიბოს პირობები მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმიდან. ვინაიდან მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა ხელმისაწვდომია, მოქალაქეს შეუძლია ეს თვითონაც გააკეთოს და შევიდეს ზედამხედველობით ორგანოში განცხადებით, რომ ის დადგენილი პირობებით აპირებს მშენებლობას. შემდეგ მოქალაქე ამუშავებინებს პროექტს არქიტექტორს (არქიტექტორთა კამერის წევრი უნდა იყოს) და თუ პროექტის თანხვედრა მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმის მოთხოვნებთან დასტურდება, ის იღებს მშენებლობის ნებართვას. არავითარი დამატებითი პირობის წაყენება ზედამხედველობის ორგანოს არ შეუძლია.

გერმანიაში ყოფნისას სხვადასხვა ქალაქის ტექნიკური განყოფილების უფროსებს ვეკითხებოდით: “ვთქვათ პროექტი მოთხოვნილს აკმაყოფილებს, მაგრამ არქიტექტურულად უხარისხოა”, პასუხი ყველგან იყო: “თუ ცუდია გეგმარება, მესაკუთრის პრობლემაა, თუ ცუდია ექსტერიერი, მესაკუთრის სირცხვილი”. ჩვენ შევთავაზეთ არქიტექტურული საბჭოს იდეა, რაზედაც გვიპასუხეს, რომ საბჭოს პრინციპში არ შეუძლია დაუდგინოს კონკრეტული უფლებრივი ან ქონებრივი რეგულაცია ცალკეულ მოქალაქეს. ამისთვის არსებობს მხოლოდ კანონი (შეთანხმებული მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა მუნიციპალურ კანონად ითვლება) ან სასამართლო.

იშვიათ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრე დაინტერესებულია დადგენილისგან განსხვავებული პირობების მიღებით, მან უნდა დაასაბუთოს, რომ მისი განზრახვა კერძოს გარდა საზოგადოებრივ სიკეთესაც შეიცავს და ამ წინადადებით შევიდეს ზედამხედველობის ორგანოში. მოთხოვნილი პირობების საზოგადოებრივი სარგებლიანობის შესახებ გაიმართება მსჯელობა მუნიციპალიტეტის მშენებლობის ზედამხედველ ორგანოში, შემდეგ მოეწყობა საჯარო განხილვა და თუ დადგინდა რომ ცვლილება არა მარტო მესაკუთრის, არამედ საზოგადოების ინტერესებშია, შევა სათანადო შესწორება მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმაში რის შემდეგაც მესაკუთრე მიიღებს სასურველ პირობებს. ზედამხედველობის ორგანო ასევე ახორციელებს მშენებლობის მონიტორინგს და დასრულების შემდეგ „ალიარებს“ შენობას აშენებულად.

2-9 მშენებლობის რეგულირების სპეციალური წესები

FBC ითვალისწინებს საზოგადოებრივი მმართველობითი ორგანოების მიერ საკუთრების ექსპოპრიაციას მაშინ, როდესაც ასეთი ექსპროპრიაცია გამართლებულია შესაბამისი საზოგადოებრივი ინტერესის არსებობით. იქ სადაც ექსპროპრიაციას იყენებენ, საკუთრების მფლობელს ექსპროპრირებული ქონება უნდა უნაზღაურდებოდეს ჩამორთმევის დღისათვის არსებული საბაზრო კურსით.

აღნიშვნის ღირსია აგრეთვე ის ინსტრუქციები, რომლებიც აწესრიგებენ ე.წ. „გამიჯვნის“ პროცესს, რომლის მიხედვითაც ადგილობრივ მმართველობას შეუძლია აღძრას საკითხი გარკვეული რაოდენობის სხვადასხვა მიწის ნაკვეთის ხელმეორე გამიჯვნის შესახებ, რომლებიც თავისი მდგომარეობით, ხელს უშლიან კონკრეტულ ზონაში ტერიტორიის განვითარებას. ასეთი პროცედურა არ საჭიროებს მოწესრიგების ზონაში მოქცეული მიწების ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობას, თუმცა თავიდან უნდა ჩატარდეს სპეციალურად რეგლამენტირებული პროცედურა ნაკვეთების ნებაყობილობით გამიჯვნის თანხმობის მოსაპოვებლად.

მშენებლობის რეგულირების სფეროში შემავალი დებულებები, რომლებიც სათავეს იღებენ პოლიციის კანონში, ეხებიან ინდივიდუალური მშენებლობის სტრუქტურულ დეტალებს. მათი მიზანია უზრუნველყონ ნაგებობების უსაფრთხოების სავალდებულო პირობები, ხანძასაწინააღმდეგო მოთხოვნები და აგრეთვე შენობის ესთეტიკური შესაბამისობა გარემოსთან (იმ ზონებში სადაც ამას ითვალისწინებს მოსამზადებელი ან კანონიერი გეგმები).

გერმანიის მშენებლობის კანონის მიხედვით სამართლებრივი პასუხისმგებლობა მშენებლობის წესების დაცვაზე წარმოადგენს ფედერალური მიწების პრეროგატივას.

იმ შემთხვევაში როდესაც უნდა გამოცხადდეს რომელიმე ტერიტორია ნაკრძალად ან ხელშეუხებელ ზონად, ან ისეთი პროექტის შემუშავების დროს, რომელიც შეეხება ისტორიული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებს ან სხვა სპეციალურ გეგმარებით ზონებს, პროექტირების ნებართვის მისაღებად მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმის ფარგლებში დგინდება დამატებითი პირობები. კომერციული და სამრეწველო განაშენიანების დაგეგმარება დამატებით ექვემდებარება პირობებს, რომლებიც გარემოს დაცვის საკითხებთანაა დაკავშირებული.

2-10 არაოფიციალური გეგმები

FBC-ით და FBC-AMA-ით გათვალისწინებული ოფიციალური გეგმების გარდა ქალაქის განვითარების პრაქტიკაში უამრავი სხვადასხვა სახის არაფორმალური გეგმები გვხვდება. ასეთი გეგმები ყველა მინიციპალიტეტში სხვადასხვა სახელით გამოიყენება. იმისდა მხედვით, თუ რა ამოცანას ემსახურება გეგმები, მათ შეიძლება ეწოდოს:

- ❖ განვითარების გეგმები – როდესაც ისინი მოიცავენ წინადადებებს მთელი მუნიციპალური ტერიტორიებისათვის;
- ❖ ზღვრული (ჩარჩო) გეგმები – მსხვილი ზონებისათვის რათა მომზადდეს გადაწყვეტილებები მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმებში შესატანად;

❖ ქალაქის გეგმები – მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმების შემუშავების საწყისი ეტაპები.

არაოფიციალურ გეგმებს არა აქვთ მინიჭებული სამართლებრივი სტატუსი, თუმცა უამრავ შემთხვევაში, მაგალითად: ქალაქის მიწათსარგებლობის დაგეგმარებისათვის, განვითარების და რეკონსტრუქციისათვის, აგრეთვე ცალკეული განვითარების პროექტებისათვის – ნებართვის გაცემის გაიოლების მიზნით, მუნიციპალიტეტის მიერ მოწონებულ არაოფიციალურ გეგმას, შეიძლება მიეცეს სავალდებულო სტატუსი. ამის გაკეთება შეიძლება:

- თუ არაოფიციალური პროექტით გათვალისწინებული ქალაქგანვითარების ან რეკონსტრუქციის ღონისძიებების მეშვეობით მოხდება დასახული მიზნებისა და ამოცანების დადგენა;
- თუ მღწეული იქნება დაგეგმარების წინსვლა ანუ პროგრესი მიწათსარგებლობის გეგმებზე, რომლებიც ჯერ შემუშავების პროცესში იმყოფებიან;
- თუ ჩამოყალიბდება ხედვა განაშენიანებული ტერიტორიების დაუგეგმავ ნაწილზე, რაც მშენებლობაზე თანხმობის გაცემის შესაძლებლობას იძლევა;
- იმას თუ რამდენად გამართლებულია არაფორმალური განვითარების პროექტები და საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის გეგმები სავალდებულო დოკუმენტაციაში ინტეგრირების თვალსაზრისით, წყვეტს მუნიციპალიტეტის სპეციალური კომისია.

ჩარჩო გეგმა (დანართი-18,19,29) კეთდება ქალაქის იმ მონაკვეთზე, რომლისთვისაც დასაზუსტებელია განაშენიანების განვითარების საკითხები. ჩარჩო გეგმის ერთ-ერთი მთავარი ნახაზი შეიძლება იყოს განაშენიანების ესკიზი და ამით ის ჰგავს დ.დ.პ.-ს, თუმცა, როგორც არასტადიურ პროექტს მას დადგენილი ფორმატი არ გააჩნია. ჩარჩო გეგმის ფრანგული ანალოგია საოპერაციო გეგმა, რომელიც ქალაქის შედარებით

დიდ ტერიტორიას მოიცავს და ე.წ. ანსაბლის პროექტი, რაც ერთ ან რამდენიმე კვარტალზე კეთდება. ანსამბლის დამუშავების პირობას წარმოადგენს მიწის ერთიანი გამოსყიდვა ან მესაკუთრეების გაერთიანება. ანსამბლის პროექტი უშუალოდ ორიენტირებულია რეალიზაციაზე და დანარჩენი ქალაქგეგმარებითი პროექტებისგან განსხვავებით საავტორო უფლებათა საგანს წარმოადგენს.

პერსპექტიული განვითარების პროექტის ძირითადი ამოცანებია:

სივრცითი განვითარების რეგიონალურ გეგმისთვის წინადადების მომზადება; ქალაქის განვითარების ძირითადი ვარიანტების მოსინჯვა; შესაძლო ინვესტორთათვის ქალაქის პოტენციალის მომგებიანად წარმოჩენა.

პერსპექტიული განვითარების პროექტს არ აქვს დადგენილი ფორმა. მიზნიდან გამომდინარე ის შეიძლება სარეკლამო ბუკლეტის ფორმითაც შესრულდეს. მაგრამ ძირითადად ეს არის საბჭოთა TЭO-ს გამარტივებული ვარიანტი. პერსპექტიული განვითარების პროექტის მნიშვნელობაზე მეტყველებს ის, რომ ზოგჯერ მის დამუშავებაზე მეტი თანხა იხარჯება ვიდრე მიწათსარგებლობის მოსამზადებელ გეგმაზე.

2-11 მიწათსარგებლობის გეგმები, რომლებიც 1961 წლამდე მომზადდა

ყველა მითითება და შენიშვნა, რომელიც აქამდე მიწათსარგებლობის კანონიერ გეგმებთან დაკავშირებით გაკეთდა, მხოლოდ იმ გეგმებს ეხებათ, რომლებიც FBC ან მისი წინამორბედი FBA-ს მიხედვით იყვნენ შედგენილნი და მომზადებულნი 1961 წლის შემდეგ. ადგილობრივი მმართველობის პრაქტიკაში კვლავ ვხდებით ძველი ყაიდის გეგმების გამოყენების მრავალ შემთხვევას (ზოგიერთი მათგანი II მსოფლიო ომამდეა შესრულებული) როლებიც ასახავენ იმ მრავალი სახის სამართლებრივ კანონებს, რომლებსაც ისინი ეყრდობოდნენ. მათი დასახელებაც მრავალგვარია. მაგ. „საფეხურებრივი ზონირების გეგმები“ (Stage Zoning Plans), „მშენებლობის გეგმები“ (Building Use Plans), „სამშენებლო ზონების გეგმები“ (Building Zone Plans) და სხვა. 1960 წლის FBA-ს მიხედვით მათი მოქმედების ვადა

შეზღუდულია და ამის გამო მათ „გარდამავალ“ გეგმებს უწოდებენ, თუმცა სრულ გაუქმებამდე და ახალი გეგმით შეცვლამდე ისინი ინარჩუნებან სამართლებრივი რეგულირების ფუნქციას.

გერმანიაში და განსაკუთრებით საფრანგეთში ბევრ ქალაქშია ისეთი უბნები, რომლებშიც მრავალი წლის მანძიზე არ განხორციელებულა თვისობრივი ცვლილება და არც დღეს საჭიროებენ გადაგეგმარებას. ასეთი უბნებისთვის ძველი პროექტები დღემდე ინარჩუნებენ აქტუალობას.

2-12 მიწის გამიჯვნა, ექსპროპრიაცია, საზოგადოებრივი

ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა [ლიტ. N 2]

მიწის გამიჯვნის კანონი მოიცავს ქონებრივი უფლებების გათვალისწინების და მიწის ნაკვეთის საზღვრების მოწესრიგების საკითხებს. ქონებრივი უფლებების დანაწილება და მიწის საზღვრების მოწესრიგება ოფიციალური ადმონისტრაციული პროცედურებია, რომლებიც იძლევა მიწის საზღვრების მოწესრიგების საშუალებას, უფრო ფუნქციონალური ხასიათის მიწის ნაკვეთების შესაქმნელად.

ის თავი, რომელიც ექსპროპრიაციის კანონს შეეხება და რომელიც კოდექსში მიწის გამიჯვნის პირობების შემდეგ მოდის, მოიცავს წესებს, რომლებიც გამოიყენება მაშინ, როდესაც ექსპროპრიაცია აუცილებელია საზოგადოების ინტერესებისათვის და როცა იგი უკავშირდება ქალაქების მიწათსარგებლობის დაგეგმარებას და მის განხორციელებას. ამ შემთხვევაში, როდესაც საზოგადოებრივი საჭიროებით გამოწვეული (FBC–ში ჩამოყალიბებული) საგანგებო მიზანი სხვა გზით მიუღწეველია, როგორც უკიდურესი ზომა ტარდება ექსპროპრიაცია. ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც ტარდება ექსპროპრიაციის ოპერაცია, აუცილებელია საკომპენსაციო ზომის მიღებაც. კომპენსაციის სიდიდის დადგენა ხდება ფასის გათვალისწინებით რომელსაც ამ ქონებისათვის მიიღებდა მესაკუთრე უძრავი ქონების ბაზარზე. ფასის დადგენა უნდა მოხდეს საგანგებო ვითარების გათვალისწინების გარეშე. ზოგ შემთხვევაში მესაკუთრეს შეუძლია აგრეთვე შეიტანოს სარჩელი „შეცვლის“ შესახებ ანუ მესალუთრე

ითხოვს თავისი ქონების გაცვლას ექვივალენტურ ქონებაში სხვა ადგილას, იქ სადაც მისი უძრავი ქონება ხელს არ შეუშლის საზოგადოებრივი ინტერესის რეალიზაციას.

დიდი მნიშვნელობა ენიჭება წესებს, რომლებიც ადგილობრივი საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის პირობებს ეხება. მიწის გამოყენება მშენებლობისათვის დაუშვებელია იქ სადაც არ არის მიღებული წინასწარი ზომები იმის დასადგენად, შეიძლება თუ არა მიწის ნაკვეთის სათანადო საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურით აღჭურვა. საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურით მომსახურება უნდა მოიცავდეს კავშირს საზოგადოებრივ საგზაო სისტემასთან, სასმელი წყლის მოწოდების სისტემასთან, კანალიზაციის ქსელთან, კავშირს ენერგომომარაგების სისტემებთან (ელექტრომომარაგება, სადაც შეაძლებელია ბუნებრივი აირის და ცენტრალური გათბობის სისტემებთან) და ზოგიერთ შემთხვევაში გამწვანების სარეკრიაციო ზონებთან. ადგილობრივი საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის მაგისტრალური ქსელებით უზრუნველყოფა მუნიციპალიტეტის ფუფქციებში შედის. ამასთან FBC ადგენს თუ რა სახის სამსახურისათვის შეუძლია მოსთხოვოს მუნიციპალიტეტმა ანაზღაურება ქონების მფლობელს. ზოგ შემთხვევაში ამ გადასახადმა შეიძლება მშენებლობის ღირებულების 90% შეადგინოს.

2-13 ტერიტორიების განვითარების სტიმულირების მეთოდები

მშენებლობის განვითარების საქმეში ინვესტირების ხელისშემწყობი ეფექტური სტიმულირება შესაძლებელია ფინანსური დახმარების სახით. ფინანსური დახმარება შეიძლება იყოს პირდაპირი (უშუალო) და არაპირდაპირი.

ფინანსური დახმარების პირდაპირ ფორმებს წარმოადგენენ:

- განვითარებადი ზონების ხარჯებში უშუალო მონაწილეობა;
- საგანგებო, დაბალპროცენტიანი სესხების გაცემა;
- სესხებზე რომლებიც თავისუფალი კაპიტალის ბაზარზე მოიპოვება გარანტიის გაცემა,

არაპირდაპირი დახმარება, გადასახადის შემსუბუქების ფორმით გამოიხატება.

ფინანსური დახმარება გამოიყენება სხვადასხვა მიზნის მისაღწევად.

ამ მიზანს შეიძლება შედაგენდეს:

- კერძო ინვესტირების წახალისება (იმ პოტენციური ინვესტორებისათვის, რომლებიც სხვაგვარად ვერ ახერხებდნენ ან ვერ შესძლებდნენ მშენებლობის უზრუნველყოფას თავისი რესურსებით);
- კერძო ინვესტირების მიზნობრივი მოზიდვა (მაგ. ინვესტიციების პრობლემატური სფეროების ან მშენებლობის განვითარების სპეციფიურ მიმართულებებისკენ მოზიდვა ფინანსური მხარდაჭერის სხვადასხვა ფორმის გამოყენებით).
- უზრუნველყოფა, რომ კერძო ინვესტირებამ მიიღოს სოციალურად გამართლებული ფორმა (მაგ. ახალი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის ან არსებული საცხოვრებელი სახლების მოდერნიზაციის დროს საკუთრების მფლობელებს, ფინანსური დახმარების სანაცვლოდ, გარკვეული პერიოდის განმავლობაში მოეთხოვებათ ქირის დადგენილი ზღვრის შენარჩუნება).

სტიმულირების პოლიტიკის სხვა სახეებია აგრეთვე:

- საზოგადოების უზრუნველყოფა სხვა დამხმარე საშუალებებით, მაგ. ტექნიკური ინფრასტრუქტურის ხარჯების ამოღება საზოგადოების ქირიდან;
- გადაწყვეტილებები მომგებიანი განლაგების მიზნით ადგილების შერჩევის შესახებ. საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების (მაგ. სავაჭრო, გასართობი, კუტურული ცენტრების) ერთ გარკვეულ ზონაში განლაგების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილება ამ ზონაში კერძო ინვესტიციების დიდ მოცულობას იზიდავს.

მუნიციპალიტეტს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განლაგებას სტრატეგიული შერჩევის მეშვეობით შესწევს ძალა აღნიშნული ზონების განვითარება სპეციალური იმპულსებით უზრუნველყოს.[ლიტ.N2]

2-14 საზოგადოებრივი განხილვის ფორმები

FBC ითავალისწინებს საზოგადოებრივი განხილვის სპეციალურ ნორმებს, რომლებიც აწესრიგებენ მოქალაქეთა მიერ შენიშვნების გამოთქმის მიზნით დისკუსიებში მონაწილეობის პროცედურას.

