

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №59

2014 წლის 15 იანვარი

ქ. თბილისი

ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე

მუხლი 1

.პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 58-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 103-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის შესაბამისად დამტკიცდეს თანდართული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს 2014 წლის 1 იანვრიდან.

პრემიერ-მინისტრი

ირაკლი ღარიბაშვილი

დანართი

ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების რეგულირების საგანი

დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები (შემდგომში განაშენიანების ძირითადი დებულებები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

მუხლი 2. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების მიზნები

განაშენიანების ძირითადი დებულებების მიზნებია, ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე:

ა) დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების განსაზღვრა;

ბ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემადგენლობის განსაზღვრა;

გ) დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირება, შემუშავება, დამტკიცება, მათში ცვლილებების შეტანა და ამ პროცესების საჯაროობა;



დ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების დადგენა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა;

ე) დასახლებათა მდგრადი განვითარების მიზნით, კერძო და საზოგადოებრივი ინტერესების უზრუნველყოფა.

მუხლი 3. ტერმინთა განმარტებები

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

3. განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი) – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი;

4. განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) - მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი;

5. დასახლება – განსახლების განსხვავებული ფორმების (ტიპების) საერთო სახელწოდება (ქალაქი, დაბა, სოფელი);

6. დასახლებათა განვითარება – დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, სოფლის) ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის განვითარების პროცესი ან/და მართვა, რომელიც აისახება ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების დოკუმენტებში;

7. შენობის საანგარიშო ზედაპირი – გრუნტის ზედაპირიდან სახურავის საანგარიშო კიდემდე შენობის ყველა ზედაპირი, რომელიც გრუნტის ზედაპირის ჰორიზონტალური პროექციის მიმართ ქმნის 70-დან 90 გრადუსამდე კუთხეს;

8. შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე – შენობის ფასადის საშუალო სიმაღლე, რომელიც ტოლია ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლის. იმ შემთხვევაში როდესაც შესაბამისი ფასადის მხარეს გამომავალი სამტრედების და სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების ჯამური სიგანე წარმოადგენს ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ზე მეტს, მაშინ შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლის განსაზღვრისას ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლეს ემატება შესაბამისი ფასადის მხარეს გამომავალი სამტრედების და სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლე;

9. სახურავის საანგარიშო კიდე – ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირისა და შენობის გადახურვის სიბრტყეების გადაკვეთის წარმოსახვითი ხაზი. ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირის დამამთავრებელი ხაზი;

10. საზიარო კედელი – სამეზობლო საზღვრებზე არსებული კედელი, რომლის ნაწილი შეიძლება მომიჯნავე ნაკვეთებზე განთავსებული შენობ(ებ)ის ერთ-ერთ კედელს წარმოადგენდეს. ასევე საზიაროა სამეზობლო



საზღვარზე არსებული ან ასაშენებელი საყრდენი კედელიც;

11. ღობე – წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების გამმიჯნავ კონსტრუქციას, რომელიც შეიძლება მდებარეობდეს როგორც საკადასტრო საზღვერზე (საზიარო ღობე), ისე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. თუ ღობის სხვადასხვა მხარეს ღობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ნიშნული სხვადასხვაა, მაშინ ყრუ ღობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება უფრო მაღალი ნიშნულიდან;

12. საზოგადოებრივი სივრცე – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები;

13. ქუჩა – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს მხოლოდ ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან), მხოლოდ ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან ან ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან).

14. მიწისზედა სართული - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტია;

15. მიწისქვეშა სართული - სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) არ აღემატება;

16. მიწისპირა სართული - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა (მეათედის სიზუსტით), ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) აღემატება.

17. რეგლამენტი – ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობები და მახასიათებლები, რომლებიც დადგენილია დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საფუძველზე;

18. ვერანდა - გადახურული, ერთი ან ორი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული ან კედლებით შემოუსაზღვრავი და ღია მხრიდან/მხარეებიდან მოაჯირით შემოკავებული სივრცე;

19. ერკერი - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს;

20. ლოჯია – შენობის ფასადში შეჭრილი, გადახურული, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული სამყოფი;

21. აივანი - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული, მოაჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსტრუქციული/კონსოლური სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს და მის შიდა სივრცესთან არის დაკავშირებული;

22. მანსარდა – წარმოადგენს, შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზედა ზედაპირს ზემოთ, გარე კედლებს, ქანობიანი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს და მასზედ მოწყობილ სამტრედებს შორის არსებული ისეთ სხვენის სივრცეს, რომელიც გამოყენებულია საცხოვრებლად/სამყოფად. მანსარდა ითვლება სრულ სართულად, როდესაც სხვენის იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-დან მანსარდის ჭერამდე საშუალო სიმაღლე არის 2,4 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტი;

23. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო – სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნით, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვარებსა და წინამდებარე განაშენიანების ძირითადი დებულებების 26-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის.

24. სრული სართული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე არის 2,4 მეტრი ან მეტი.

25. არასრული სართული – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრიდან 2.4 მეტრამდეა.



26. ტექნიკური სართული – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრზე ნაკლებია.

27. ტერასა (ბანი) – გადაუხურავი, ერთი, ორი, სამი ან ოთხი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ღია მხრიდან/მხარეებიდან საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემოკავებული ფართობი, აგრეთვე ისეთი ბრტყელი სახურავი ან ბრტყელი სახურავის ნაწილი, რომლის ზედაპირი მოპირკეთებულია ისე რომ შესაძლებელია მისი გამოყენება სამყოფად და ღია მხრიდან/მხარეებიდან შემოსაზღვრულია მოაჯირით ან/და პარაპეტით. ტერასაზე შესაძლებელია მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი.

28. წყლის დამცავი ტერიტორია – ზღვის, ტბის, წყალსაცავის და მდინარის მიწისზედა წყლის ზედაპირები, აგრეთვე მათი არსებობისათვის აუცილებელი სანაპირო ზოლების, ქალების და მიწისქვეშა წყალშემკრები სისტემის ტერიტორიები.

თავი II

დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

რეგულირების წესები

მუხლი 4. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. აღნიშნული პირობები ასახული უნდა იქნეს ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში.

2. ამ თავის საფუძველზე ხორციელდება ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ზონირების ნაწილის შემუშავება.

3. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს:

ა) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ზონირების ნაწილის შემუშავების პირობებს;

ბ) კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების და განაშენიანების პირობებს, როდესაც არ არსებობს შესაბამის ტერიტორიაზე უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები;

გ) დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის ფუნქციონირებას;

დ) სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემის წესს.

4. კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებისათვის ტერიტორიების გამოყენება და განაშენიანების რეგულირება უნდა განხორციელდეს არსებული განაშენიანების, განაშენიანების ძირითადი დებულებების და კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვითი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 5. დასახლებათა ტერიტორიების ზონირების დოკუმენტების შემადგენლობა

1. დასახლებათა ტერიტორიების ზონირების დოკუმენტებია:

ა) მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი;

ბ) მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი.



2. მიწათსარგებლობის ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:

- ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;
- ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონებს;
- გ) განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებს;
- დ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს

3. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები მოიცავს:

- ა) დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობის და გამწვანების კოეფიციენტებს;
- გ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს და მათდამი ამ თავით წყენებულ მოთხოვნებს.
- დ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.

მუხლი 6. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული ზონების საზღვრები

1. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტის თითოეული ზონის ტერიტორია გამოყოფილი უნდა იქნეს საზღვრებით.

2. ზონების ტერიტორიების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებული უნდა იქნეს:

- ა) დასახლებათა ტერიტორიის ადმინისტრაციული საზღვრები;
- ბ) დასახლებათა განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრები;
- გ) ბუნებრივი და ხელოვნური საზღვრები/მიჯნები;
- დ) დაცული ტერიტორიების საზღვრები;
- ე) კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები;
- ვ) საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, საწარმოო, სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრები;
- ზ) ქუჩებისა და მაგისტრალების ტერიტორიების საზღვრები;
- თ) რკინიგზის, მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები.

3. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონების ტერიტორიის გამოკვეთა ხდება ფუნქციური, კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონების საზღვრების დადგენის შედეგად.

მუხლი 7. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები და ზონების საზღვრები

1. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში ასახული ტერიტორიული ზონებისათვის რეგლამენტებით დგინდება:



ა) ზონების ტერიტორიებზე სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები;

ბ) ზონების ტერიტორიებზე შესაძლებელია დადგინდეს ისეთი ობიექტების ჩამონათვალი, რომელთა განთავსებაც დაუშვებელია.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები უნდა მოიცავდეს:

ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ან/და მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ სიმაღლეს;

გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს;

3. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები შესაძლებელია ასევე მოიცავდეს:

ა) მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობა/სიმაღლისათვის ან/და მოცულობისათვის;

ბ) მიწის ნაკვეთების ფართობ(ებ)ის მინიმალურ და მაქსიმალურ ზომებს;

გ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

დ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ე) ავტომატური სადგომი ადგილების რაოდენობას;

ვ) განაშენიანების სივრცით-დაგეგმარებითი წყობის პირობებს (მაგ.: შენობების ფასადების ერთი ხაზის გასწვრივ განთავსება, შენობების შეტყუპება, შენობების სიმაღლეების განსაზღვრა, შენობების გადახურვის ტიპის განსაზღვრა და სხვა);

ზ) სხვა პარამეტრებს, რომელთა მნიშვნელობა და მაჩვენებლები დგინდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით და/ან სხვა ნორმატიული აქტებით.

4. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტის თითოეული ზონის ტერიტორია გამოყოფილი უნდა იქნეს საზღვრებით.

5. ზონების ტერიტორიების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებული უნდა იქნეს:

ა) დასახლებათა ტერიტორიის ადმინისტრაციული საზღვრები;

ბ) დასახლებათა განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრები;

გ) ბუნებრივი და ხელოვნური საზღვრები/მიჯნები;

დ) დაცული ტერიტორიების საზღვრები;

ე) კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები;

ვ) საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, საწარმოო, სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრები;

ზ) ქუჩებისა და მაგისტრალების ტერიტორიების საზღვრები და მათი ღერძულა ან/და შუა ხაზები;

თ) რკინიგზის, მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები;

ი) ზონების ტერიტორიების განაპირას მდებარე ცალკეული მიწის ნაკვეთების საზღვრები.



6. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონების ტერიტორიის გამოკვეთა ხდება ფუნქციური, კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონების საზღვრების დადგენის შედეგად.

7. უფლებრივი ზონების საზღვრების დადგენისას, როდესაც ხდება ფუნქციური ზონების გადაფარვა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებით, ასეთი ტერიტორიის საზღვრებში მოქმედებს კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებისათვის განსაზღვრული რეგულირება.

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2. კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრება შენობა-ნაგებობის მიწისპირა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობით.

3. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობა-ნაგებობას არ გააჩნია მიწისპირა სართული მაშინ კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრება პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობით.

4. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრულ საანგარიშო ფართობში არ შედის:

ა) შენობა-ნაგებობების მიწისქვეშა სართულ(ებ)ი;

ბ) ქუჩის ზედაპირის დონეზე, შენობაში მოწყობილი ავტომობილის გასასვლელი;

გ) შენობა-ნაგებობები, როლებიც არ საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას.

5. კ-1 კოეფიციენტი მრგვალდება მეთადის სიზუსტით.

მუხლი 9. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

2. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/2-ით;

გ) სხვენში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს სრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის ასეთი სხვენის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 3/4-ით;

დ) სხვენში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს არასრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის ასეთი სხვენის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/3-ით;

ე) მიწისპირა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;



ვ) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 50 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ზ) პირველ მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირთადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

თ) პირველი მიწისზედა სართულის გარდა, სხვა მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 40 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ი) აივანის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობა-ნაგებობის ფსადის გარე კედლიდან 1,5 მ-ზე მეტი მანძილით - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

კ) ვერანდის, ერკერის, ლოჯის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად.

3. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

მუხლი 10. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3

1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი (სამშენებლო თუ სხვა) მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა, ან სათავსი და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

2. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი არის მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-3 კოეფიციენტის დამრგვალება შესაძლებელია მეათედი სიზუსტით.

მუხლი 11. ფუნქციური ზონები

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების განხორციელების მიზნით, დასახლებათა ტერიტორიები იყოფა:

ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებად:

ა.ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);

ა.ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ);

ა.გ) სარეკრეაციო ზონა – (რზ);

ა.დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა – (სრზ);

ა.ე) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);

ა.ვ) საცხოვრებელი ზონა – (სზ);

ა.ზ) სატრანსპორტო ზონა – (ტზ);

ა.თ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – (სსზ);



ა.ი) სამრეწველო ზონა – (ს);

ა.კ) სანიტარიული ზონა _ (სანზ);

ა.ლ) სამხედრო დანიშნულების ზონა – (სდზ).

ბ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად:

ბ.ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' – (ლსზ');

ბ.ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა' – (სოფზ');

ბ.გ) სარეკრეაციო ზონა' _ (რზ');

ბ.დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)

ბ.ე) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)

ბ.ვ) სპეციალური ზონა' – (სპეცზ');

ბ.ზ) საცხოვრებელი ზონა 1 _ (სზ-1);

ბ.თ) საცხოვრებელი ზონა 2 _ (სზ-2);

ბ.ი) საცხოვრებელი ზონა 3 _ (სზ-3);

ბ.კ) საცხოვრებელი ზონა 4 _ (სზ-4);

ბ.ლ) საცხოვრებელი ზონა 5 _ (სზ-5);

ბ.მ) საცხოვრებელი ზონა 6 _ (სზ-6);

ბ.ნ) სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1);

ბ.ო) სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2);

ბ.პ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 – (სსზ-1);

ბ.ჟ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 – (სსზ-2);

ბ.რ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 – (სსზ-3);

ბ.ს) სამრეწველო ზონა 1 – (ს-1);

ბ.ტ) სამრეწველო ზონა 2 – (ს-2);

ბ.უ) სანიტარული ზონა' _ (სანზ');

ბ.ფ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 – (სდზ-1);

ბ.ქ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 – (სდზ-2).