FBC ეყრდნობა საზოგადოების „რაც შეიძლება ადრეულ ეტაპზე“ ჩართვის პრინციპს.

ზოგიერთ შემთხვევებში (მაგალითად რეკონსტრუქციის დროს), ძალზე მნიშვნელოვანია საზოგადოების ინიციატივა იმისათვის, რომ მოსახლეობამ მიიღოს მონაწილეობა კონცეფციის ფორმირებაში. ასეთ შემთხვევებში გარკვეული მოსაზრება ჯერ ადგილობრივ მოსახლეობასთან განხილვა, ხოლო შემდეგ მიიღება დადგენილება მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმების შემუშავებზე.

FBC აგრეთვე ითვალისწინებს საზოგადოების საწყის ეტაპზე მონაწილეობას საგანგებო შემთხვევებს, როდესაც საჭიროა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებების მიღება. პირობები როდესაც შეიძლება საზოგადოებრივი განხილვის ასეთი ფორმის გამოყენება დეტალურად არის დარეგულირებული.

საზოგადოების საწყისი მონაწილეობის შემდეგ იმართება მეორე ეტაპი - საზოგადოების ოფიციალური მონაწილეობა.

ამ ეტაპზე მიმდინარეობს დასამუშავებელი გეგმის პროექტის განხილვა. პროექტი იფინება საზოგადოებისთვის მაქსიმალურად ხელსაყრელ ადგილას, საზოგადოებრივ განხილვამდე მინიმუმ ერთი კვირით ადრე (როგორც ეს განმარტებულია ფედერალური მიწის კანონში). საზოგადოებისათვის ცნობის მიწოდების ჩვეულებრივად აღიარებულ ფორმას წარმოადგენს მინიციპალიტეტის ოფიციალურ გაზეთში ან ადგილობრივ პრესაში გამოქვეყნება.

ზოგიერთ შემთხვევაში საკმარისია საზოგადოების შეტყობინება საზოგადოებრივ დაფებზე განაცხადების გამოკვრვით. არსებობს ოფიციალურად დადგენილი მოთხოვნები პროექტის განხილვის

პერიოდში საზოგადოების იმფორმირების მიზნით გაკეთებული შეტყობინების ფორმის შესახებ.

საზოგადოებისათვის განკუთვნილი შეტყობინება უნდა მოიცავდეს ინფორმაციის მინიმუმს საკმარისს რათა, საზოგადოების წევრებს შეეძლოთ დადგენა - ეხებათ თუ არა ეს პროექტი პირადად მათ. ამისათვის, შეტყობინებაში კეთდება მოკლე აღწერა დასაგეგმარებელი ღონისძიებების მიზნების შესახებ, რასაც ემატება გეგმის საკვანძო ფრაგმენტის სქემატური ამონახაზი.

საზოგადოებისათვის შეტყობინება აგრეთვე უნდა მოიცავდეს ინფორმაციას ამ გეგმის ნახვის ადგილზე და დროზე, და ბოლოს, ცნობაში აღნიშნული უნდა იყოს, საზოგადოებისათვის გეგმის პროექტის გამოფენის პერიოდში რა ფორმით შეიძლება წინადადებების, რჩევების და საწინააღმდეგო აზრის წარდგენა.

გეგმის პროექტი, ახსნა-განმარტებით ბარათთან ერთად გამოიფენილი უნდა იყოს საზოგადოების სამჯავროზე ერთი თვის განმავლობაში, საზოგადოების ნებისმიერ წევრს უფლება აქვს გაეცნოს გეგმას და წარადგინოს თავისი წინადადებები განცხადების სახით, ხოლო საწინააღმდეგო აზრი შეიძლება გამოითქვას სიტყვიერადაც. საწინააღმდეგო აზრის ჩაწერას აწარმოებს ადმინისტრაციის წარმომადგენელი.

საზოგადოების მონაწილეობის ოფიციალურ ეტაპზე გამოთქმული რჩევებისა და საწინააღმდეგო აზრის დამუშავების პროცედურა დეტალურად არის ჩამოყალიბებული FBC-ში. მუნიციპალიტეტი ვალდებულია გადასინჯოს ყველა განცხადება და ყურადღებით გაეცნოს მათში წამოჭრილ საკითხებს. იმ პირებს რომლებმაც გამოთქვეს რჩევები და საწინააღმდეგო აზრი ინდივიდუალურად უნდა შეტყობინონ ამ განხილვის შედეგები. მუნიციპალიტეტს შეუძლია აირიდოს ამ ფორმით შეტყობინება საერთო წესის გამოყენებით, კერძოდ, როდესაც 100-ზე მეტი ადამიანი ერთმანეთის მსგავს საწინააღმდეგო აზრს გამოთქვამს, მაშინ შემოწმების შედეგების შეტყობინება აღარ ხდება ინდივიდუალურად. ამისათვის

საკმარისია, ქალაქმშენებლობის სამსახურმა გამოაქვეყნოს ცნობა, სადაც მიუთითებს თუ სად შეუძლიათ დაინტერესებულ პირებს გაეცნონ სამუშაო საათებში მუნიციპალიტეტის აზრს ამ საკითხებთან დაკავშირებით.

იმ შემთხვევაში, თუ მუნიციპალიტეტი ჩათვლის, რომ არ ეთანხმება რჩევებს და საწინააღმდეგო აზრს, იგი ვალდებულია პროექტის შესათანხმებლად წარდგენასთან ერთად, წარადგინოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში საწინააღმდეგო აზრის შემცველი შენიშვნები, თავის დასაბუთებულ მოსაზრებებთან ერთად.

ზოგ შემთხვევაში საზოგადოების ოფიციალური მონაწილეობის პროცესი განსხვავებული ხედვის გაჩენას იწვევს რაც პროექტის შესწორების საფუძველი ხდება.

ასეთ შემთხვევაში, შესწორებული გეგმის პროექტი ჩვეულებრივ, კიდევ უნდა წარსდგეს საზოგადოებრივ განხილვაზე. ეს პროცედურა შეიძლება რამდენჯერმე განმეორდეს, ისე რომ, პრაქტიკულად, სულაც არ არის იშვიათი ოფიციალურ საზოგადოებრივ განხილვას სამჯერ ან მეტჯერ ჰქონდეს ადგილი. თუმცა, FBC იძლევა გამარტივების საშუალებასაც: როდესაც შესწორებული გეგმის პროექტი ბრუნდება საზოგადოების განხილვაზე, მუნიციპალიტეტს უფლება აქვს შემოფარგლოს იმ პუნქტებით, რომლებიც შესწორდა და დაემატა, ხოლო მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმის ის ნაწილი სადაც შეტანილი ცვლილებები და დანამატები არ არის ან თავისი არსით და მნიშვნელობით მცირეა, შესაძლებელია საზოგადოებრივ განხილვაზე აღარ იყოს გამოტანილი.

ამასთან როდესაც ასეთი რამ ხდება, ყველა მესაკუთრეს ან საზოგადოებრივ უწყებებს, რომელსაც შეიძლება შეეხოს ასეთი თუნდაც მცირე შესწორება, რომელიც ხელმეორედ არ იქნა სამსჯავროზე გამოტანილი, დროის გარკვეულ მონაკვეთში თავისი აზრის გამოხატვის საშუალება უნდა მიეცეს.

2-15 დაგეგმარებიდან გამომდინარე კომპენსაცია

მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმების მიღებამ, გადაკეთებამ, და ანულირებამ შეიძლება გამოიწვიოს მესაკუთრეთა ქონების ფასის დაცემა.

FBC -ს 39 და 44 სექციები სთავაზობენ იმ მესაკუთრეებს, რომელთა ქონებრივმა მდგომარეობამ განიცადა ცვლილება, სათანადო კომპენსაციის მოთხოვნის შესაძლებლობას. კონპენსაცია წარმოებს ფულადი სახით ან დამატებითი უფლების მინიჭებით (სექცია 40). აგრეთვე კომპენსაცია მოჰყვება მიწის გამოყენებაზე ნებართვის შეცვლას ან გაუქმებას (სექცია 42). ეს პირობები რეგულირდება დეტალური ინსტრუქციებით, რომლებიც მხედველობაში იღებენ ქალაქგეგმარების დასბუთებულ მოთხოვნებს და რა თქმა უნდა საკუთრების მფლობელთა ინტერესებს, რომელთაც ეს საკითხი ეხებათ.

2-16 ფრანგული ქალაქგეგმარებითი სისტემა [ლიტ. N 6]

როგორც ცნობილია უფლებრივი ზონირების თანამედროვე სისტემა სათავეს იღებს 1810 წელს ნაპოლეონის მიერ გამოცემული დეკრეტიდან „ქალაქების ცალკეული რაიონების მავნე გამოყენებისგან დაცვის შესახებ“. სადღეისოდ საფრანგეთში დაგეგმარების უფლებრივი ზონირების სისტემა არსობრივად ჰგავს გერმანულს თუმცა არის მნიშვნელოვანი განსხვავებები.

მე-20-ე საუკუნის მეორე ნახევრიდან საფრანგეთში თანდათან გაძლიერდა კომუნალური ურთიერთქმედება. გახდა ნათელი, რომ კომუნებთან ერთად აგლომერაციებსაც ესაჭიროება სივრცითი დაგეგმარების დოკუმენტაცია. ამას მოჰყვა ქალაქგეგმარებითი სისტემის კორექტირება

კანონით „ტერიტორიული გამიზნულობის შესახებ“ შემოღებული იყო შემდეგი დოკუმენტები:

- „ტერიტორიის განვითარება და ქალაქმშენებლობის გენერალური სქემა (le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, S.D.A.U.) ქალაქებისა და მათი შემოგარენისათვის;
- მიწათსარგებლობის გეგმა (le plan d'occupation des sols, P.O.S.) კომუნებისთვის;
- შეთანხმებული კეთილმოწყობის ზონა (la zone d'aménagement concerté, Z.A.C.) ქალაქმშენებლობითი საქმიანობისთვის კომუნალური დონეზე.

ამ დოკუმენტაციის დამუშავების პასუხისმგებლობა 1967-1983 წლებში ეკისრებოდა სახელმწიფოს და ადმინისტრაციულ - ტერიტორიულ წარმონაქმნებს. დეცენტრალიზაციის კანონის თანახმად პასუხისმგებლობა გადავიდა კომუნებზე. ქალაქგეგმარებით დოკუმენტაციას პირველ რიგში უნდა უზრუნველყო ქალაქების განვითარების გეგმების და მათი განვითარებისათვის აუცილებელი ღონისძიებების ჩამონათვალის არსებობა.

პრაქტიკულად ყველა დიდმა აგლომერაციებმა მიიღეს „ტერიტორიის განვითარების და ქალაქთმშენებლობის გენერალური სქემები“ 1970-1983 წლებში. ამავე დროს უნდა არინიშნოს, რომ ისინი არ არიან საკმარისად ადაპტირებული რეალობისადმი, რადგან სქემების განახლება არ ხორციელდება დოკუმენტაციის შეთანხმების პროცედურის სირთულის გამო.

„მიწათსარგებლობის გეგმები“ საშუალებას იძლევა უფრო ზუსტად დაფიქსირდეს მიწაზე საკუთრების უფლება (მასშტაბი 1:2000, 1:5000).

ქალაქმშენებლობის სფეროში უფლებამოსილებათა გადანაწილების შესახებ 1983 წლის 7 იანვრის კანონის თანახმად სახელმწიფო ორგანოებიდან კომუნებსა და მათ გაერთიანებებზე პასუხისმგებლობის გადატანა გამოიხატა იმაში რომ, ისინი თავად იღებენ გადაწყვეტილებას ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციის დამუშავების შესახებ (ილ დე ფანსის რეგიონის გამოკლებით).

დოკუმენტაციის შეთანხმების კომპეტენცია გააჩნია სახელმწიფო საზოგადოებრივ-სამართლებრივ დაწესებულებას და მუნიციპალიტეტის საბჭოს. კვლევების ჩატარების და დოკუმენტაციის დამუშავების დანახარჯები ეკისრება კომუნებს ან მათ გაერთიანებებს. ეს შეესაბამება პასუხისმგებლობის გადატანის ადრე ნახსენებ პრინციპს.

მერიის ვალდებულებაა ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციის დამუშავებისა და მისი პრაქტიკაში ადექვატური რეალიზაციის კონტროლი. მერია იღებს გადაწყვეტილებებს ტერიტორიების გამოყენების შესახებ. იმ კომუნებში სადაც არის მიწათსარგებლობის გეგმები, მშენებლობის ნებართვების გაცემის უფლება გააჩნია მერს.

ტერიტორიების გამოყენების და უპირატესი შესყიდვის უფლება გადაეცემა მხოლოდ იმ კომუნებს, რომლებსაც გააჩნიათ მიწათსარგებლობის გეგმები. სხვა კომუნებში ეს სფეროები რჩება სახელწიფოს კომპეტენციაში. ამასთან კანონი ითვალისწინებს, რომ კომუნებისა და მათი გაერთიანებების მიერ ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის დამუშავების მიზნით შეიძლება გამოყენებული იყოს სახელმწიფო სამსახურების შესაძლებლობები.

სახელმწიფო რჩება საზოგადოებრივი და პოლიტიკური ინტერესების დაცვის გარანტი. სახელმწიფო იღებს სუფსიდიებს სოციალური საცხოვრებელი ფონდის მშენებლობისთვის. სახელმწიფო სამსახურები აფიქსირებინ ქალაქმშენებლობით დოკუმენტაციაში არსებულ რისკებს. სახელმწიფო აწარმოებს ქალაქების თანმიმდევრული განვითარების მონიტორინგს. იღებს დიდი სივრცეების დაგეგმარების ინიციატივას. ნაციონალური ინტერესებიდან გამომდინარე ახორციელებს ქმედებებს ცალკეული გეოგრაფიული რეგიონისათვის განვითარების დინამიკის მინიჭების მიზნით. (მაგ. მარსელში სახელმწიფომ, ადგილობრივი ხელისუფლების მონაწილეობით, დააფინანსა პროექტი „ევრო - ხმელთაშუაზღვისპირეთი“, რომლის ფაგლებში ჩატარდა ფართო სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, საოფისე და კულტურული დანიშნულების ობიექტების მშენებლობა, გასართობი პარკების და დასასვენებელი ადგილების მოწყობა).

2- 17 ინგლისური ქალაქგეგმარებითი სისტემის სპეციფიკა

მინდა აღვნიშნო კიდევ ერთი გარემოება, რაც ასევე ევროპულ, ოღონდ სპეციფიურ ბრიტანულ გამოცდილებასთან არის დაკავშირებული.

ქართულ საზოგადოებაში არსებობს მოსაზრება, რომ მიმდინარე პროცესების არ ჩამორჩენის მიზნით ქალაქის გენგეგმები ყოველწლიურად უნდა განახლდეს და საერთოდ გენგეგმა უნდა განვიხილოთ, როგორც გარკვეული ჩარჩო რომელიც მუდმივ დახვეწას საჭიროებს.

საქმე ისაა, რომ ლოკალური დაგეგმარების შეთანხმებული პროექტების, საქართველოს კანონმდებლობით, ისევე როგორც ევროპის კონტინენტის უმეტეს ქვეყანაში, არის სამართლებრივი დოკუმენტები, რომლებიც უცვლელია გარკვეული დროის განმავლობაში და განსაზღვრავენ დაგეგმარებული ტერიტორიის განვითარებას.

მუდმივად ცვალებადი გენგეგმის იდეა ჰგავს ქალაქგანვითარების რეგულირების ბრიტანულ წესს, სადაც მაგ. ლონდონის შემთხვევაში კეთდება ყოველწლიურად განახლებადი ე.წ. „გენგეგმა“ (Flexible Plan) [ლიტ. N 7]. „ე.წ.“ იმიტომ, რომ ის, კონტინენტალურ ევროპელთა ხედვით, გენგეგმას არ წრმოადგენს, არამედ არის ქალაქის განვითარების სხვადასხვა მიმართულებების ერთობლიობა, რომელიც ყოველწლიურად თავიდან საჭიროებს შეთანხმებას. ამ სამუშაოს ასრულებს მუდმივი შტატის მქონე მაღალი კვალიფიკაციის მქონე სპეციალიტა ჯგუფი, რომლის კომპეტენციაში შედის აგრეთვე ცალკეული ტერიტორიებისთვის განვითარების პირობების დამუშავება. ანუ კერძო მესაკუთრისათვის მისი ნაკვეთის ქალაქგეგმარებითი პირობები მზადდება არა შეთანხმებული და აღსარულებლად სავალდებულო დოკუმენტის მიხედვით არამედ ზემოხსენებული ჯგუფის წევრის მიერ, მისი შეხედულებით, რომელიც ეფუძნება შეთანხმებულ მიმართულებებს და ჯგუფის წევრთა საერთო განწყობას (დაახლოებით ისე, როგორც საბჭოთა სისტემაში გაიცემოდა პირადად მთავარი არქიტექტორის მიერ საბჭოს წევრების აზრსა და არსებულ მასალაზე დაყრდნობით).

რა პირობებია სჭორო ამ სისტემის ფუნქციონირებისათვის:

1. მნიშვნელოვანი სახსრები, რადგან აუცილებელია თვითოეული ქალაქისათვის მაღალკვალიფიცირებული, მაღალანაზღაურებადი სპეციალისტების მუდმივმოქმედი ჯგუფის ფინანსური უზრუნველყოფა.
2. ჯგუფის წევრებს უნდა ჰქონდეთ უზადო რეპუტაცია და საზოგადოებაში უნდა იყოს მათდამი სრული ნდობა. (ვინაიდან კლიენტთან უშუალო ურთიერთობას და მისი მოთხოვნების დაკმაყოფილების ან არ დაკმაყოფილების უფლებას დიდი კორუფციული პოტენციალი გააჩნია)

3. ქვეყანაში უნდა იყოს პრეცედენტული სამართალი, რადგან იქ სადაც კონკრეტულ მოთხოვნაზე გადაწყვეტილებას ცალკეული პირი (ან პირთა ჯგუფი) იღებს, არ არის გამორიცხული სუბიექტურობა, ხოლო მრავალჯერ გამოყენების პირობა, ჯერ ერთი ზრდის გადაწყვეტილების მიმღების პასხისმგებლობას და მეორე მხრივ აკარგვინებს რა ამ გადაწყვეტილებას ექსკლუზიურობას, გარკვეულად ობიექტურ ფორმას სძენს მას.

როგორც ვხედავთ ვერც ერთი ზემოთ მოყვანილი პირობის შესრულება ჩვენთან ვერ ხერხდება, ამიტომ:

უნდა გამოვიდეთ იმ პირობიდან, რომ ჩვენი ლოკალური პროექტები შეთანხმების შემდეგ უნდა გახდეს შესასრულებლად სავალდებულო სამართლებრივი დოკუმენტები, რომლებმაც მინიმუმ 5 – 10 წლის მანძილზე ცვლილება არ უნდა განიცადონ. გამონაკლის შემთხვევაში, სათანადო დასაუთების შემდეგ, ცვლილების შეტანა უნდა მოხდეს იმ პოცედურის სრული დაცვით, რაც საჭირო იყო ძირითადი დოკუმენტის მიღების დროს (დადებითი აქ ისიცაა, რომ გაიზრდება როგორც დამპროექტებლის პასუხისმგებლობა, ასევე დამკვეთის მოთხოვნის დონე).

* * *

გერმანული, ნაწილობრივ ფრანგული და როგორც ალტერნატივა ინგლისური გამოცდილების განხილვის მიზანი იყო გვეჩვენებინა თუ, როგორ ფუნქციონირებს უფლებრივი ზონირების სისტემა ასე ვთქვათ “ბუნებრივ პირობებში”. ეს მიშვნელოვანია, რადგან დაგვეხმარება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის სწორედ შეფასებაში.

თ ა ვ ი III: საბჭოთა ქალაქგეგმარებითი სისტემა.
უფლებრივი ზონების და საბჭოთა სისტემების შედარებითი
ანალიზი:

3-1 საბჭოთა ქალაქგეგმარებითი სისტემის ძირითადი დოკუმენტები

2001 წლამდე საქართველოში მოქმედებდა საბჭოთა ქალაქგეგმარებითი სისტემა რომელის ნორმატიული რეგულირება ხორციელდებოდა ორი ძირითადი დოკუმენტით: “Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения схем и проектов районной планировки, планировки и застроек и городов, поселков и сельских населенных пунктов” ВСН 38-(82) [ლიტ. N8] და “Планировка и застройка городских и сельских поселений” СНиП 2.07.01-(89). ВСН 38-82[ლიტ. N9] განსაზღვრავდა პროექტების დამუშავების, შეთანხმებისა და დამტკიცების წესებს, პროექტების სახეობების (სტადიების) ჩამონათვალს, მათ შინაარსსა და შემადგენლობას. ჩემს მიერ ქვემოთ მოყვანილია ძირითადი პროექტების დასახელება მათი შესრულების საორიენტაციო მასშტაბების ჩვენებით

ცხრილი N2

1. რაიონული დაგეგმარება:

- | | | |
|----------------------------------|--------|-------------------------|
| ა) რაიონული დაგეგმარების სქემა | მასშტ. | 1: 300 000 - 1: 100 000 |
| ბ) რაიონული დაგეგმარების პროექტი | — | 1: 100 000 - 1: 25 000 |

2. გენგეგმა:

ა) გენგეგმა 500 000-ზე მეტი მაცხოვრებლისათვის -2 სტადია:

- | | | |
|---|---|-----------------------|
| ა-ა) ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება | — | 1: 100 000 - 1: 25000 |
| ა-ბ) გენგეგმა | — | 1: 10 000 - 1: 5 000 |
| ბ) გენგეგმა 500 000 - 50 000 მაცხ. 1 სტადია | — | 1: 10 000 - 1: 5 000 |

გ) 50 000-ზე ნაკლები მაცხოვრებლისათვის გენგეგმა შეთავსებული დეტალური დაგეგმარების პროექტთან

	—	1: 5 000 - 1: 2000
--	---	--------------------

3. დეტალური დაგეგმარების პროექტი (დდპ)

	—	1: 2 000 - 1: 1 000
--	---	---------------------

4. განაშენიანების პროექტი

	—	1: 1 000 - 1: 500
--	---	-------------------

(ВСН38-82 პარაგრაფები: 2.7; 2.15; ცხრილები: 1; 2; 3; 5)

3-2 რაიონული დაგეგმარება

როგორც ვხედავთ ზელოკალური გეგმარება იწყება რაიონული დაგეგმარების სქემით. საბჭოთა სისტემა, ეყრდნობოდა რა საგეგმო კომიტეტის მონაცემებს, არ საჭიროებდა ქვეყნის ერთიანი დაგეგმარების პროექტს, მისი ამოცანა იყო საგეგმო კომიტეტის მოთხოვნების კონკრეტულ ტერიტორიაზე იმპლემენტაცია, BCH 38-82-ის შესაბამისად რაიონული დაგეგმარების პროექტით კეთდება შემდეგი სამუშაო: ტერიტორიის რაციონალური გეგმარებითი ორგანიზების დამუშავება, წარმოების განვითარების ძირითდი მიმართულებების წარმოჩენა, არსებული განაშენიანების სისტემების სრულყოფა, ბუნების დაცვითი ღონისძიებების დასახვა, მატერიალური კულტურის ძეგლების დაცვის ზონების დასახვა, დასახლებული პუნქტებისა და ტერიტორიების საშიში გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური პროცესებისგან დაცვის ღონისძიებების დასახვა, ბუნებრივი „ენერგეტიკული, მატერიალური და შრომითი რესურსების ეფექტური გამოყენების გეგმარებითი უზრუნველყოფა.

რაიონული დაგეგმარების სქემები და გეგმები მუშავდებოდა 20 წლიანი ვადით.

3-3 გენერალური გეგმა (დანართი-1)

BCH38-82-ის მიხედვით დასახლებული პუნქტის გენერალური გეგმა არის ძირითადი ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც მუშავდება სახელმწიფო დაგეგმვის ეკონომიკური და სოციალური მოთხოვნების გათვალისწინებით (იხ. დანართი-1). ის განსაზღვრავს დასახლებული პუნქტის ხანგრძლივ მოქმედ განვითარებას, გეგმარებითი სტრუქტურის, საზოგადოებრივი, სელიტური, სამრეწველო, სატრანსპორტო, კომუნალურ-სასაწყობო და სხვა ფუნქციური ზონების განვითარების გათვალისწინებით.

დამტკიცებული გენერალური გეგმა არის ერთ-ერთი ძირითადი დოკუმენტი დასახლებული პუნქტის ცალკეული ეკონომიკური და სოციალური განვითარების ამოცანების შედგენისა და რეალიზაციის დროს.

დასახლებული პუნქტის გენერალური გეგმა მუშავდება რაიონული დაგეგმარების პრინციპული გადაწყვეტების საფუძველზე.

3-4 დეტალური დაგეგმარების პროექტი (დანართი 6,7,8,9)

დეტალური დაგეგმარების პროექტი მუშავდება გენერალური გეგმის საფუძველზე დასახლებული პუნქტის ნაწილისთვის. ზოგ შემთხვევაში დასახლებების მთელი ტერიტორიისათვის (ამ შემთხვევაში დეტალური დაგეგმარების პროექტი ასრულებს გენგეგმის ფუნქციასაც).

დეტალური დაგეგმარების პროექტის მიზანია უფრო მსხვილ მასშტაბში დააზუსტოს ტერიტორიის განაშენების სტრუქტურა. დ.დ.პ.-თი განსაზღვრულ სატრანსპორტო ზონას ანუ „წითელი ხაზების გეგმას“ სავალდებულო ძალა აქვს. დ.დ.პ.-ს პროექტით აგრეთვე მუშავდება განაშენიანების ესკიზი.

შეთანხმებული დეტალური დაგეგმარების პროექტი არის საფუძველი ცალკეული შენობა-ნაგებობების არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გაცემისათვის (BCH38-82 პუნქტი 6.3)

3-5 განაშენიანების პროექტი

ცალკე გვინდა გამოვყოთ განაშენიანების პროექტის ადგილი საბჭოთა ქალაქგეგმარებით სისტემაში. ამ მიზნით სრულად წარმოვადგენთ BCH 38-82-ის მიხედვით მის შემადგენლობას:

ცხრილი N3 [ლიტ.N8 ცხრილი 7]

* საერთო მონაცემები	მასშტაბი	1 : 1000 --- 1 : 500
* განაშენიანების გენერალური გეგმა	---“---	1 : 1000 --- 1 : 500
* გზების საფრის გეგმა	---“---	1 : 1000 --- 1 : 500
* კეთილმოწყობისა და გამწვანების გეგმა	---“---	1 : 1000 --- 1 : 500
* რელიეფის ორგანიზაციის სქემა	---“---	1 : 1000 --- 1 : 500
* მიწის მასების გეგმა	---“---	1 : 1000 --- 1 : 500

* წყალმომარაგების; კანალიზაციის;

სანიაღვრე კანალიზაციის; თბომომარაგების;

გაზომარაგების; ელექტრომომარაგების;

გარე განათების; ტელეფონიზაციის;

რადიოფიკაციის და საკაბელო

ტელევიზიის სქემები ---“--- 1 : 400

* კატალოგის ფუეცლები: გამოყენებული

ბლოკ-სექციების; საცხოვრებელი სახლების

ტიპიური პროექტების; საზოგადოებრივი

შენობების, ნაგებობების;

* ტიპიური სექციების კომპონირების სქემები,

თითოეული სახლის ტექნიკო ეკონომიური

მაჩვენებლების ჩვენებით და მათი ფასადების სქემები. ---“--- 1 : 200

* ხელმეორედ გამოყენებული ინდივიდუალური პროექტების გეგმები და

ფასადები; ---“--- 1 : 200 --- 1 : 100

* განმარტებითი ბარათი; -----

* მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი; -----

* სამეტო დოკუმენტაცია; -----

* სადემონსტრაციო მასალა; ---“--- 1 : 1000 --- 1 : 500

* განაშენიანების მაკეტი; ---“--- 1 : 1000 --- 1 : 500

შენიშვნა: ქუჩების საფარის ნახაზზე ნაჩვენები უნდა იყოს გზების, ქუჩების, ბაქნების კონსტრუქციული ჭრილები მასშტაბში 1 : 20.

დღეს მომქმედი ლოკალური დაგეგმარების პროექტების სტადიურობაზე საუბრისას, როგორც მაგალითს ახსენებენ საბჭოთა ლოკალური დაგეგმარების სამსტადიურობას. ერთი შეხედვით მართლაც ასეა: განაშენიანების პროექტი ლოკალური დაგეგმარების მესამე სტადიად შეიძლება ჩაითვალოს, მაგრამ თუ კარგად დავუკვირდებით აშკარა გახდება, რომ BCH 38-82-ში მოცემული დებულებები ამის თქმის საშუალებას არ გვაძლევს. კერძოდ: ინსტრუქციის მიხედვით ქალაქგეგმარებითი პირობების გაცემა უნდა განხორციელდეს დღპ - ეს საფუძველზე [ლიტ. N8 მუხლი 6.3] და არ არის საუბარი მათ გასაცემად რამე დამატებითი პროექტის

საჭიროებაზე. ამავე დროს, მიუხედავად იმისა, რომ განაშენიანების პროექტს გააჩნია მნიშვნელოვანი ქალაქგეგმარებითი მდგენელი, ის არ ამზადებს პირობებს მოცულობითი პროექტირებისათვის, არამედ თავად **წარმოადგენს ტიპური და ხელმეორედ გამოყენებული პროექტებით შედგენილი ქალაქგეგმარებითი კომპლექსის რეალიზაციის პროექტს** (მაგ. BCH38-82 მუხლი 8.14 - ის მიხედვით განაშენიანების პროექტის შემადგენლობაში უნდა შედიოდეს ყველა შენობის ძირითადი ნახაზები 0.00-ის აბსოლუტური ნიშნულის ჩვენებით, შენობების ფასადები 1: 200 მასშტაბში, გზების, გასასვლელებისა და ბაქნების კონსტრუქციის ჭილები მასშტ. 1: 20 და სხვა).

3-6 დ ა ს კ ვ ნ ა

ჩვენი ამოცანა არ იყო საბჭოთა სისტემის დეტალური ანალიზი. შევჩერდით ამ სისტემის მხოლოდ რამდენიმე ასპექტზე, რომელიც უშუალოდ გამომდინარეობს მისი არსიდან. მით უფრო, რომ ამ ასპექტებმა მნიშვნელოვანი როლი ითამაშა ქალაქგანვითარების რეგულირების დგევანდელი სახის ჩამოყალიბებაში.

საბჭოთა ქალაქგეგმარების ამოცანა იყო კერძო საკუთრების არ არსებობის და ყველა მატერიალური თუ ადამიანური რესურსის სახელმწიფოს ხელში თავმოყრის პირობებში ტერიტორიების განვითარების რეგულირებისთვის სათანადო გეგმარებითი დოკუმენტაციის დამუშავების უზრუნველყოფა. ამასთან ვინაიდან სახელმწიფო დაფინანსება-დაპროექტება-მშენებლობის ციკლს სრულად აკონტროლებდა ოპტიმალური იყო ქალაქგეგმარებით პროექტს ტერიტორიის დაგეგმარება კომპლექსურად, მათ შორის განაშენიანების მხატვრულ ესთეტიკური საკითხების გადაწყვეტის ჩათვლით განეხორციელებინა. BCH 38-82 ცხრილი 2-ის მიხედვით გენგეგმის შემადგენლობაში უნდა დამუშავებულიყო ცენტრის სივრცით მოცულობითი კომპოზიციის ესკიზი, ხოლო დდპ_ეს ძირითად ნახაზს განაშენიანების ესკიზი და წითელი ხზების გეგმა წარმოადგენდა [ლიტ. N 8 ცხრილი 5].

თუ განვიხილავთ, როგორ იცვლებოდა სამშენებლო ნორმები და წესები 70-იანიდან (СНП-2.07.70) [ლიტ.N10] 90-იან წლებამდე(СНП-2.07.89) [ლიტ.N9], აქ აშკარაა წინასწარ დადგენილი ნორმატივებიდან აქცენტის საპროექტო გადაწყვეტებზე გადატანის ტენდენცია. კერძოდ: გაუქმდა შენობათა ტიპების მიხედვით დადგენილი შენობათა შორის ნორმატიული მანძილები, შესაძლებელი გახდა მიკრორაიონის ბალის და პირველი საფეხურის ცენტრის მოცულობათა გადანაწილება, გაუქმდა ნეტო და ბრუტო სიმჭიდროვეები, სიმჭიდროვის დათვლა $m^2/ჰა$ -ს ნაცვლად კაცი/ჰა გახდა შესაძლებელი, რაც კაცზე საცხოვრებელი ფართის ნორმის განსხვავებული მაჩვენებლის გამოყენების საშუალებას იძლეოდა და სხვა. ყოველივე ზემოდ თქმული ზრდიდა არქიტექტორის პროფესიის მნიშვნელობას. მით უფრო თუ გავითვალისწინებთ, რომ ქალაქგეგმარებითი პირობების გამცემი მოხელე პროფესიით არქიტექტორი და ქალაქგეგმარებითი საბჭოს ყველა წევრი ასევე არქიტექტორები უნდა ყოფილიყვნენ. მართალია ტიპური პროექტების გამოყენების ვალდებულებით შეზღუდული, მაგრამ სწორედ არქიტექტორის შრომა იყო ამ სისტემის ფუნქციონირების ძირითადი ელემენტი. ამიტომაც რომ ჩვენი არქიტექტურული საზოგადოება დღემდე ამ სისტემის ერთგვარი გავლენის ქვეშ იმყოფება.

მიუხედავად დამპროექტებლისათვის მეტი თავისუფლების მინიჭების უდაოდ დადებითი ტენდენციისა, საბჭოთა ქალაქგეგმარებამ ბოლომდე ვერ დაძლია 60-იან წლებში ტიპურ პროექტირებაზე და ექსტენსიურ განვითარებაზე აღებული კურსი. შედეგად შეიქმნა ქალაქგეგმარებითი პროექტირებისადმი ორგვარი მიდგომა. ტერიტორიებზე რომელნიც შერჩეული იყო ახალი მშენებლობის განსათავსებლად გეგმარება უნდა განხორციელებულიყო მაქსიმალურად ეკონომიურად და მხოლოდ იმ ტიპური პროექტებით, რომელთა და რა რაოდენობით მიწოდება შეეძლო სახლმშენებელ კომბინატებს. ცენტრალური უბნებისთვისაც მუშავდებოდა დღბ, და ვინაიდან მათი რეალიზაციის ვადები არ დგინდებოდა, აქ წახალისებული იყო თამამი, ქალაქგეგმარებითად საინტერესო, ეფექტური,

თუმცა ეკონომიკურად სათუო, და პრაქტიკაში ნაკლებადრეალიზებადი გადაწყვეტები.

ქალაქის განაშენებული ტერიტორიების თანმიმდევრული რეკონსტრუქციით სიმჭიდროვის გაზრდა და შესაბამისად ინტენსიურ განვითარებაზე გადასვლა საერთოდ არ განიხილებოდა. ამიტომ, როდესაც დღის წესრიგში არსებული განაშენიანების ინტენსიფიკაციის საკითხი დადგა ჩვენ არც სათანადო ქალაქგეგმარებითი პროექტები გვქონდა და რაც უფრო მნიშვნელოვანია, არ იყო ასეთი პროექტებით სარგებლობის ჩვევა და შესაბამისად არც მათი საჭიროების განცდა.