2. ტერიტორიის ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში.

3. ტერიტორიის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში.



მუხლი 12. კონკრეტული ფუნქციური ზონები

1. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. სასოფლო-სამეურნეო ზონა' – (სოფზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი დამხმარე შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. სარეკრეაციო ზონა' (რზ') წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი), ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია სარეკრეაციო ზონის (რზ)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

4. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1):

ა) წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

ბ) მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური ფართობი – 1000 მ²

გ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე - 12 მეტრი;

დ) კოეფიციენტები:

დ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,6;

დ.ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,3.

5. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2):

ა) წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,3;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 3,0-მდე

დ.ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

6. სპეციალური ზონა' – (სპეზზ') წარმოადგენს სასაფლაოებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

7. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1):

ა) შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანების ტერიტორიაზე;

ბ) განაშენიანების დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით.

გ) კოეფიციენტები:

გ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;



გ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 0,8-მდე;

გ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,3.

8. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2):

ა) განაშენიანების დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 0,6-მდე;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,25.

9. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3):

ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 1,3;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2.

10. საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4):

ა) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

ბ) მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური ფართობი – 300 მ²;

გ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე 12 მეტრი

დ) კოეფიციენტები:

დ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,7;

დ.ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

11. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):

ა) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 1,8;



ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

12. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):

ა) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 2,2;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

13. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს ქუჩებს (მათ შორის ტროტუარებს), მოედნებს, ღია ავტოსადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს და მატარებლების სადგომ ტერიტორიებს (დეპოებს).

14. სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ და მოიცავს გზებს, ღია ავტოსადგომებს, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. შესაძლებელია სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი სამყოფების/სათავსების (მაგ.: აეროსადგურის, საზღვაოსადგურის, ავტოსადგურის, რკინიგზის სადგურის და სხვა) არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

15. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

ა) საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,6;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 3,0-მდე;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

გ) შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საცხოვრებელი სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

16. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):

ა) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,7;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 5,0;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

გ) შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

17. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3):



ა) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები;

გ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მეტრი;

დ) კოეფიციენტები:

დ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0.7;

დ.ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

18. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1):

ა) სამრეწველო ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები;

ბ) შესაძლებელია სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

19. სამრეწველო ზონა 2 (ს-2) წარმოადგენს ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები. ამ ზონას ასევე მიეკუთვნება ნაგავსაყრელის ტერიტორიები.

20. სანიტარიული ზონა' (სანზ') წარმოადგენს ზონას, რომელიც იცავს სხვა ზონას მავნე ზემოქმედებისაგან და ამასთანავე გააჩნია გამაჯანსაღებელი ფუნქცია.

21. სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 (სდზ-1) წარმოადგენს სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები.

22. სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 (სდზ-2) წარმოადგენს სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია საწვრთნელი პოლიგონი.

23. თუ კონკრეტული მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტ კონკრეტულ ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებისას არცერთი ამ ფუნქციური ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

მუხლი 13. კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები

1. ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, მათ შორის დასახლებათა ტერიტორიებში კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვის მიზნით შესაძლებელია გამოიყოს კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი კონკრეტული ზონები, რომლებიც ასახვას ჰპოვებს უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში.

მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები აისახება როგორც უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი.

2. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების განხორციელების მიზნით დადგენილია ზონების შემდეგი ძირითადი სახეობები:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;

ბ) გარემოს დამცავი ზონები.

2. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს შემდეგს, რომლებიც განსაზღვრულია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით:

ა) ძეგლის ინდივიდუალური (ფიზიკური) დაცვის ზონა (არეალი);



ბ) ძეგლის ვიზუალურად დამცვი ზონა (არეალი);

გ) ისტორიული განაშენიანების დამცავი ზონა;

დ) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა;

ე) ისტორიული ლანდშაფტის დამცავი ზონა;

ვ) არქეოლოგიური დაცვის ზონა.

3. გარემოს დამცავი ზონებია:

ა) გარემოს დამცავი ზონა 1 (გდზ-1):

ა.ა) ბუნების ძეგლის დამცავი ტერიტორია;

ა.ბ) ხორციელდება ბუნების ძეგლის და მისი ტერიტორიის დაცვა;

ა.გ) სამშენებლო საქმიანობა ბუნების ძეგლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და ვიზუალური აღქმის მიზნით.