ქვეთავი III-I საბჭოთა და უფლებრივი ზონების ქალაქგეგმარების სისტემების შედარებითი ანალიზი:

ქალაქგანვითარების რეგულირების უზრუნველყოფას ემსახურება, როგორც საბჭოთა, ისე უფლებრივი ზონების ქალაქგეგმარების სისტემა და ამდენად მათ შორის არის გარკვეული მსგავსება თუმცა თავისი არსით ისინი მნიშვნელოვნად განსხვავდება (იხილე ცხრილი -4)

ცხრილი -4 საბჭოთა და უფლებრივი ზონების ქალაქგეგმარების სისტემების შედარებითი ანალიზი

საბჭოთა ქალაქგეგმარების სისტემა	უფლებრივი ზონების სისტემა
1	2
<p>ამოცანა ქვეყანაში არსებული ერთადერთი მესაკუთრის - სახელმწიფოს გადაწყვეტილებების აღსრულება.</p> <p>ქვეყნის განვითარების განსაზღვრა სახელმწიფო საგეგმო კომიტეტის მიერ, რაც საფუძვლად ედება ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციის გეგმარებით დავალებებს.</p>	<p>ამოცანა ქვეყნის განვითარებაში მონაწილე მრავალი აქტორისათვის მდგრად განვითარებაზე ორიენტირებული ქმედებისთვის სათანადო პირობების შემუშავება.</p> <p>ქვეყნის განვითარების განსაზღვრა სივრცითი დაგეგმარების პროცესში, რეგიონების და მუნიციპალიტეტების ფართო ჩართულობის პირობებში (შემხვედრ დინებათა პრინციპი).</p>

<p>ქალაქის გენგეგმა სახელმძღვანელო დოკუმენტია. მისი დამუშავებისას ხორციელდება ქალაქის დაგეგმარება განაშენიანების სტრუქტურის ჩვენებით, ხოლო ქალაქის ცენტრალური ნაწილისთვის სრულდება განაშენიანების 3 განზომილებიანი ესკიზი.</p>	<p>მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა სამართლებრივი დოკუმენტია. მისი დამუშავებისას დაგეგმარება ხორციელდება ქალაქის ტერიტორიაზე ზოგადი ფუნქციონალური ზონების განფენის გზით.</p>
<p>დეტალური დაგეგმარების პროექტი სახელმძღვანელო დოკუმენტია. სავალდებულოა მხოლოდ წითელი ხაზების გეგმა. მუშავდება ქალაქის ნაწილისთვის (მცირე დასახლების შემთხვევაში მთელი ტერიტორიისათვის). მისი ძირითადი ნახაზია განაშენიანების 3 D ესკიზი წითელი ხაზების გეგმით.</p>	<p>განაშენიანების რეგულირების გეგმა სამართლებრივი დოკუმენტია. მუშავდება ქალაქის ნაწილისთვის (მცირე დასახლების შემთხვევაში მთელი ტერიტორიისათვის). მისი ძირითადი ნახაზია კონკრეტული ზონირების გეგმა.</p>
<p>ლოკალური დაგეგმარების ერთ ერთი მთავარი ამოცანაა განაშენიანების არქიტექტურულ -მხატვრული კომპოზიციის შექმნა.</p>	<p>სამართლებრივი დოკუმენტები, როგორც წესი, არ იხილავენ არქიტექტურულ -მხატვრული კომპოზიციის შექმნის საკითხს (გამონაკლისია ჩარჩო გეგმით დამუშავებული განაშენიანებისვის სამართლებრივი ფორმის მიცემა)</p>
<p>ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტები არ განიხილავდნენ მიწის კერძო საკუთრებასთან დაკავშირებულ საკითხებს ასეთის არ არსებობის გამო.</p>	<p>საზოგადოებრივი მოთხოვნების ფარგლებში მიწის მესაკუთრეთა უფლებების და ინტერესების დაცვა უფლებრივი ზონირების მთავარი ამოცანაა.</p>
<p>კონკრეტულ მშენებლობაზე ქალაქგეგმარებით პირობებს გასცემს და პროექტს ითანხმებს არქიტექტურული სამსახურის უფროსი, პროფესიით არქიტექტორი, რომელიც ხელმძღვანელობს ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციით, ქალაქგეგმარებითი საბჭოს წევრთა რჩევებით და საკუთარი მოსაზრებებით.</p>	<p>კონკრეტულ მშენებლობაზე ქალაქგეგმარებით პირობებს გასცემს მერიის ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის მოხელე, რომელიც ხელმძღვანელობს მხოლოდ სახელმწიფო და ლოკალური კანონმდებლობით (დამტკიცებულ ლოკალურ ქალაქგეგმარებით დოკუმენტს მუნიციპალური კანონის სტატუსი გააჩნია).</p>

<p>პროექტირებას ახორციელებენ ქალაქგეგმარების დარგში მომუშავე არქიტექტორები.</p>	<p>პროექტირებას ახორციელებენ დამგეგმარების სპეციალისტები, რომელთა პროფესია ეკონომგეოგრაფის, იურისტის და არქიტექტორის პროფესიათა გადაკვეთაზე იმყოფება (გამონაკლისია ჩარჩო გეგმები, რომლებიც სამუშაოს ხასიათიდან გამომდინარე, ზოგჯერ, არქიტექტურულ ბიუროებში მუშავდება).</p>
---	--

როგორც ვხედავთ სისტემებს შორის განსხვავება თვისობრივ ხასიათს ატარებს.

2001 წელს თბილისის საკრებულომ მიიღო უფლებრივი ზონების ტიპის პირველი ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი: „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების და გამოყენების წესი” [ლიტ.N18], მაგრამ პირველი ნაბიჯის პირობაზე ამ საკმაოდ ხარისხიანი ნორმატიული აქტის პრაქტიკაში ადექვატური იმპლემენტაცია ვერ მოხერხდა. ამის ერთ ერთი მთავარი მიზეზი, როგორც პრაქტიკამ გვიჩვენა, მდგომარეობს დაგეგმარების ახალი სისტემის რაობის შესახებ ჩვენი საზოგადოების არასაკმარის იმფომირებულობაში. 2008 წლის გაეროს ევროპული კომისიის რეკომენდაციებში[ლიტ.N17], რომლებიც მიმართულია გარდამავალი ეკონომიკის მქონე ქვეყნებისადმი, პირდაპირ არის მითითებული ქალაქრეგულირების ახალი სისტემის შემოღებისას მის არსებით, მახასიათებელ მხარეებში გარკვევის და ახალი ტერმინოლოგიის შიარსის ადექვატური აღქმის მნიშვნელობის შესახებ.

**თ ა ვ ი IV: საქართველოში უფლებრივი ზონირების ტიპის
ქალაქგეგმარებითი სისტემის შემოღების ისტორია და
ქალაქგანვითარების რეგულირების დღევანდელი
მდგომარეობა:**

საქართველო, ქალაქგეგმარებითი უზრუნველყოფის თვალსაზრისით, საბჭოთა რესპუბლიკებს შორის მოწინავე ადგილს იკავებდა. ქართველ ქალაქგეგმარებელთა კვალიფიკაცია და აგრეთვე რაოდენობრივი სიმრავლე პასუხობდა დროის მოთხოვნებს.

1986 წელს ჩატარდა თბილისის გენგეგმის რეალიზაციისამი მიმდინილი განხილვები საკავშირო სახმშენის და სხვა რესპუბლიკებიდან ჩამოსული სპეციალისტების მონაწილეობით. განხილვებმა დაადსტურა არსებული გენგეგმის მაღალი ხარისხი (კერძოდ ერთ ერთი უმნიშვნელოვანესი მაჩვენებელი მოსახლეობის რაოდენობა შეესაბამებოდა გენგეგმით განსაზღვრულს).

1991 წელს, საბჭოთა კავშირის დაშლასთან ერთად, არსებობა შეწყვიტა საბჭოთა წყობილებამ და საქართველოში საფუძველი დაედო ლიბერალურ ეკონომიკას. ამან ცხოვრების ყველა სფეროში გამოიწვია ცვლილებები. კერძოდ გაჩნდა კერძო საკუთრება მიწაზე, რასაც წესით რადიკალურად უნდა შეეცვალა ის მოთხოვნები, რაც საზოგადოებას გააჩნია ქალაქგეგმარების მიმართ ხოლო ამ ახალ მოთხოვნას უნდა სტიმული მიეცა ახალი ტიპის ქალაქგეგმარებითი სისტემის ჩამოყალიბებისთვის.

სამწუხაროდ ჩვენი ქვეყანა არ აღმოჩნდა მზად ახალი რეალობისთვის. წინასწარ დაუგეგმავი, ბოლომდე გაუაზრებელი, მხოლოდ ემოციაზე დამყარებული ქმედების შედეგი იყო სამოქალაქო ომი, ნგრევა, გაჭირვება.

ქალაქგეგმარების საჭიროებაზე ფიქრი, მისი ახალი ფორმის და შინაარსის ძიება არქიტექტურული საზოგადოების შიდა პროფესიულ საქმედ იქცა და რადგან ამ ფიქრის და ძიების შედეგის მომთხოვნი სახელმწიფოს ან საზოგადოების მხრიდან არავინ იყო, გაჩნდა იდეების ფართო სპექტრი, მათ შორის ისეთიც, რომ ყველანაირ რეგულაციას

მხოლოდ ზიანი მოაქვს და ზოგადი დათქმების ფარგლებში ავტორი უნდა იყოს თავისუფალი.

1995 – 96 წლების შედარებითი სტაბილიზაციის კვალობაზე დაიწყო თბილისის გენგემის სამუშაოს განახლების მცდელობა. 1996 წელს შესრულდა გენგემის წინა მოსაზადებელი ეტაპი, რასაც უნდა მოყოლოდა თვით გენგემის დამუშავება, მაგრამ სწორედ აქ იჩინა თავი პრობლემამ, რომელმაც საბჭოთა ტიპის ქალაქგეგმარებითი სისტემის ახალ პირობებში გამოყენების შესაძლებლობა ეჭვის ქვეშ დააყენა.

აღმოჩნდა, რომ საბჭოთა დამგეგმავი ორგანოების გაუქმების შემდეგ ქვეყანაში არ დარჩა უწყება, რომელიც ტერიტორიების მომავალი განვითარების შესახებ ფლობს იმფორმაციას. ამან ბუნებრივია შეუძლებელი გახადა სრულყოფილი ქალაქგეგმარებითი დავალების შემუშავება.

2001 წელს ქ. თბილისის პერსპექტიული განვითარების პროექტზე გამოცხადდა კონკურსი. კონკურსის ამოცანა იყო ქ. თბილისის გენგემის დამუშავებისთვის გეგმარებითი პირობების ჩამოყალიბება. ამ მიზნით, კონკურსში გამარჯვებული პროექტებიდან აღებული იდეების და ხედვების შეჯერებით, გეგმარებითი დავალება უნდა შეემუშავებინა თვითონ ჟიურის (ჟიურის წევრებთან ერთად მოიაზრებოდნენ ექსპერტები, რომლებიც ჟიურის დავალებით დეტალურად ეცნობოდნენ თითოეულ პროექტს).

კონკურსის ვადა იყო 6 თვე. ჟიური მუშაობდა თითქმის ერთნახევარი წლის მანძილზე, მაგრამ გენგემის დამუშავებისათვის აუცილებელი ქალაქგეგმარებითი დავალების შედგენა ვერ შესძლო და ეს იმ პირობებში, როდესაც ამ სამუშაოში კონკურსის მონაწილის, ჟიურის წევრის თუ ექსპერტის სახით ჩართული იყო ქართველ ქალაქგეგმარებელთა დიდი უმრავლესობა.

2003 წელს შეიქმნა ე.წ. „ქ. თბილისის გენერალური გემის პროგრამა დავალება“ რომელშიც შეჯამდა საკონკურსო პროექტებში არსებული

ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტები, მაგრამ აქ არ იყო მონაცემები ქალაქწარმომქმნელი ფაქტორის განვითარების შესახებ და არ იყო მოცემული მოსახლეობის საპროექტო რაოდენობა.

დამკვიდრდა მოსაზრება, რომ თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკის პირობებში შეუძლებელია საწარმოო ძალთა განვითარების და შესაბამისად განსახლების სიტემის მახასიათებლების პროგნოზირება: „იმიტომ, რომ ეს საბჭოთა კავშირი აღარ არის. აქ ყველაფერი ინვესტორზეა დამოკიდებული, ხოლო რას აპირებს ინვესტორი წინასწარ არავინ იცის.“

ეს რასაკვირველია არასწორი მსჯელობაა. ყველა კეთილსინდისიერი ინვესტორი წლების წინსწრებით გეგმავს თავის მოქმედებას. ის დაკვირვებით აანალიზებს ადგილობრივ პირობებს და ზოგად კონიუნქტურას და მხოლოდ შემდეგ იღებს გადაწყვეტილებას. კონკრეტული საინვესტიციო გარემოს მიმართ კეთილსინდისიერ ინვესტორთა აქტივობა და ამ აქტივობის ეფექტი გაცილებით უფრო პროგნოზირებადია ვიდრე საბჭოთა ეკონომიკის მოქმედების შედეგი. მიუხედავად ამისა დღემდე ვერ ჩამოყალიბდა მთლიანად ქვეყნის და ცალკეული ტერიტორიების განვითარების პერსპექტივის შემუშავების მექანიზმი.

2003 წლიდან დღემდე შეიქმნა სხვადასხვა ქალაქისთვის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაცია (ძირითადად არასტადიური). მიუხედავად იმისა, რომ დოკუმენტაცია სხვადასხვა ტერიტორიებისთვის, სხვადასხვა საავტორო ჯგუფებისთვის მიერ იქმნებოდა და ახლაც იქმნება, პრინციპული მიდგომა ყველა პროექტისადმი მსგავსია. კერძოდ: განაშენიანებულ ტერიტორიას ენიჭებოდა არსებული ან არსებულთან მიახლოებული ზონის სტატუსი (რითიც გამოირიცხება ამ ტერიტორიის კომერციული განვითარება), ხოლო მშენებლობისთვის შეირჩევა ახალი, გაუნაშენიანებული ტერიტორიები და შესაბამისად ირღვევა ჩვენს კანონმდებლობაში დაფიქსირებული ინტენსიური განვითარების პრინციპი. ამავე დროს, და ეს მნიშვნელოვანია, თითოეული ამ დასახლებისათვის არ

არის გარკვეული ქალაქშემქმნელი ფაქტორის და მოსახლეობის ცვალებადობის დინამიკა. (დანართი-2,3,4,5)

ქ ვ ე თ ა ვ ი IV – I: ქალაქგანვითარების რეგულირების დღევანდელი

მდგომარეობა:

ჩვენთან, დღეს სამი ტიპის ქალაქგეგმარებითი რეგულირების სისტემა არსებობს. პირველი - არის საბჭოთა სისტემა, რომელიც არსებობს საზოგადოების მენტალობაში, და მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს რეალობაზე. მეორე - ესაა უფლებრივი ზონირების სისტემა, რომელიც სფუძვლად უდევს ამჟამად მოქმედ საკანონმდებლო და ნორმატიულ აქტებს. და მესამე - “ჰიბრიდული” სისტემა, რომელიც ჩამოყალიბდა დანარჩენი ორის კამპლაციის გზით და რეალურად მოქმედებს. მან ჩემი აზრით, წინა ორიდან ამოკრიბა და უარყოფითად განავითარა ის, რაც იქ იყო წარმოდგენილი. კერძოდ:

დ.დ.პ-ეს სარეკომენდაციო ხასიათი შეუერთდა არაკვალიფიცირებული მ.კ.გ.-ს არასწორად გაგებულ იდეას, და მივიღეთ ზონირების გეგმა, რომლის პირობები შემდგომში და ზუსტებას მოითხოვს და მნიშვნელოვან ცვლილებებს განიცდის; საბჭო, რომელიც უფლებრივი ზონირების სისტემაში ზოგად საკითხებს უნდა იხილავდეს, შეეჯვარა კონკრეტული საკითხების განმხილველ საბჭოთა საბჭოს, ოღონდ უკანასკნელისგან განსხვავებით, აქ ავტორს არა აქვს საბჭოს წევრებთან სრულფასოვანი ოპონირების საშუალება; ნორმები, რომლებიც სამართლებრივ სისტემაში ეხმარება დამპროექტებელს, გადაიქცა თვითკმარ, პირდაპირი მოქმედების ნორმებად, და პრაქტიკულად ჩაანაცვლა ქალაქგეგმარებითი პროექტირება; უფლებრივი პროექტების დამუშავების პასუხისმგებლობის სახელმწიფოდან კერძო პირზე გადატანამ ეჭვის ქვეშ დააყენა მიღებული შედეგის საზოგადოებრივი ღირებულება; დადგენილისგან განსხვავებული პირობების მისაღებად საზოგადოების სასარგებლოდ ქმედების აუცილებლობა გადაიზარდა კოეფიციენტის ყიდვის გაუმართლებელ პრაქტიკაში. მოხდა არაფორმალური პროექტის

“პერსპექტიული განვითარების გეგმის” გარკვეული ფორმალიზება, ოღონდ ორიგინალისგან განსხვავებით ის განვითარების მიმართულებების დასახვის ნაცვლად ძირითადად ასახავს უკვე მომხდარ ცვლილებებს;

არის თუ არა რამე დადებითი არსებულ „ჰიბრიდულ“ სისტემაში? არის, კერძოდ:

ბოლო ხანებში ის სტაბილურად მოქმედებს და უზრუნველყოფს თამაშის წესების უცველობას. ამას იმიტომ აღვნიშნავ, რომ ჩვენთან გაუმჯობესებიკენ სწრაფვა ხშირედ ერთი საექვო ხარისხის წესის მეორე უფრო საექვო წესით შეცვლას გულისხმობს. (საუკეთესო წესების ხშირმა ცვლამ შეიძლება გაცილებით უარესი შედეგი მოგვცეს ვიდრე ნაკლებად კარგი წესების სტაბილურმა მოქმედებამ); საბჭოს გადაწყვეტილებები უფრო პროგნოზირებადი გახდა; უდაოა, ტექნიკური პროცედურების გამარტივებისკენ სწრაფვა, მათი ვადების დაცვა.

თ ა ვ ი V: საქართველოში ქალაქგეგმარებითი კანონმდებლობა და პრაქტიკა.

ძირითადი დოკუმენტი, რომელიც საფუძველად უდევს საქართველოში ამჟამად არსებულ ტერიტორიულ სივრცითი დაგეგმარების სისტემას არის: „საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ (ს.მ.ქ.კანონი).

კანონით გათვალისწინებულია სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვის დოკუმენტების შემდეგი ტიპები:

- ქვეყნის სივრცითი მოწყობა – ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა.
- აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიების სივრცითი მოწყობა – ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცითი მოწყობის სქემები;
- რაიონის სივრცითი მოწყობა – რაიონის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გეგმა;
- დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, თემის, სოფლის) ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა, რომლის სახეობებია:
- მიწათსარგებლობის დაგეგმვა – მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა(მწგ);
- განაშენიანების დაგეგმვა – განაშენიანების რეგულირების გეგმა(გრგ).

ქ ვ ე თ ა ვ ი V -I: ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა.

რაიონის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გეგმა:

ქვეყნის სივრცით დაგეგმვას განსაზღვრავს ძირითადად „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ კანონის მუხლები № 15, 16, 17, 18, ხოლო რაიონულ დაგეგმარებას მუხლი № 22 [ლიტ. N20]

5-1-1 სახელმწიფოს კომპეტენცია ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში (კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ, მუხლი 15) [ლიტ.N20].

1. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა ხორციელდება ქვეყნის მთელი ტერიტორიისათვის და მისი ნაწილებისათვის.
2. სივრცითი მოწყობის დაგეგმვა განსაზღვრავს ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად პირობებს. ქვეყნის ტერიტორიის განვითარების საფუძველია სივრცითი მოწყობის პოლიტიკის ძირითადი მიმართულებები.
3. საქართველოს მთავრობა დაგეგმვაზე უფლებამოსილი შესაბამისი უწყების მეშვეობით კოორდინაციას უწევს სახელმწიფო დარგობრივ დაგეგმვას და ინტეგრაციას სახელმწიფო დაგეგმვის პოლიტიკაში.

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

დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება:

- ა) არის ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი, რომელიც ასაბუთებს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჭიროებას, ახორციელებს მისი მიზნების ფორმირებას და უზრუნველყოფს დაგეგმვის განხორციელებას;
- ბ) ახორციელებს ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ფიზიკურ, კერძო და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე სახელმწიფო დაკვეთის გაცემის საფუძველზე ან/და თავად.

5-1-2 ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჯაროობა და კოორდინაცია, დაგეგმვის დოკუმენტების შეთანხმება, (კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ, მუხლი 17)

1. ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობას და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან კოორდინაციას

- უზრუნველყოფს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება.
2. ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები თანხმდება დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან.
 3. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისას ინიციატივა, დაგეგმვის საჭიროების დასაბუთება, დაგეგმვის განხორციელების უზრუნველყოფა, დაგეგმვის საჯაროობა და კოორდინაცია, დაგეგმვის დოკუმენტების შეთანხმება ხდება იმავე მექანიზმებითა და პრინციპებით, მხოლოდ აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლების დონეზე.
 4. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებს ამტკიცებს:
 - ა) ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალურ სქემას – საქართველოს პრეზიდენტი საქართველოს მთავრობის წარდგენით;
 - ბ) აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცითი მოწყობის სქემას – შესაბამისი ავტონომიური რესპუბლიკის უმაღლესი წარმომადგენლობითი ორგანო, ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების უმაღლესი ორგანოს წარდგენით და საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმების საფუძველზე.
 5. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების შესრულებაზე ზედამხედველობას ახორციელებს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება.
 6. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის.
 7. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავებისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით.

5-1-3 ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია

(კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ, მუხლი 18) [ლიტ. N20].

1. ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის მიზანია სივრცითი მოწყობის პრინციპების დადგენა ქვეყნის მთელი ტერიტორიისათვის.
2. ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.
3. აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცითი მოწყობის სქემა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.
4. ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა განსაზღვრავს ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიულ სტრუქტურას, მათ შორის:
 - ა) სივრცის კატეგორიებს: ურბანიზებული ტერიტორია, სასოფლო ტერიტორია, ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია, სპეციალური ტერიტორიები;
 - ბ) განსახლებისა და დასახლებათა სტრუქტურას და განვითარების ცენტრების იერარქიას;
 - გ) ძირითად საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციებს;
 - დ) ინფრასტრუქტურისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად გეგმარებით ღერძებს;
 - ე) დასაქმებისა და საცხოვრებლის განვითარების ადგილებს, სუსტად განვითარებული სტრუქტურის მქონე ტერიტორიებს;

- ვ) სარეკრეაციო და საკურორტო ტერიტორიებს;
 - ზ) ბუნებრივი ლანდშაფტის სტრუქტურის გაუმჯობესების წინაპირობებს;
 - თ) დაცული ტერიტორიების სისტემას;
 - ი) სოფლის მეურნეობის განვითარების ტერიტორიებს;
 - კ) სატყეო მასივის დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს;
 - ლ) წიაღისეულის მოპოვების ადგილებს;
 - მ) წყლის ობიექტებს და წყალშემკრებ ტერიტორიებს;
 - ნ) სხვა მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს;
 - ო) თავდაცვის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს.
5. ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა შესაძლოა დაკონკრეტდეს აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცითი მოწყობის სქემებში და უფრო დაბალი იერარქიული დონის დაგეგმვის დოკუმენტებში.
6. ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა, ანდა აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცითი მოწყობის სქემა ან მისი ნაწილები შესაძლოა შედგებოდეს მხოლოდ ტექსტური ნაწილისაგან, თუ მასში მიზნები სათანადოდაა ასახული.
7. დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება საჭიროების შემთხვევაში აზუსტებს გეგმების შინაარსს გეგმარებითი დავალების შედგენით.

5-1-4 რაიონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია

(კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ, მუხლი 22) [ლიტ. N20].

1. რაიონული დაგეგმვა არის შუალედური დონე ქვეყნის დაგეგმვისა და დასახლებათა დაგეგმვის დონეებს შორის.
2. რაიონული დაგეგმვა, ერთი მხრივ, აკონკრეტებს ქვეყნის დაგეგმვის მთავარ მიზნებს, მეორე მხრივ კი, მისი ამოცანაა ცალკეული რაიონების

მიერ დაგეგმვის სფეროში მიღებული გადაწყვეტილებების კოორდინირება ქვეყნის დაგეგმვის მიზნებთან.

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

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

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

ბ) დასახლებათა სტრუქტურას და განვითარების ცენტრების იერარქიას;

გ) ძირითად საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციებს;

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

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

ვ) სარეკრეაციო და საკურორტო ტერიტორიებს;

ზ) ბუნებრივი ლანდშაფტის სტრუქტურის გაუმჯობესების წინაპირობებს;

თ) დაცული ტერიტორიების სისტემას;

ი) სოფლის მეურნეობის განვითარების ტერიტორიებს;

კ) სატყეო მასივის დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს;

ლ) წიაღისეულის მოპოვების ადგილებს;

მ) წყლის ობიექტებს და წყალშემკრებ ტერიტორიებს;

ნ) სხვა მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს;

ო) თავდაცვის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს;

პ) მიწათსარგებლობის ძირითად პრინციპებს.

5-1-5 დასკვნა

„სივრცითი მოწყობის დაგეგმვა განსაზღვრავს ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად პირობებს. ქვეყნის ტერიტორიის განვითარების საფუძველია სივრცითი მოწყობის პოლიტიკის ძირითადი მიმართულებები“ (საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობის და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ მუხლი 15 პუნქტი 2). სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, კანონი მოითხოვს ქვეყნის განვითარების პოლიტიკის შემუშავებას, და ამ პოლიტიკის ძირითადი მიმართულებების სივრცითი განვითარების დოკუმენტებში ასახვას. თუ გავთვალისწინებთ აგრეთვე ამ კანონის მუხლი 5-ის მოთხოვნებს (რომელთა შესრულება ამავე კანონის მუხლი 5 – 3-ით სავალდებულოა) შეგვიძლია დავასკვნათ: ცალკეული ტერიტორიების განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს ქვეყნის განვითარების ერთიან სტრატეგიას, ე.ი. დოკუმენტი, რომლის მეშვეობითაც ეს სტრატეგია ყალიბდება: ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა უნდა სრულდებოდეს სავალდებულოდ, როგორც ყველა სხვა დონის პროექტის საფუძველი.

სამწუხაროდ იგივე კანონის მუხლი 16. მიხედვით ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემის არსებობა არა თუ სავალდებულოა, არამედ მის საჭიროებას დამატებით დასაბუთება სჭირდება. ამასთან კანონში არ არის მოცემული ესოდენ მნიშვნელოვანი დოკუმენტის შემუშავების მექანიზმი.

ქვეთავი V -II: მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა (მ.გ.გ.)

5-2-1 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემადგენლობა (კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ მუხლი 29) [ლიტ.N20].

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას. მისი შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოსა და

დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, თუ უფლებრივი ზონირების რუკა განსაზღვრავს ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ძირითად პარამეტრებს, და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.
3. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში წარმოდგენილია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ზოგადი პრინციპები, რომლებიც საჭიროებისამებრ ზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში.
4. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა განსაზღვრავს დასახლების ტერიტორიის გამოყენებას (მიწათსარგებლობას), გამომდინარე მიწათსარგებლობის ზონის ტიპიდან, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების სტრატეგიისა და შესაძლო განვითარების გათვალისწინებით, მათ შორის:
 - ა) სივრცის კატეგორიებს: ურბანიზებული ტერიტორია, სასოფლო ტერიტორია, ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია, სპეციალური ტერიტორიები;
 - ბ) დასახლების სტრუქტურას და საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრების იერარქიას;
 - გ) ძირითად საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციებს;
 - დ) ინფრასტრუქტურისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად გეგმარებით ღერძებს;

- ე) დასაქმებისა და საცხოვრებლის განვითარების ადგილებს, სუსტად განვითარებული სტრუქტურის მქონე ტერიტორიებს;
 - ვ) სივრცეებს ზელოკალური ტრანსპორტისათვის და ძირითადი ადგილობრივი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის;
 - ზ) კომუნალური მომსახურების და ტერიტორიების კეთილმოწყობის ძირითად ასპექტებს;
 - თ) გამწვანების სისტემას;
 - ი) სარეკრეაციო და საკურორტო ტერიტორიებს;
 - კ) ბუნებრივი ლანდშაფტის სტრუქტურის გაუმჯობესების წინაპირობებს;
 - ლ) დაცული ტერიტორიების სისტემას;
 - მ) სოფლის მეურნეობის განვითარების ტერიტორიებს;
 - ნ) სატყეო მასივის დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს;
 - ო) წიაღისეულის მოპოვების ადგილებს;
 - პ) წყლის ობიექტებს და წყალშემკრებ ტერიტორიებს, წყლის რეზერვუარებს, ავზებს;
 - ჟ) მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი მიზნებისათვის გამოყენებულ სხვა ტერიტორიებს;
 - რ) თავდაცვის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს;
 - ს) მიწათსარგებლობის პრინციპებს.
5. ტერიტორიული მოთხოვნები ამ მუხლის მე-4 პუნქტში მოცემული ასპექტების დასაკმაყოფილებლად უნდა აისახოს დასახლების მიწათსარგებლობის ზონებად დაყოფისას.
6. როგორც წესი, გამოიყოფა განაშენიანების შემდეგი ძირითადი ზონები:
- ა) საცხოვრებელი ზონა;
 - ბ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა;
 - გ) სამრეწველო ზონა;
 - დ) კომერციულ-სასაწყობო ზონა;
 - ე) სპეციალური დანიშნულების ზონა.
7. ასევე გამოიყოფა განაშენიანების შემდეგი ზონები:

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

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

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

10. სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას საქართველოს მთავრობის წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს პრეზიდენტი. საქართველოს პრეზიდენტი უფლებამოსილია განსაზღვროს სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების განსხვავებული წესი. საქართველოს პრეზიდენტს უფლება აქვს, მოახდინოს ამ უფლებამოსილების განსაზღვრული ვადით დელეგირება სხვა სახელმწიფო ან თვითმმართველობის ორგანოებზე. *(8.04.2011 N 4520 ამოქმედდეს საქართველოს პრეზიდენტის შესაბამისი ნორმატიული აქტის გამოცემისთანავე)*

5-2-2 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი

დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა (დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები მუხლი 20) [ლიტ.N21].

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის საჭიროა წინასაპროექტო კვლევა ამ მუხლის შესაბამისად.
2. წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:
 - ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;
 - ბ) დოკუმენტურ კვლევას;
 - გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.
3. ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:
 - ა) საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;
 - ბ) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;
 - გ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად გეოლოგიური და სეისმურ მონაცემებს;
 - დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;
 - ე) საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;
 - ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;
 - ზ) საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;
 - თ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად ქსელს;
 - ი) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად ქსელს;
 - კ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად ქსელს;

- ლ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად ქსელს;
 - მ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი გამჭოლი გზების და ქუჩების ქსელს;
 - ნ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემებს.
2. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს.
 3. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.
 4. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავება ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული ჩამონათვლიდან იმ მონაცემებით, რომლებიც აუცილებელია დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის. ასევე დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს წინასაპროექტო კვლევისათვის სხვა დამატებითი მონაცემები.

5-2-3 დ ა ს კ ვ ნ ა

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემადგენლობა განსაზღვრულია ს.მ.ქ. კანონის მუხლი 29 -ით და დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების (ტ.გ.გ.რ. დებულებები) მუხლი 19 -ით.

როგორც კანონქვემდებარე აქტით, დებულებებით, უნდა მომხდარიყო კანონში მოცემული მოთხოვნების დაზუსტება, დაკონკრეტება. დებულების მუხლში დამატებთ მოცემულია საინჟინრო ნაწილის შემადგენლობა, რომელიც „საჭირო გახდება თუ ამას გეგმარებითი

დავალბა მოითხოვს“ ანუ პრექტიკულად არაფერი ახალი ნათქვამი არ არის. შეიძლება ვიფიქროთ, რომ დასამატებელი არაფერია, მაგრამ სამწუხაროდ ასე არ არის. მაგ. გარკვეული უნდა იყოს თუ რა ნაწილშია სავალდებულო მ.გ.გ, რადგან თუ სავლდებულოა ზოგადი ზონის საზღვრების დაცვა, 1: 5000 მასშტაბში გაკეთებული ნახაზი ამისთვის არ გამოდგება. (კომპიუტერში სიზუსტის გაზრდა ზრდის პროექტის დამუშავების შრომატევადობას, ამიტომ მასშტაბი შეირჩევა სამუშაოს მიზნიდან გამომდინარე).

ტ.გ.გ. დებულებების მუხლი 20 ეხება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევას, რომელიც დებულების მიხედვით შესდგება ფიზიკური გარემოს კვლევისა და დოკუმენტური კვლევისაგან.

ფიზიკური გარემოს კვლევა ფაქტობრივად ე.წ. საყრდენი გეგმის დამუშავებას გულისხმობს. მისი ხარისხი დამოკიდებულია არსებული მდგომარეობის სწორედ და სრულად ასახვაზე და როგორც ასეთი შეიძლება საჭირო გახდეს არა მარტო პროექტირების დაწყებისას, არამედ, მაგალითად მომქმედი მგგ-ეს რეალიზაციის შეფასების დროს. ეს არის მხოლოდ ფექტობრივი მდგომარეობის დამდგენი დოკუმენტი. მის შედგენას გარკვეული სპეციფიკა ახასიათებს და ის შეიძლება დამუშავდეს სპეციალისტთა სხვა ჯგუფის მიერაც. ამიტომ ჩემი აზრით ფიზიკური გარემოს კვლევა ანუ იგივე საყრდენი გეგმა ცალკე დოკუმენტის სახით უნდა არსებობდეს და ცალკე თანხმდებოდეს.

რაც შეეხება დოკუმენტურ კვლევას და ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას (მუხლი 20): „დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს.

3. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.“

ეს ჩანაწერი არებითად სრულად იმეორებს საბჭოთა ნორმატიული აქტებით (BCH38-82) გათვლისწინებულ მიდგომას, რომლის მიხედვით საქმესთან დაკავშირებით არსებული საპროექტო და დოკუმენტალური მასალის შეწავლით და ტექნიკურ- ეკონომიკური დასაბუთების დახმარებით, მიზნების და ამოცანების დაზუსტების შემდეგ შესაძლებელია უშუალოდ გენგემის სამუშაოების დაწყება.

სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ დებულება არ განსაზღვრავს იმფორმაციას, რომელიც აუცილებელია გენგემისთვის ქალაქგეგმარებითი დავალების შესადგენად. დებულებით საკმარისია დაეყრდნო იმას რაც არის. საბჭოთა სისტემის პირობებში ეს მართლაც შესაძლებელი იყო, რადგან იმ დროს არსებობდა ე.წ. საგეგმო კომიტეტი, რომელიც იძლეოდა იმფორმაციას ყველა ქალაქის თუ ტერიტორიის განვითარების შესახებ.

გენგემა არის დოკუმენტი რომელიც უნდა განსაზღვრავდეს განვითარებას. მომხდარ ცვლილებათა დამაფიქსირებელ დოკუმენტს გენგემას ვერ დავარქმევთ.

ქ ვ ე თ ა ვ ი V –III: განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის(გ.რ.გ) შემადგენლობა განსაზღვრულია ს.მ.ქ. კანონის მუხლი 30 -ით[ლიტ.N20]. და ტ.გ.გ.რ. დებულებების მუხლით 21-ით.[ლიტ.N21].

5-3-1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემადგენლობა,

ძირითადი პარამეტრების შეცვლა (კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ მუხლი 30, მუხლი 31)

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას ან მის ნაწილებს.
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე

შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.
4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში წარმოდგენილია დასახლების ან მისი ნაწილების (გეგმარებითი ერთეულების) სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობები (ფიზიკური, სივრცით-მოცულობითი, ტექნიკური, საინჟინრო უზრუნველყოფის, კეთილმოწყობის, ტერიტორიის მოწყობის და სხვა), მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ან დამოუკიდებლად დაგეგმვისა და განვითარების ამოცანების საფუძველზე, ამ კანონის 29-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად.
5. განაშენიანების რეგულირების გეგმა „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) და განსაზღვრავს ასეთი ზონებისათვის ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული პარამეტრებიდან ამ გეგმის მიზნებისათვის საჭირო პარამეტრებს. ამასთანავე, მიწათსარგებლობის ზონებისათვის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი პარამეტრები დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ ან შეიძლება შეიცვალოს არგუმენტირებული საზოგადოებრივი საჭიროების საფუძველზე, ამ კანონის 31-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

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

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

8. სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმას საქართველოს მთავრობის წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს პრეზიდენტი. საქართველოს პრეზიდენტი უფლებამოსილია განსაზღვროს სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების განსხვავებული წესი. საქართველოს პრეზიდენტს უფლება აქვს, მოახდინოს ამ უფლებამოსილების განსაზღვრული ვადით დელეგირება სხვა სახელმწიფო ან თვითმმართველობის ორგანოებზე. *(8.04.2011 N 4520 ამოქმედდეს საქართველოს პრეზიდენტის შესაბამისი ნორმატიული აქტის გამოცემისთანავე)*

9. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონების ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის შინაარსთან, მოცულობასა და შემუშავების წესთან დაკავშირებული დამატებითი პირობები დგინდება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით. (8.05.2007 N 4709).

ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა

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

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

ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

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

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

5-3-2 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების

შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა

(დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები მუხლი 22) [ლიტ. N21].

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის საჭიროა წინასაპროექტო კვლევა.

2. წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:

ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;

ბ) დოკუმენტურ კვლევას;

გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.

3. ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:

ა) საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;

ბ) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;

- გ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;
 - დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;
 - ე) საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;
 - ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;
 - ზ) საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;
 - თ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
 - ი) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
 - კ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
 - ლ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
 - მ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს;
 - ნ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემებს.
4. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს.
5. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.
6. ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების

შემუშავების საფუძველს წარმოადგენს ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა, რომელიც მოიცავს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მასში არსებული ძეგლების, ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს ამსახველ ინფორმაციულ და ანალიტიკურ მასალას.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავება ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული ჩამონათვლიდან იმ მონაცემებით, რომლებიც აუცილებელია დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის. ასევე დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს წინასაპროექტო კვლევისთვის სხვა დამატებითი მონაცემები.

5-3-3 დასკვნა

კანონით გრგ-ეს მინიმალური ტერიტორიის განსაზღვრა საკმარისი არ არის. უნდა იყოს მითითება ოპტიმალური ტერიტორიის შერჩევის შესახებ.

გრგ-ეს გამოყენების პრაქტიკაში არსებობს მითი თითქოს მის დამტკიცებას ტერიტორიაზე არსებული ყელა კერძო მესაკუთრის თანხმობა სჭირდება. ეს პრინციპში არასწორია, რადგან გრგ (ისე როგორც მგგ) არის განვითარების განმსაზღვრელი და არა მიღწეულ გადაწყვეტილებათა დამაფიქსირებელი დოკუმენტი. გრგ-ეს გეგმარებითი დავალების წინასაპროექტო კვლევა დებულების მუხლი 22-ის მიხედვით მოიცავს: ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას; ბ) დოკუმენტურ კვლევას; გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.