ბ) გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2):

ბ.ა) დაცული ლანდშაფტის ტერიტორია;

ბ.ბ) ხორციელდება დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად;

ბ.გ) სამშენებლო საქმიანობა დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიაზე დაშვებულია მხოლოდ მისი დაცვის, აღდგენის, ადგილობრივი მოსახლეობისათვის დასაბუთებული საჭიროების და შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურის შექმნის მიზნით, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად;

გ) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3):

გ.ა) წყლის დამცავი ტერიტორია;

გ.ბ) ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა;

გ.გ) სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით.

მუხლი 14. არსებული ზონების ცვლილების პირობები

1. არსებული ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში და შესაბამისად საჭიროებს იმავე პროცედურების გავლას, რაც „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებით“ მათი დამტკიცებისთვის არის დადგენილი. გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებში განსაზღვრული შემთხვევები.

2. ამ პუნქტში განსაზღვრულ შემთხვევებში, არსებული ზოგადი ფუნქციური ზონების ცვლილება ხდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად:

ა) ამ თავით განსაზღვრული ყველა არსებული ფუნქციური ზონების ცვლილება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონად;

ბ) ამ თავით განსაზღვრული ყველა არსებული ფუნქციური ზონების, გარდა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონისა, ცვლილება სარეკრეაციო ზონად;



გ) ამ თავით განსაზღვრული სამრეწველო ზონა 1-ის, საზოგადოებრივ-საქმიანი და საცხოვრებელი ზონების ცვლილება სასოფლო-სამეურნეო ზონად.

დ) სამრეწველო და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონების ცვლილება საცხოვრებელ ან სატრანსპორტო ზონად.

3. ამ პუნქტში განსაზღვრულ შემთხვევებში, არსებული კონკრეტული ფუნქციური ზონების ცვლილება ხდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად:

ა) სამრეწველო ზონა 2 (ს-2)-ის ცვლილება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) – ად;

ბ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის ცვლილება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ად;

გ) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის ცვლილება ყველა სხვა საცხოვრებელი ზონად, გარდა საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4) -ისა და საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)-ისა;

დ) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) -ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ად და საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ად;

ე) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ის ცვლილება საცხოვრებელ ზონა 2 (სზ-2)-ად.

მუხლი 15. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების განხორციელების გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში ცალკეული მიწის ნაკვეთების გამოყენების და განაშენიანების პირობების განსაზღვრა

1. გარდამავალ პერიოდში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ი არ ხვდება დასახლებათა ტერიტორიების მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების საზღვრებში, მაშინ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარება უნდა განხორციელდეს:

ა) დასახლებათა ტერიტორიების დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ.: კვარტალის) კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენს ასეთი კვარტალის ნაწილს;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო მდებარე ტერიტორიის კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენს დაურეგულირებელი/მოუწესრიგებელი განაშენიანების ნაწილს. (მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიაში იგულისხმება ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეხებაშია ამ მიწის ნაკვეთ(ებ)ის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიასთან).

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების კვლევა მოიცავს:

ა) საჭიროების შემთხვევაში საკვლევი ტერიტორიის აეროფოტო გადაღებას;

ბ) საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას;

გ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);

დ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტებს;

ე) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

ვ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტებს;

ზ) საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და



კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებაზე.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გარშემო ტერიტორიის არსებული განაშენიანების კვლევის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ასეთი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ, რომლებიც მიახლოებული უნდა იყოს კვლევის შედეგებთან.

4. ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს არ აქვს უფლება დაავალდებულოს, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის კვლევა, შესაბამისი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მესაკუთრე(ებ)ს, თუ მათ არ გააჩნიათ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარების მოთხოვნა.

მუხლი 16. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია, მისი უფლებები და მოვალეობები

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების შემდგომი დახვეწისა და ეფექტური ფუნქციონირების მიზნით, თვითმმართველობის ორგანოებთან საკრებულოს გადაწყვეტილებით შესაძლებელია შეიქმნას „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისია“ (შემდგომში – კომისია), რომელიც ექვემდებარება შესაბამისი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოს.