რაც შეეხება დოკუმენტურ კვლევას და ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას, ეს ჩანაწრი დაზუსტებას მოითხოვს

ფიზიკური გარემოს კვლევასთან დაკავშირებით, იგივე მოსაზრებით, როგორც მგგ-ეს შემთხვევაში ვთვლი. რომ მას უნდა ეწოდოს საყრდენი გეგმა და ის ცალკე დოკუმენტის სახით უნდა არსებობდეს და ცალკე თანხმდებოდეს.

ზოგადი დასკვნა:

ქალაქგანვითარების რეგულირების საკითხთან დაკავშირებული ევროპის ურბანული პოლიტიკის და საზოგადოებრივი ორგანიზაციების რეკომენდაციების გაცნობა ცხადყოფს, რომ ქვეყნის განვითარებისთვის უცილობელი პირობაა საკანონმდებლო ბაზით უზრუნველყოფილი და ეფექტურად მომქმედი ქალაქგეგმარებითი სისტემის ფუნქციონირება, რისი პასუხისმგებლობა ქვეყნის ხელისუფლებას და მუნიციპალურ მმართველობას ეკისრება. „კარგი ხელისუფლება ნიშნავს კარგ დაგეგმარებას. ტერიტორიულ–სივრცითი დაგეგმარება არის ხელისუფლების უმნიშვნელოვანესი ფუნქცია, რომელიც უშუალოდ ახდენს გავლენას ადამიანთა ცხოვრებაზე“ [ლიტ. N-17 პუნქტ.3].

ევროპის ურბანული პოლიტიკის შესატყვის განვითარებაზე საუბრისას იგულისხმება „მდგრადი განვითარება“, ანუ განვითარება, როდასც სოციალური, ეკონომიკური, და ეკოლოგიური სფეროებიდან ერთ ერთის პროგრესი არ იწვევს სხვათა რეგრესს. ხაზგასამელია, რომ ამ წესს გეოგრაფიული ასპექტიც გააჩნია, ქვეყნის ერთი ტერიტორიის განვითარება არ უნდა ხდებოდეს მეორეს ხარჯზე. პირიქით, განვითარების ცენტრები ქვეყნის ყველა ტერიტორიის წინსვლას უნდა უზრუნველყოფდნენ, რაც ერთიანი დაგეგმარების გარეშე შეუძლებელია.

გერმანული და ნაწილობრივ ფრანგული და ინგლისური გამოცდილების შეწავლა გვიჩვენებს თუ როგორაა მოწყობილი ქალაქგეგმარების სისტემა ქვეყნებში სადაც ის ეფექტურად მოქმედებს და განვითარების უზრუნველმყოფ პირობად არის მიჩნეული. მნიშვნელოვანია, აგრეთვე საბჭოთა ქალაქგეგმარების სისტემის განხილვა, რადგან ჯერ კიდევ ძლიერია მისი გავლენა ჩვენი საზოგადოების მენტალობაზე.

ჩატარებული კვლევა გვამძღვრებს საშუალებას გავცნოთ და გავაანალიზოთ საქართველოს ქალაქრეგულირების სისტემის კანონმდებლობისა და პრაქტიკის საკითხები და შევიმუშაოთ შემდეგი დასკვნები:

--- ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა არის სივრცითი დაგეგმარების სისტემის ფუძე დოკუმენტი. მისი მონაცემების გარეშე შეუძლებელია სხვა დონის პროექტებისთვის სრულყოფილი გეგმარებითი დავალებების ჩამოყალიბება და შესაბამისად შეუძლებელია სრულყოფილი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების მიღება.

მნიშვნელოვანია ისიც, რომ ქვეყნის სივრცითი მოწყობის სქემა კეთილსინდისიერი ინვესტორისთვის წარმოადგენს გზამკვლევს სადაც ჩანს ქვეყანის განვითარების პალიტრა და ხოლო იმფორმაციის საჯაროობა ამცირებს კონკურენციას.

ზემოდთქმულიდან გამომდინარე ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემის დამუშავება უნდა იყოს სავალდებულო.

დამუშავებაზე პასუხისმგებელი უნდა იყოს ეკონომიკის სამინისტრო, ხოლო მტკიცდებოდეს დოკუმენტი საქართველოს მთავრობის მიერ (მნიშვნელობის გათვალისწინებით, შესაძლოა გამოყენებული იყოს ბიჯეტის მიღების სქემა ანუ დოკუმენტს ამუშავდებდეს მთავრობა და ამტკიცებდეს პარლამენტი).

--- აუცილებელია ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემის დამუშავებაში ავტ. რესპუბლიკის, მხარეების და თვითმმართველი ქალაქების მონაწილეობის უზრუნველყოფი სქემის შემუშავება (გერმანული „შემხვედრ დინებათა პრინციპი“-ს მსგავსი).

--- საჭიროა დამუშავდეს ქალაქგეგმარებითი პროექტების შესრულების სტანდარტი.

--- უნდა დაზუსტდეს მიწათსარგებლობის გეგმის რა ნაწილია სავალდებულო. თუ სავალდებულოა ზოგადი ზონის საზღვრები, 1: 5000 მასშტაბში გაკეთებული ნახაზი ამისთვის არ გამოდგება. (კომპიუერში სიზუსტის გაზრდა ზრდის შრომატევადობას, ამიტომ მასშტაბი შეირჩევა სამუშაოს მიზნიდან გამომდინარე).

--- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება უნდა შეიცავდეს სპეციალურ ნაწილს: ქალაქის განვითარების პროგრამას (სათანადო პარამეტრების ჩვენებით).

--- ფიზიკური გარემოს კვლევა, რომელიც კანონში გეგმარებითი დავალების ნაწილად მოიაზრება, ფაქტობრივად ე.წ. „საყრდენი გეგმის“ დამუშავებას გულისხმობს. მისი ხარისხი დამოკიდებულია არსებული მდგომარეობის სწორედ და სრულად ასახვაზე და როგორც ასეთი შეიძლება საჭირო გახდეს არა მარტო პროექტირების დაწყებისას, არამედ, მაგალითად მომქმედი მგგ-ეს რეალიზაციის შეფასების დროს. გამომდინარე აქედან ფიზიკური გარემოს კვლევას სასურველია ეწოდოს: „საყრდენი გეგმა“, და ის ცალკე დოკუმენტის სახით უნდა მუშავდებოდეს და ცალკე თანხმდებოდეს.

--- პერსპექტიული განვითარების გეგმა არ შეიძლება უშუალოდ დაედოს საფუძვლად ქალაქის გენგეგმას, რადგან მან უნდა გაიაროს ქვეყნის სივრცითი განვითარების სქემასთან თანწყობის პროცედურა (იხილეთ: „შემხვედრ დინებათა პრინციპი“). წინააღმდეგ შემთხვევაში ირღვევა მდგრადი განვითარების ფუძემდებლური პრინციპი.

--- არ იქნება სწორი ლოკალური დაგეგმარებარების სამ სტადიად დაყოფა. მხოლოდ დასაგეგმარებელი ობიექტის ზომები ვერ გახდება დაგეგმარების ახალი სტადიის გაჩენის საფუძველი.

სტადიის სტატუსის შესაძენად პროექტს უნდა ჰქონდეს სპეციფიური მიზანი და მიზნის მიღწევის თავისი ინსტრუმენტი. მაგ. გენგეგმის მიზანია ქალაქზე ერთიანი ხედვის შემუშავება, ინსტრუმენტი - ზოგადი ფუნქციური ზონები; გ.რ.გ-ეს მიზანია საპროექტო ტერიტორიაზე თითოეული ნაკვეთისთვის განვითარების პირობების დადგენა, ინსტრუმენტი - კონკრეტული ფუნქციური ზონები.

--- ოპერატიული მოქმედებისათვის საჭიროა კვალიფიცირებულთან ერთად არაკვალიფიცირებული გ.რ.გ-ეს მცნების შემოტანა.

--- გ.რ.გ. არ უნდა იყოს მიწის მესაკუთრეთა კონსენსუსის საგანი.

--- დავალების შედგენისას კვლევის ყოვლისმომცველობა არ უნდა გვიშლიდეს ხელს მთავარი და მეორეხარისხოვანის გარჩევაში.

--- ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული ფორმატი ვერ უზრუნველყოფს ქალაქგეგმარებითი პროექტის საჯარო

განხილვისთვის სათანადო პირობებს. საჭიროა საჯარო განხილვის სპეციალური ფორმატის შემუშავება, რომელიც მას უკმაყოფილო მზობლების ორთქლის გამოსაშვებ პროცედურიდან გადააქცევს მესაკუთრეთა კანონიერი ინტერესების გათვალისწინების და ზოგადად დაინტერესებული მოქალაქეების პარტნიორობის უზრუნველყოფ პროცესად.

* * *

ზემოდთქმული გვიჩვენებს: სიტუაციის გამოსწორება, წმინდა საკანონმდებლო საკითხებთან ერთად, პრაქტიკისა და კანონმდებლობის სათანადო ურთიერთმიმართების უზრუნველყოფას საჭიროებს.

მიუხედავად სირთულისა, თუ არ იქნება ხარისხის ხარჯზე სწრაფი შედეგების მიღების მცდელობა და იარსებებს მდგომარეობის გაუმჯობესების პოლიტიკური ნება, შესაძლებელი გახდება, ისეთი სისტემის ჩამოყალიბება, რომელიც თანწყობილი იქნება ქართულ რეალობასთან, შექმნის კერძო და საზოგადო ინტერესების შეჯერების პირობებს, უზრუნველყოფს ჩვენი საარსებო გარემოს მდგრად განვითარებას.

ქ. თბილისის გენერალური გეგმა 1970-2000 დანართი-1

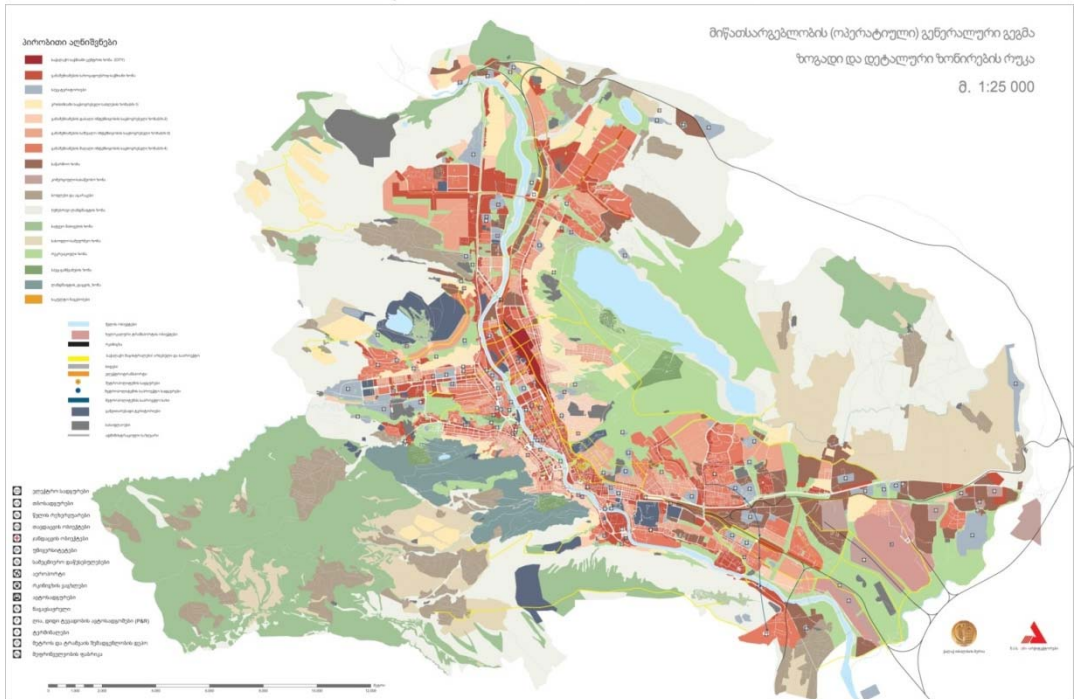


ზოგადი და დეტალური ზონების რუკა

თ ბ ი ლ ი ს ი

ქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სამუშაოები

2008



ქ.თბილისის მიწათსარგებლობის (ოპერატიული)გეგმა დანართი-3

სატრანსპორტო სისტემის განვითარების ძირითადი პრინციპები

თბილისის უნივერსალული ტრანსპორტული სისტემის განვითარების ძირითადი პრინციპები

ქუჩების ქსელი

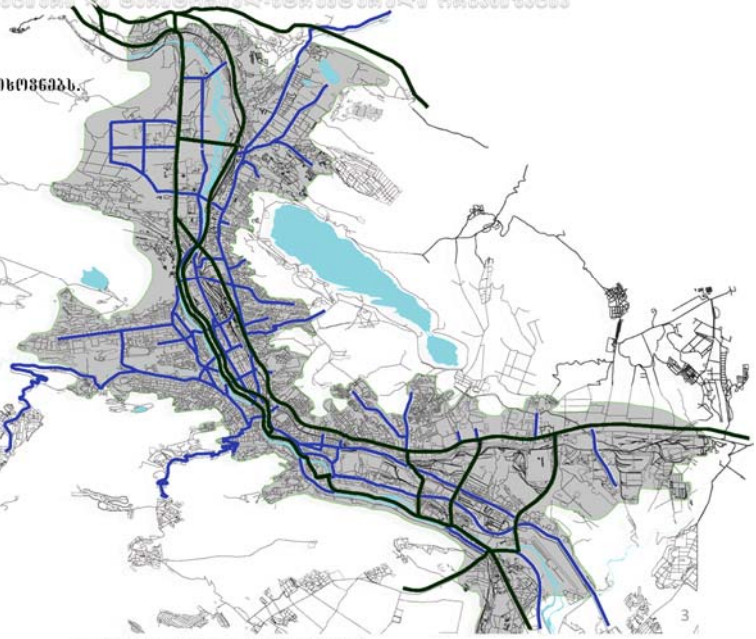
განვითარება მოდიანად ექორნდება განაშენიანების მოთხოვნებს. სატრანსპორტო მოთხოვნები მაქსიმალურად უზრუნველყოფილია

შიდა საქალაქო მავთისტრასები

განაშენიანებისა და ტრანსპორტის ურთიერთდაკავშირება უზრუნველყოფს ინტეგრირებული და ექორნებული ურთიერთდაკავშირებული მოთხოვნებს

ჩქაროსული სატრანსპორტო მავთისტრასები

სატრანსპორტო მოთხოვნები უზრუნველყოფილია



ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახური, 2013

ქ. ფოთის სტრატეგიული განვითარების გეგმა 2013 წ.

დანართი-4



ქ. ფოთის სტრატეგიული განვითარების გეგმა 2013 წ.

დანართი-5





დ.დ.პ-ეს მაკეტი (ტერიტორია ჭავჭავაძის გამზ. პავლოვის ქ. სანაპირო, ჩელუსკინელების ქ. შორის)

დანართი-6

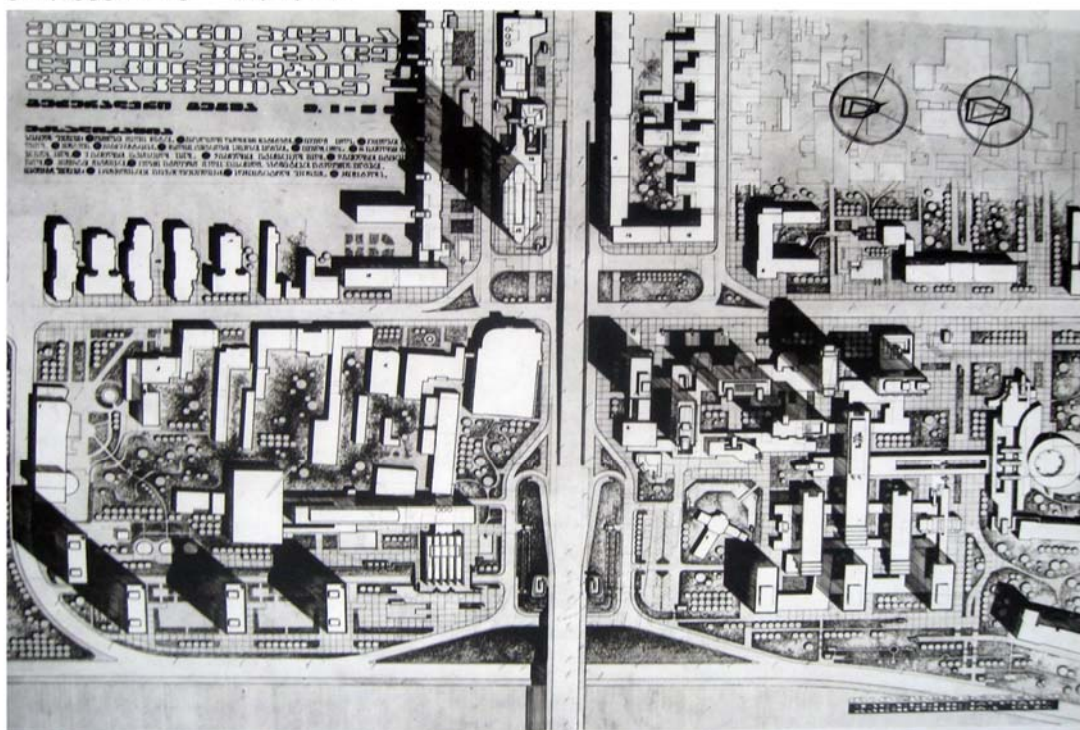
ქ. თბილისი "თემქ"-ის დასახლების საზოგადოებრივი სავაჭრო ცენტრი

დანართი-7



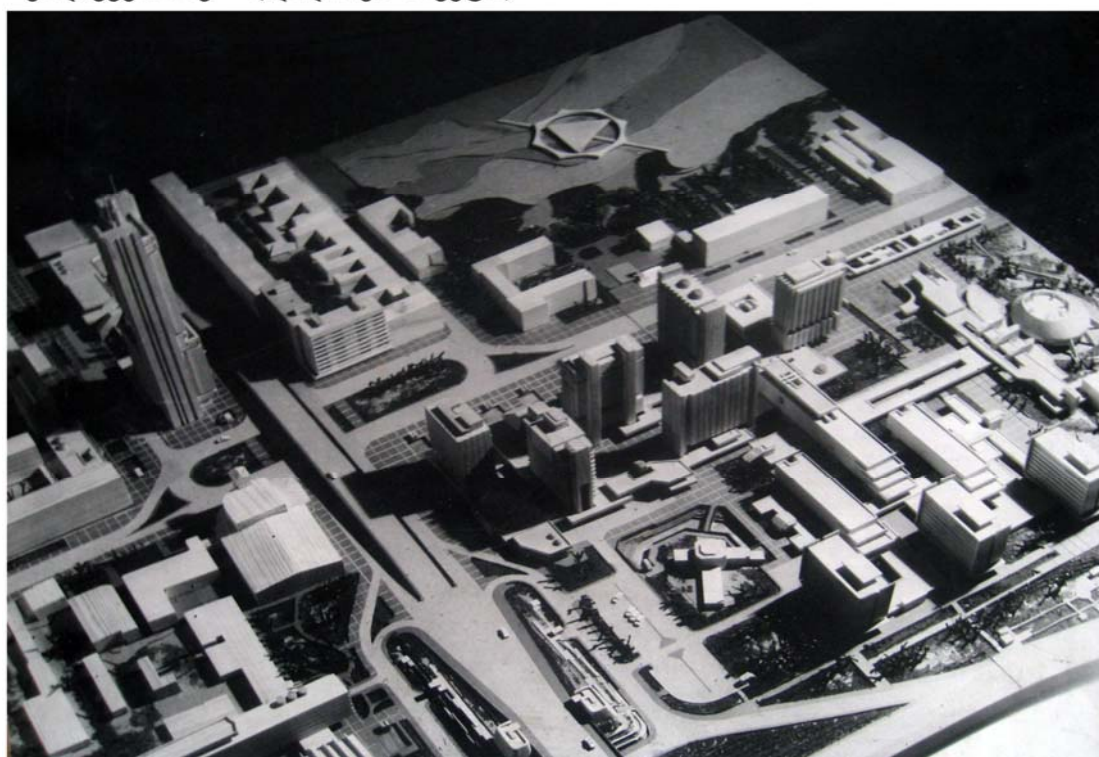
მოედანი პლეზანოვის პრ. და ჩელუსკინელების ქ.
გადაკვეთაზე (დ.დ.პ.)

დანართი-8



მოედანი პლეზანოვის პრ. და ჩელუსკინელების ქ.
გადაკვეთაზე (დ.დ.პ.-ეს მაკეტი)

დანართი-9



Digitaler Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München

Stand: Januar 2014



მიუნხენის მიწათსარგებლობის გეგმა

დანართი-10

Wo? Adresse

Suchen

2014 წ.

M 1 : 100000

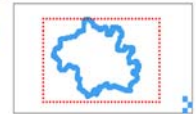
Legende (Abfragen mit Klick auf Karte)

Hilfe Drucken Link Tools

FNP-Darstellung

Legende

- 01 Wohnbauflächen
- 02 Kleinsiedlungsgebiete
- 03 Reine Wohngebiete
- 04 Allgemeine Wohngebiete
- 05 Besondere Wohngebiete
- 06 Gewerbliche Bauflächen
- 07 Dorfgebiete
- 08 Mischgebiete
- 09 Kerngebiete
- 10 Gewerbliche Bauflächen
- 11 Gewerbegebiete
- 12 Industriegebiete
- 13 Sondergebiete
- 1014 SO Gewerblicher Gemeinbedarf
- 1015 SO Industrielcher Gemeinbedarf
- 1016 SO Einzelhandel
- 1017 SO Fachmarkt
- 1018 SO Großhandel
- 1019 SO Messe
- 1020 SO Hochschule
- 1021 SO Landesverteidigung
- 1022 SO Forschung
- 1023 SO Brauereierzeugung oder nach Beschriftung am Plan
- 0400 Gemeinbedarfsflächen
- 0401 GB Erziehung
- 0402 GB Fürsorge
- 0403 GB Gesundheit
- 0404 GB Kultur
- 0405 GB Religion
- 0406 GB Sport
- 0407 GB Sicherheit
- 0408 GB Verwaltung
- 0409 GB Wissenschaft
- 0410 Ver- und Entsorgungsfächen
- 0411 Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- 0412 Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
- 0413 Öffentliche Parkplätze



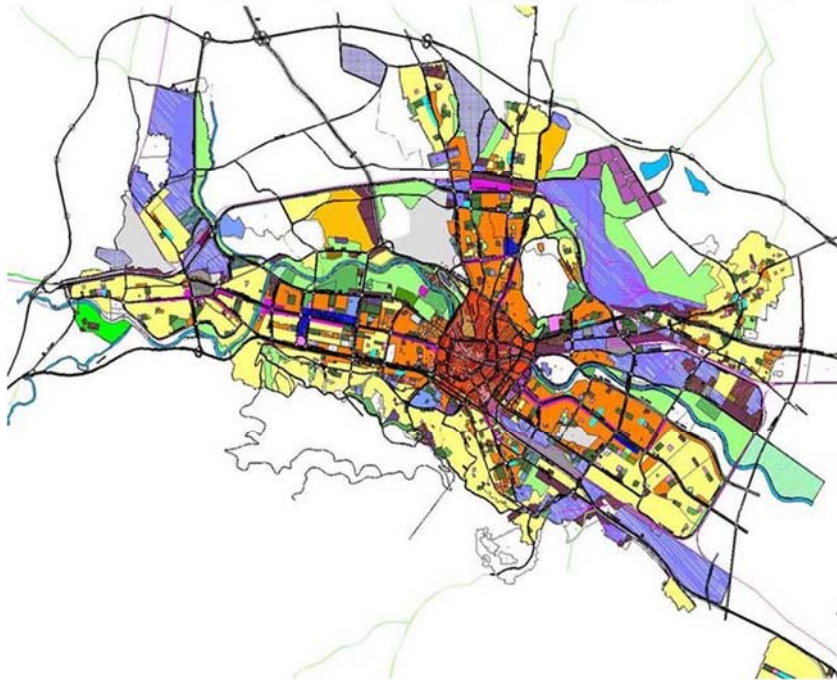
plan.step@muenchen.de

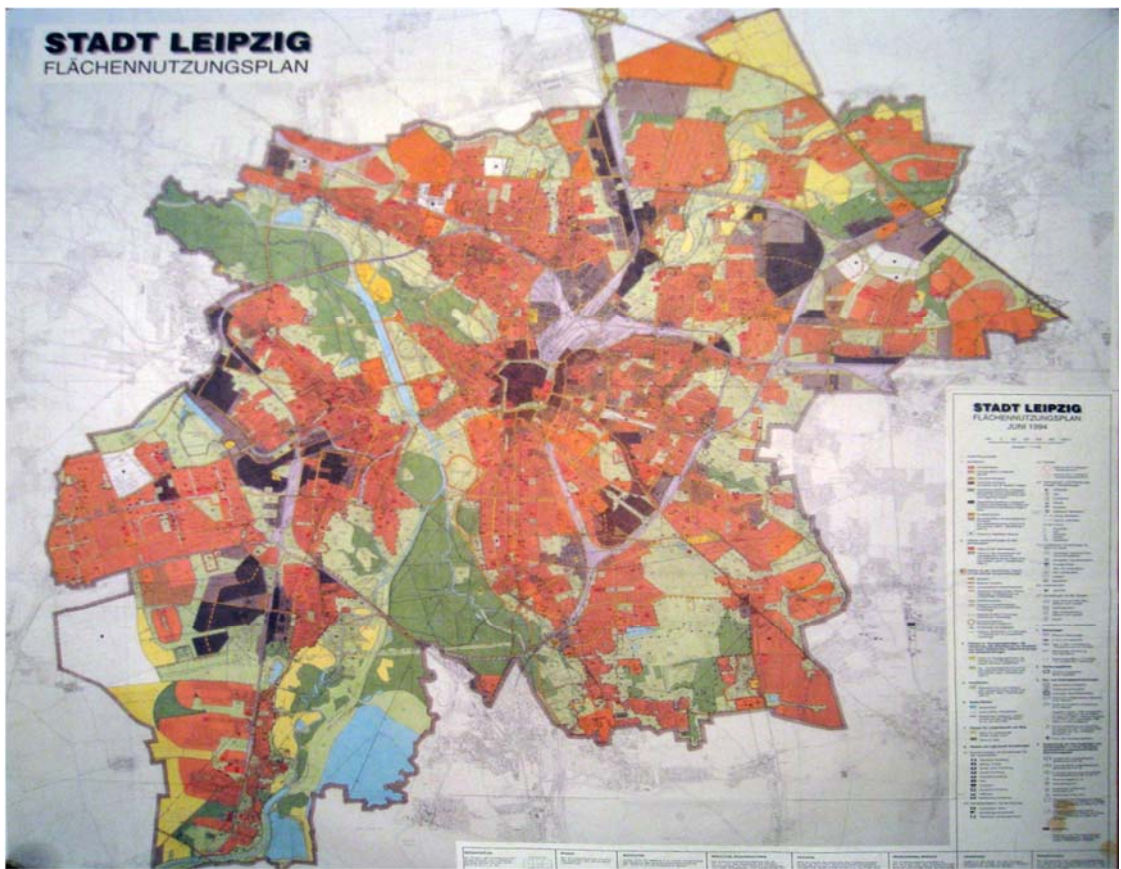
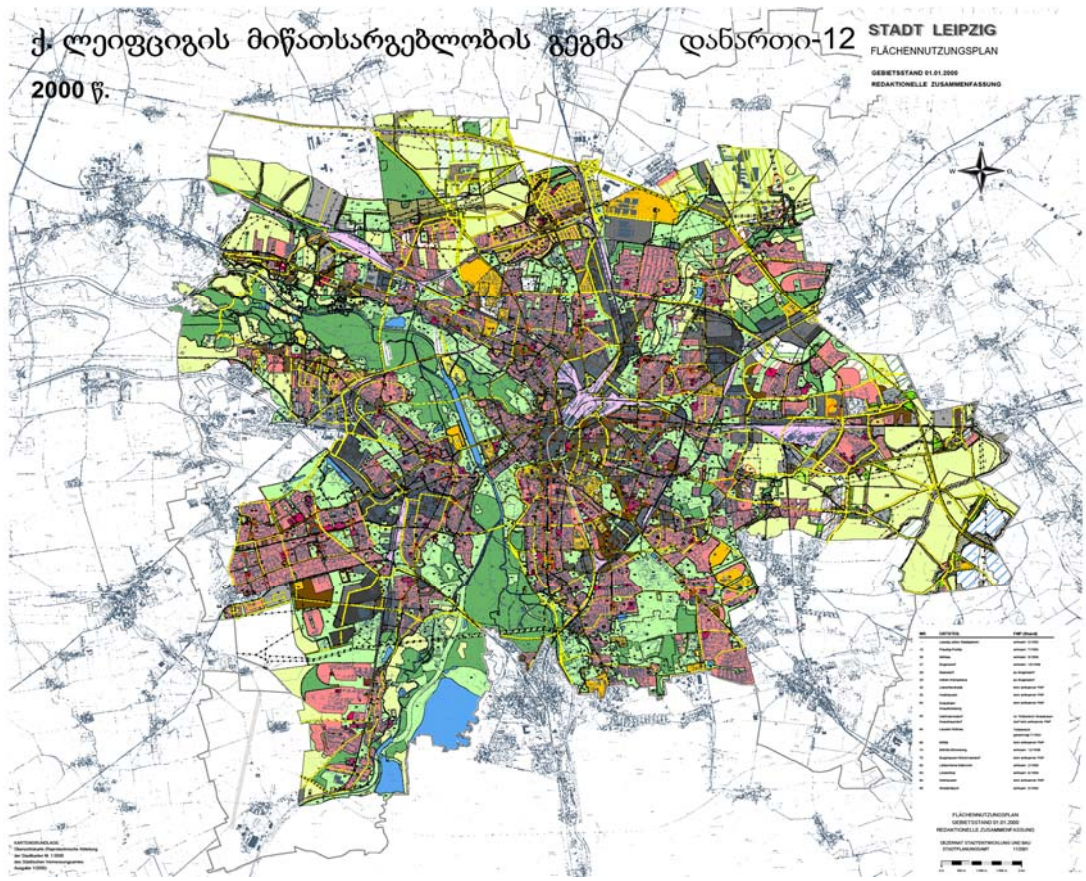
Impressum | Weitere Infos zu dieser Karte | Andere Karten

Skopje 2002 mal.jpg makedonia

ქ. სკოპიეს მიწათსარგებლობის გეგმა

დანართი-11





ქ. ლეიფციგის მიწათსარგებლობის გეგმა 1994 წ. დანართი-13

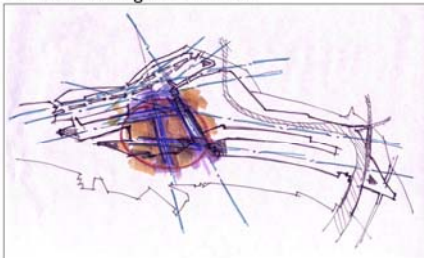
ქ. წმ.პოლტენი ავსტრია -მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა
დანართი- 14





ქ. ჰამბურგი-ჰაფენსიტი განაშენიანების მოდელის შექმნის ესკიზები
Skizzen zur Herleitung des städtebaulichen Modells დანართი-16

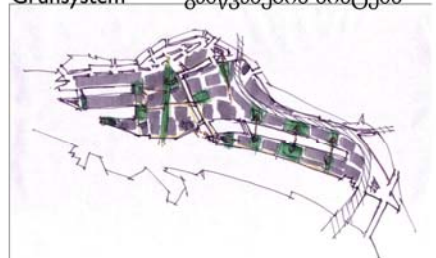
Zentrumsbildung durch Achsen



Achsen gehen aus der Morphologie der Insel hervor

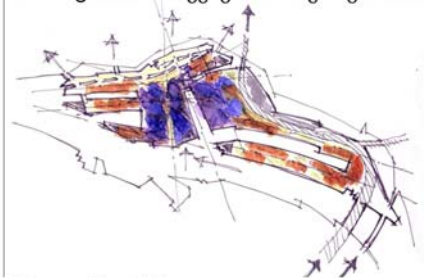
განაშენიანების ცენტრის შემქმნელი ღერძები

Grünsystem გამწვანების სისტემს



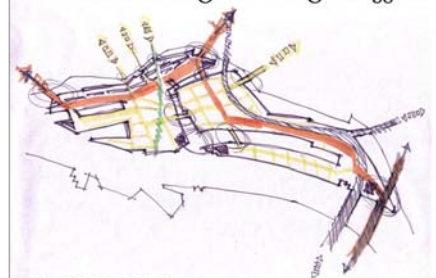
„Grüne Inseln auf der Insel“ schnelle Erreichbarkeit von Erholungsflächen

Nutzung ბამოყენების სახეობები

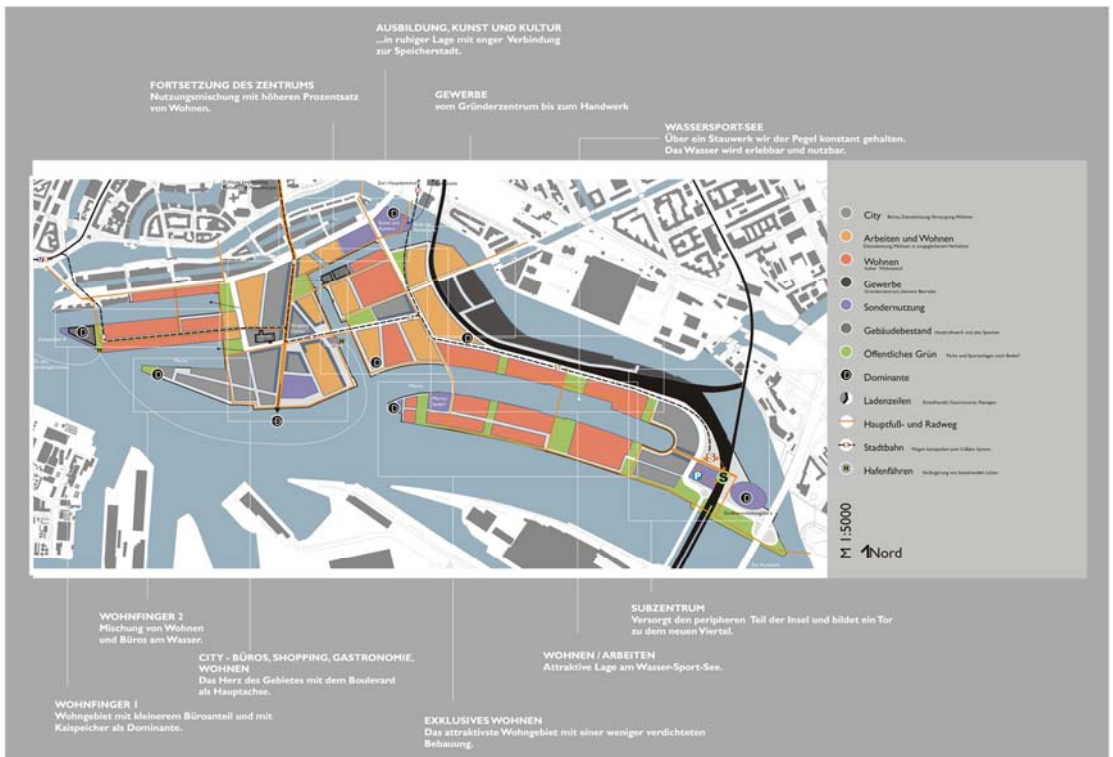


Im Zentrum treffen sich alle Nutzungen

Verkehr ტრანსპორტის სქემა



Flexibler Fluß für den Verkehr



ქ. ჰამბურგი-ჰაფენსიტი მიწათსარგებლობის კანონიერი გეგმა დანართი-17

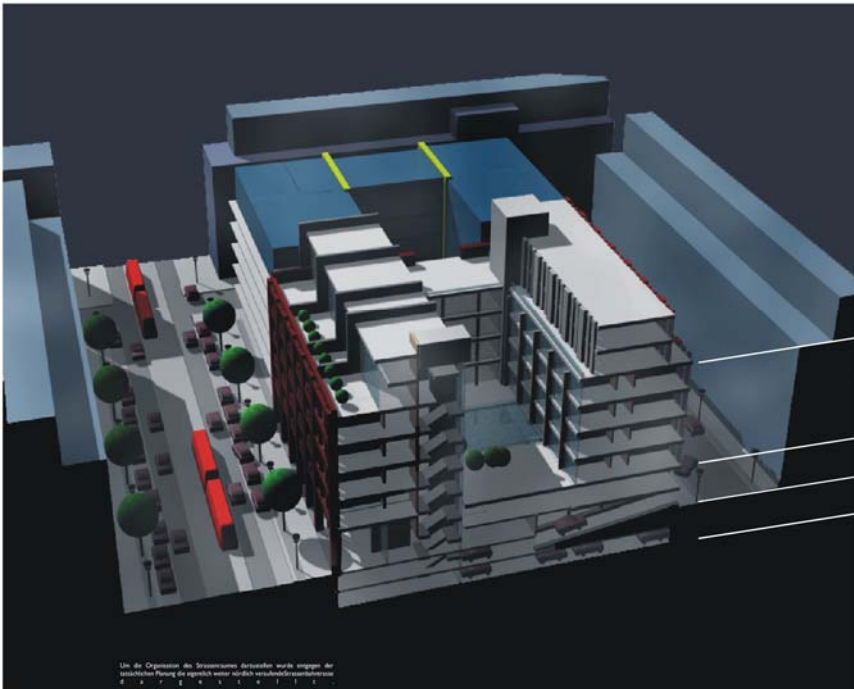
ჰამბურგი-ჰაფენსიტი ჩარჩო გეგმა

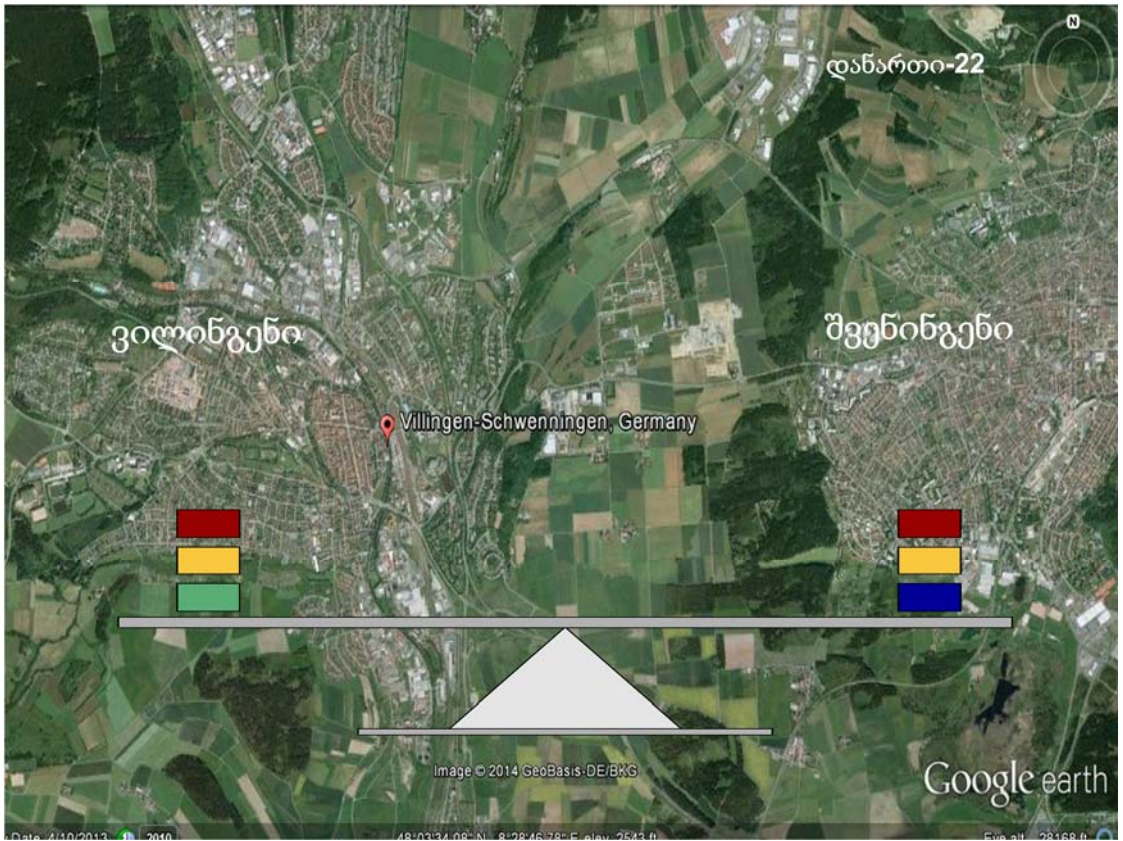
დანართი-18





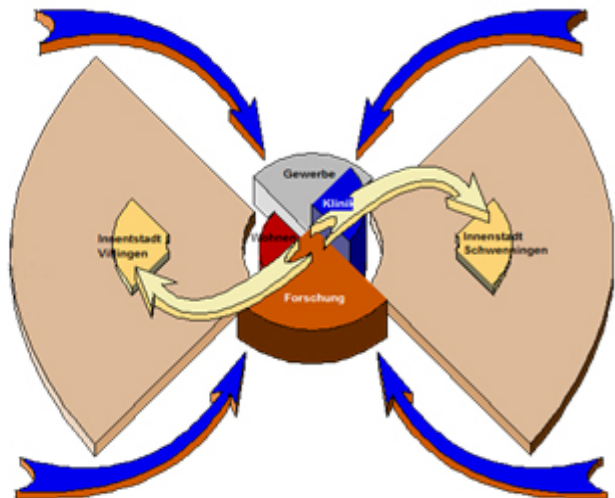
ჰამბურგი-ჰაფენსიტი ჩარჩო გეგმის ფრაგმენტები
 დანართი-19





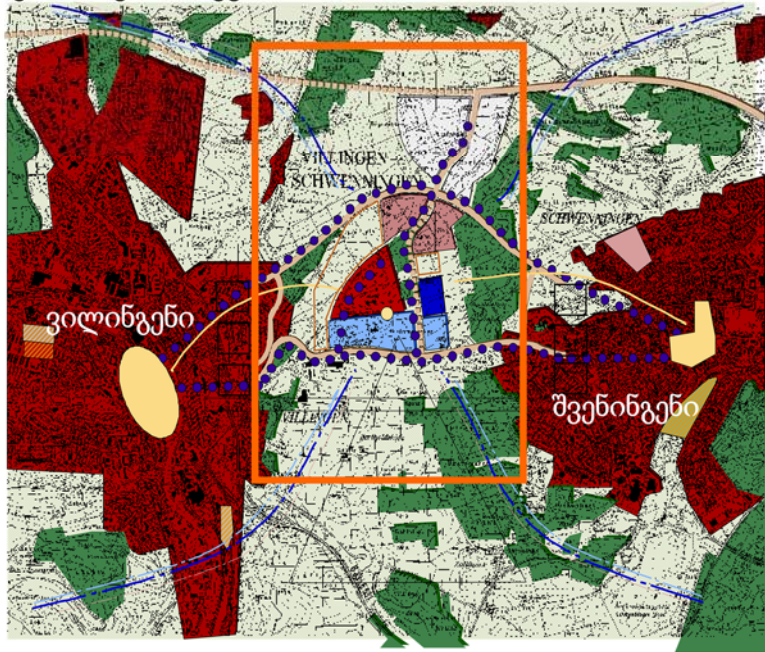
ვილინგენი შვენინგენი კლინიკის და აქივობის ცენტრის განთავსების სცენარი დანართი-23
 Szenario : Klinik und Forschen im Zentralbereich

- . საწყისი იმპულსი.
- . ადგილის ფაქტორი
- . სამუშაო ადგილების სტრუქტურა
- . სატრანსპორტო კავშირი
- . ცენტრების ფუნქცია
- . გავლენების სპექტრი
- . ტერიტორიების პოტენციალი



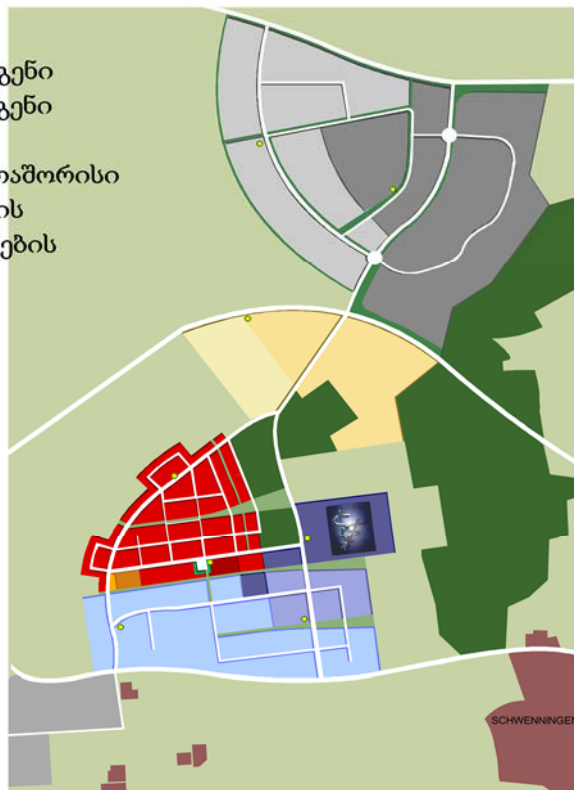
Bearbeiter: Anne Neubert, Eva Stubert,
 Stefan Wermersbach
 Universität Kaiserslautern, FG
 Stadtplanung, Prof. Dr.- Ing. Steinebach

კლინიკის და ახალი აქტივობის ცენტრის დანართი-24
განთავსების სქემა



Bearbeiter: Anne Neubert, Eva Stubert,
Stefan Wernersbach
Universität Kaiserslautern, FG
Stadtplanung, Prof. Dr.- Ing. Steinebach

ვილინგენი
შვენინგენი
ახალი
ქალაქთაშორისი
ცენტრის
ზონირების
სქემა

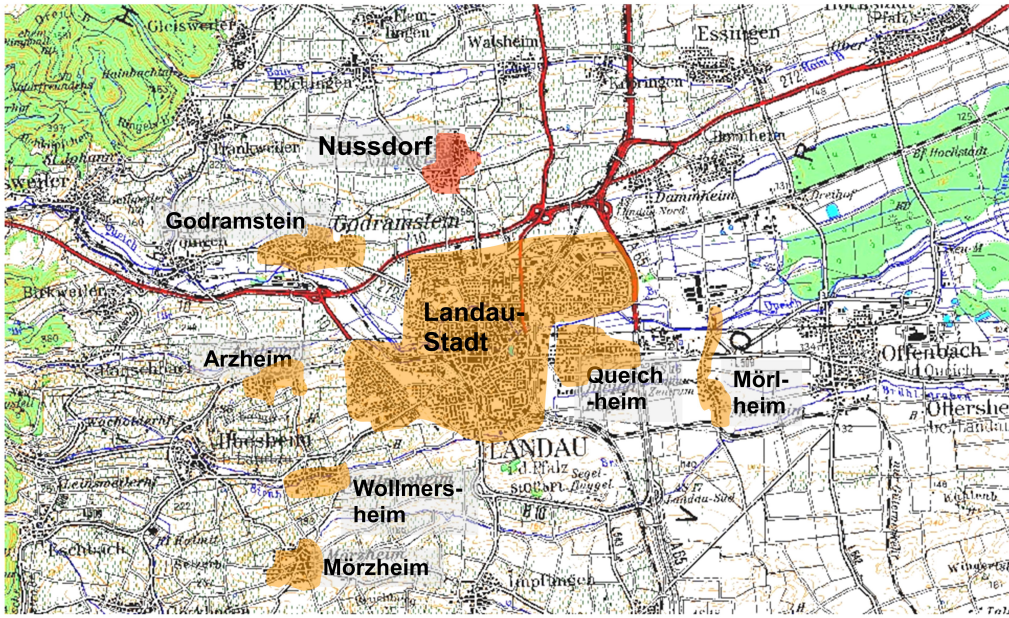


დანართი-25

- კლინიკა
- Klinik bezogenes
- საკვლევ ცენტრი
- ზოოპარკი
- საოჯახო პარკი
- საცხოვრებელი
- ბიზნესი
- ბიზნესი
- გამწვანება



Stadt Landau mit den sieben Stadtteilen



Fachgebiet Ländliche Ortsplanung

Großer Entwurf Sommersemester 2001



Nussdorf aus der Luft

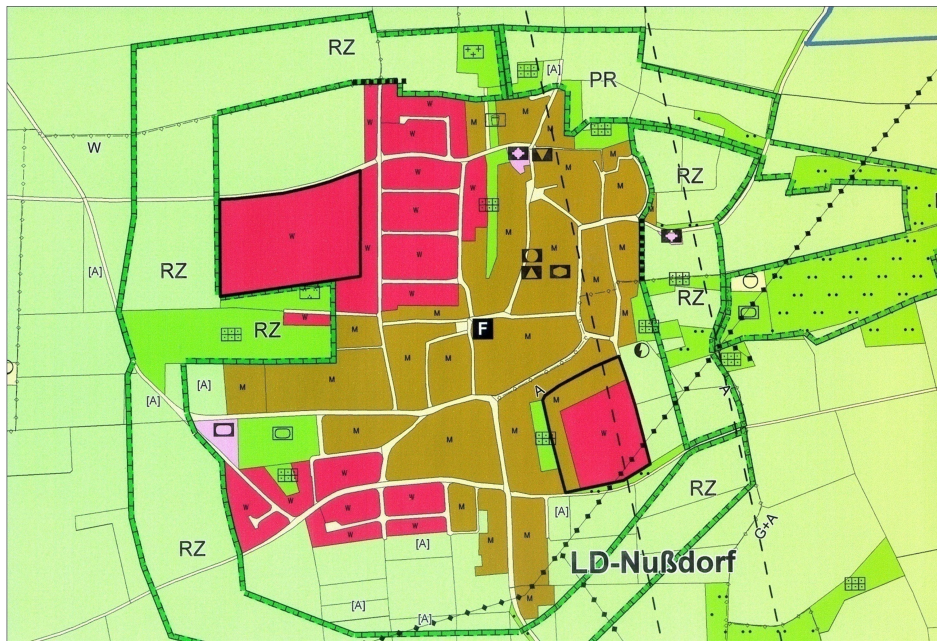


Fachgebiet Ländliche Ortsplanung

Großer Entwurf Sommersemester 2001



Der aktuelle Flächennutzungsplan



Fachgebiet Ländliche Ortsplanung

Großer Entwurf Sommersemester 2001

განაშენანების კონცეფცია (ფრაგმენტი 1)

დანართი 29

Konzept



Variante ohne
Öföderung



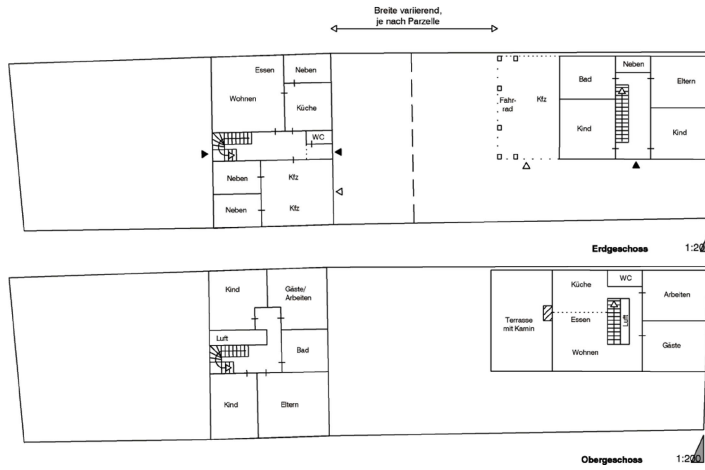
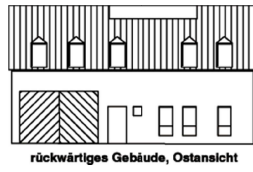
Moderne Haus-Hof-
Typologien und
freistehende
Einfamilienhäuser



ქ. ნუსდორფის განაშენიანების ფოტოები

დანართი 30

Detail 1



ganaSenianebis fragmentis maketi

danarTi 32

ლიტერატურა

- 1 **”Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke”(Baunutzungsverordnung-BauNVO)1968**
http://www.vordruckverlag.de/Gesetze/Land/Bund/Bu27_2.pdf Bund
2. **“Architekten-Hendbuch” 2000** Architektenkammer des Saarlandes
- 3 **“Federal Building Code [Baugesetzbuch, BauGB]” (FBC)**
4. **“Administrative Measures Act to accompany the Federal Building Code” [BauGB-ManahmenG] (FBC–AMA)**
5. **“Federal Land Utilisation Ordinance” [Baunutzungsverordnung] (FLUO)** The framework Conditions Affecting Urban Development in the Federal Republic of Germany
- 6 **“French Urban Planning and Housing Law”**
<http://www.gridauh.fr/english/french-urban-planning/about-french-urban-planning-and-housing-law/#topAnchor>
- 7 **“Town and Country Planning Act” London 1990**
http://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/pp/compliance/C2011-61/Communication/Town_CountryPlanAct1990.pdf
8. **“Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения схем и проектов районной планровки, планировки и застройки городов, поселков и сельских населенных пунктов ” ВСН 38-82**
- 9 **“Плнировка и застройка городских и сельских поселений ” СНиП 2.07.01-89.**
- 10 **“Плнировка и застройка городских и сельских поселений ” СНиП 2.07.01-72**
- 11 **„Всемирная стратегия устойчивого развития”, 1980** <http://www.baikal-center.ru/books/element.php?ID=1326>
- 12 **ЕВРОПЕЙСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ МИНИСТРОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ (СЕМАТ) 6 сессия Торремолинос (Испания) 19-20 мая 1983 года**
<http://docs.cntd.ru/document/902033608>

13 **Доклад Международной комиссии по окружающей среде и развитию (МКОСР) “Наше общее будущее” (Our Common Future) 1987**

<http://устойчивоеразвитие.рф/files/monographs/OurCommonFuture-introduction.pdf>

14 **“Повестка дня на XXI век” Принята Конференцией ООН по окружающей среде и развитию, Рио-де-Жанейро, 3-14 июня 1992 г.**

http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/agenda21.shtml

15 **Geurt van de Kerk, Arthur Manuel „The Sustainable Society Index“ 2006**

<http://gtmarket.ru/ratings/sustainable-society-index/info>

16 **Albert Dubler – „Responsible Architecture“** მოხსენება თბილისის ფორუმზე 2012 წ.

17 **“ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ”**

Ключевой инструмент развития и эффективного управления с уделением

особого внимания странам с переходной экономикой **ОРГАНИЗАЦИЯ**

ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ Нью-Йорк и Женева, 2008 год

http://www.unecsc.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/spatial_planning.r.pdf

18 **“ქ. თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების და გამოყენების წესი.”** 2001წ.

ქ. თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილება.

19 **“ქ. თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების და გამოყენების წესი.”** ქალაქ თბილისის საკრებულო გადაწყვეტილება N 4-13 2009 წლის 27 მარტი

20. საქართველოს კანონი **„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“** 2005 წლის 2 ივნისი. N 1506 -ის

21 **“დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები”** საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის

ბრძანება N 1–1/1254 2008 წლის 8 ივლისი ქ. თბილისი

22 “მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ” საქართველოს მთავრობის დადგენილება N 57 2009 წლის 24 მარტი ქ. თბილისი

23 გია შაიშმელაშვილი. „ქალაქმშენებლობითი ასფიქსია - განმაპირობებელი ფაქტორები, კრიზისის დამლევის ამოცანები.“ საქართველოს ტექნიკური უნივერსტიტეტი, არქიტექტურის, ურბანისტიკის და დიზაინის ფაკულტეტი. სამეცნიერო ტექნიკური ჟურნალი: არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის პრობლემები№1, 2011