2. კომისიის კომპეტენციათა სფეროს შესაძლებელია განეკუთვნებოდეს:

ა) საკრებულოებისათვის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებში რეგულარული მოხსენებების მომზადება და კონსულტაციების გაწევა;

ბ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების, განხილვისა და დამტკიცების პროცესების საჯაროობის მიზნით საზოგადოებრივი ინფორმირების სამუშაოებისა და განხილვების ორგანიზება თვითმმართველობის ორგანოს შესაბამის სამსახურთან ერთად;

გ) დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე წინადადებების, შენიშვნების და საჩივრების განხილვა;

დ) ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტების გეგმარებითი დავალებების გაცემის თაობაზე თვითმმართველობის გადაწყვეტილებათა მომზადება;

ე) მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის საკრებულოების გადაწყვეტილებათა მომზადება თვითმმართველობის ორგანოს შესაბამის სამსახურთან ერთად;

ვ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების დამტკიცების თაობაზე თვითმმართველობის გადაწყვეტილებების და/ან დასკვნების მომზადება;

ზ) სპეციალური ზონალური შეთანხმებისათვის საკრებულოს გადაწყვეტილების მომზადება.

3. კომისიის არსებობის შემთხვევაში, მისი ფუნქცია და უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ქ. თბილისში და ბათუმში ამტკიცებს, შესაბამისად, ქ. თბილისის ან ქ. ბათუმის მერია, ხოლო სხვა თვითმმართველ ერთეულებში – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანო.

მუხლი 17. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდას.

2. ქ. თბილისის და ქ. ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანო.



3. ქვეყნის დანარჩენ ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მისაღებად ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანო, დადგენილი წესით, სხვა საბუთებთან ერთად აგზავნის მოთხოვნას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რომელიც სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებისთვის განსაზღვრული წესით იღებს გადაწყვეტილებას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ და აგზავნის მას ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს.

4. იმ შემთხვევაში, როდესაც ნებართვის მაძიებელს სურვილი აქვს გაზარდოს კ2 კოეფიციენტის სიდიდე, მან მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში უნდა დააფიქსიროს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების მოთხოვნა.

5. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილება მიიღება მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ სტადიაზე (ქ. თბილისში და ქ. ბათუმში მშენებლობის ნებართვის გაცემის ნებისმიერ სტადიაზე).

6. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად 30-დღიანი ვადის არასაკმარისობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება ხდება დადგენილი წესით.

7. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე მოსაკრებელი განისაზღვრება „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

მუხლი 18. ამ თავის მოთხოვნებთან შეუსაბამობა და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა

1. მიწის ნაკვეთებს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ შეესაბამებიან ამ თავის მოთხოვნებს, ენიჭებათ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი, რომელსაც ანიჭებს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო.

2. მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით არ შეესაბამება შესაბამისი ზონის განაშენიანების რეგულირების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, ენიჭება განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი.

3. შეუსაბამო და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით. შემცირების პირობები შესაძლებელია განისაზღვროს ეტაპობრივად, საბოლოო აღმოფხვრის მიზნით.

4. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემთხვევაში შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებს ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი.

თავი III

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემადგენლობა

მუხლი 19. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემადგენლობა

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების საფუძველია კანონმდებლობა, მათ შორის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი და კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცემული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს:

ა) ტექსტურ ნაწილს;

ბ) ზონირების ნაწილს;



გ) საინჟინრო ნაწილს;

დ) თემატურ ნაწილს.

3. ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღწერას;

ბ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განმარტებით ბარათს;

გ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასებას.

დ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას;

4. ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის ზოგად უფლებრივ ზონირებას, რომელიც მოიცავს:

ა) მიწათსარგებლობის ინტენსივობის ზოგად სარეკომენდაციო მონაცემებს;

ბ) ტერიტორიის განთავსებას არსებულ ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში, საკომუნიკაციო და სატრასპორტო ხაზებს.

5. საინჟინრო ნაწილი დაგეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალმომარაგებისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი ქსელების რუკას;

ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;

გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი ქსელის რუკას;

ე) საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.

6. თემატური ნაწილი გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს მაგალითად: ტურიზმის განვითარების სისტემას, დაცული ტერიტორიების სისტემას, კულტურული მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემას, მომსახურების ცენტრების სისტემას და სხვა თემატურ საკითხებს.

მუხლი 20. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა

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 ზოგადგეოლოგიური და სეისმურ მონაცემებს;

დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგადკლიმატურ (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 კვლევისთვის სხვა დამატებითი მონაცემები.

მუხლი 21. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემადგენლობა

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საფუძველია კანონმდებლობა, მათ შორის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, არსებობის შემთხვევაში, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავება ხდება მხოლოდ 2000 მ² (0.2 ჰა) და მეტი ტერიტორიისათვის, ხოლო ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში – 7000 მ² (0.7 ჰა) და მეტი ტერიტორიისათვის.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს:

ა) ზონირების ნაწილს;

ბ) საინჟინრო ნაწილს;

გ) ტექსტურ ნაწილს;

დ) თემატურ ნაწილს.



4. ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტებს;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტებს;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);

ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

ვ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ზ) მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემებს.

5. საინჟინრო ნაწილი შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

ე) საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.

6. ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერას;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებით ბარათს;

გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასებას.

დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას;

7. ისტორიული განაშენიანების დამცავი და რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმა, გარდა ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნებისა, დამატებით უნდა მოიცავდეს შემდეგ ნაწილებს:

ა) მოთხოვნებს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და რეაბილიტაციის შესახებ:

ა.ა) მოთხოვნებს სარეაბილიტაციო ობიექტებში (ძეგლები და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა ობიექტები, ფონური განაშენიანება, საზოგადოებრივი სივრცე) ჩარევის შესახებ;

ბ) მოთხოვნებს ტერიტორიების განვითარებისა და ახალმშენებლობის შესახებ:

ბ.ა) კონსერვაციისა და განვითარების არელების იდენტიფიკაცია ასაღები და შესანარჩუნებელი შენობების მითითებით);

ბ.ბ) ახალმშენებლობის დასაშვები პარამეტრები (მასშტაბი, სიმაღლე, სივრცითი და გეგმარებითი კონფიგურაცია, ფასადების რითმი, ფენესტრაცია);



ბ.გ) მოთხოვნებს საზოგადოებრივი სივრცის კეთილმოწყობის თაობაზე”.

8. თემატური ნაწილი, გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია მოიცავდეს თემატურ საკითხებს.

მუხლი 22. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა

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 ზოგადგეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;

დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგადკლიმატურ (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 ჩამოყალიბებულ 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.

თავი IV

დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირება, შემუშავება, დამტკიცება, მათში ცვლილებების შეტანა და ამ პროცესების საჯაროობა

მუხლი 23. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა ხორციელდება ორ ეტაპად, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ პირველი ეტაპით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შესაძლებელია შემდგომი ეტაპის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული ეტაპების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

ა) I ეტაპი _ დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების გეგმარებითი დავალების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად _ არაუმეტეს 20 დღე;

ბ) II ეტაპი _ დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IX თავით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად _ არაუმეტეს 30 დღე.

2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს შესაბამისი თვითმმართველობის შესაბამისი აღმასრულებელი ორგანო, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს გამოსცემს საკრებულო:

ა) I ეტაპი _ დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

ბ) II ეტაპი _ დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV თავით ადმინისტრაციული აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

4. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც მოიცავს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონას/ზონებს, მტკიცდება შესაბამისი ორგანოს მიერ საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროსთან შეთანხმებით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4¹. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმას კომისიის დასკვნის საფუძველზე ამტკიცებს ქალაქ თბილისის მერი.

5. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასა და განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული პროცედურების დაცვით, გარდა ამ დებულების მე-14 მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

6. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების ადმინისტრაციული



პროცედურების დაწყებამდე შესაბამისი თვითმმართველობის შესაბამისმა აღმასრულებელმა ორგანომ უზრუნველყოს შემდეგი ღონისძიებების განსახორციელება:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების შემთხვევაში და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის არ არსებობს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა:

ა.ა) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების წარმოდგენა;

ა.ბ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდის განსაზღვრა;

ა.გ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარება;

ა.დ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის შემუშავება.

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, საჭიროების შემთხვევაში:

ბ.ა) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების წარმოდგენა;

ბ.ბ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდის განსაზღვრა;

ბ.გ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარება.

მუხლი 24. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავებისა და განხილვის პროცესის საჯაროობა

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავებისა და განხილვის პროცესის საჯაროობა გარდა „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მოთხოვნებისა, დამატებით უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს ამ მუხლის მე-2, მე-3 და მე-4 პუნქტების შესაბამისად.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების შემთხვევაში, შესაბამისი თვითმმართველობის საკრებულოს ადმინისტრაციული შენობის წინ თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის და მასზე შემდეგი ინფორმაციის განთავსებით:

ა) ინფორმაცია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამკვეთის შესახებ;

ბ) ინფორმაცია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;

გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების და მათი განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ;

დ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდი;

ე) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარებისათვის შესყიდვის ვადები;

ვ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები;

ზ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავებისათვის შესყიდვის ვადები;



თ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადები.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის და მასზე შემდეგი ინფორმაციის განთავსებით:

ა) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამკვეთის შესახებ;

ბ) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;

გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების შესახებ;

დ) საჭიროების შემთხვევაში წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების ვადები;

ე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები;

ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების ვადები;

ზ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადები.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის არ არსებობს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის და მასზე შემდეგი ინფორმაციის განთავსებით:

ა) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამკვეთის შესახებ;

ბ) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;

გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების და მათი განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ;

დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდი;

ე) საჭიროების შემთხვევაში წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების ვადები;

ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების ვადები;

ზ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების ვადები;

თ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადები.

5. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასა და განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანის შემთხვევაში დაცული უნდა იქნეს ამ მუხლის შესაბამისი მოთხოვნები.

თავი V

მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრა

მუხლი 25. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა



1. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის მიზანია:

ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების დადგენა;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების სამეზობლო საზღვრებამდე მანძილებს შორის ურთიერდამოკიდებულების განსაზღვრა;

გ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე ქუჩებთან ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეებთან ურთიერდამოკიდებულების განსაზღვრა.

2. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის ამ წესით დადგენილი პირობები მოქმედებს, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით დასახლებათა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის არ არის დადგენილი სხვაგვარი რეგულირება:

ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების სამეზობლო საზღვრებამდე მანძილებს შორის ურთიერდამოკიდებულების;

გ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე ქუჩებთან ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეებთან ურთიერდამოკიდებულების.

3. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმით და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისათვის შესაბამისი რეგლამენტით ასევე შესაძლებელია დადგინდეს ამ თავის 27-ე მუხლის მეორე პუნქტით განსაზღვრული Y-ის განსხვავებული მნიშვნელობები.

4. ამ თავის მოთხოვნები არ ვრცელდება ნაგებობებზე, მათ შორის:

ა) ანძებსა და კოშკებზე;

ბ) აეროპორტის, საზღვაო პორტის და რკინიგზის ნაგებობებზე;

გ) საჰაერო-საბაგირო გზების ნაგებობებზე;

დ) ჰიდრო-, თბო- და ატომურ ელექტროსადგურებზე, აგრეთვე ელექტროქვესადგურებზე;

ე) ნავთობის, ნავთობპროდუქტებისა და თხევადი აირის საცავებზე, ტერმინალებზე;

ვ) ნაპირსამაგრ, ხაზოვან და სხვა სპეციალური დანიშნულების საინჟინრო ნაგებობებზე;

ზ) მონუმენტებზე.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტების განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები უნდა განისაზღვროს სხვა ნორმატიული აქტების საფუძველზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

6. მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანომ უნდა იმოქმედოს შემდეგი პრინციპით – თუ შენობები აშენებულია წინამდებარე „განაშენიანების ძირითადი დებულებები“-ს ძალაში შესვლამდე, ამ თავის მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია ამ თავის მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

7. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც წინამდებარე „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება.

8. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისას და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისას, როდესაც კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს რამდენიმე ნორმა, რომლებიც ერთმანეთს არ ეწინააღმდეგება, მაგრამ სხვადასხვა პირობებს აწესებს, ასეთ შემთხვევაში უნდა დაკმაყოფილდეს ყველა შესაბამისი ნორმის



მუხლი 26. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. ამ თავის მიზნებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის:

ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (გარდა ჩიხისა);

ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

2. მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

3. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი).

4. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე.

5. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ორ ურთიერთგადაკვეთ ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრების მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე ურთიერთგადაკვეთამდე.

6. ამ თავის მიზნებისათვის, მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 160 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს.

7. თუ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის კონტურის გამო არ ხერხდება ამ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრის გამოყოფა და აქედან გამომდინარე, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს დასადგენად ვერ ხერხდება წითელი ხაზ(ებ)ის დადგენა, მაშინ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს ამ მუხლის 24-ე პუნქტის შესაბამისად.

8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვარებსა და ამ მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის, არის მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელსაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნებისათვის ეწოდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო.

9. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელსაც გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები ან/და მხოლოდ ერთი მხრიდან სამეზობლო საზღვარი, მაშინ მასზე შენობის განთავსებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე უკანა ეზოს განსაზღვრა არ ხდება.

10. შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.

11. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-12 პუნქტით განსაზღვრული პირობები.

12. დასაშვებია, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში, თუ ამ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობა, ისე რომ დაცულ იქნეს ამ მუხლის მოთხოვნები იმ სხვა მოსაზღვრე სამშენებლო მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმართ რომელზეც მის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობა არ არის განთავსებული.



13. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

14. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება შენობის იმ ნაწილებს, რომელებიც განთავსებულია საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს და ამ მუხლის მე-15, მე-151, მე-16 და მე-19 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

15. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება შენობის იმ ნაწილებს რომელებიც განთავსებულია საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს და ამ მუხლის მე-15, მე-16 და მე-19 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

15¹. ნაკვეთების საზღვრიდან 3,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღიობები, თუ ამაზე მიღებული იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა.

16. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე შესაძლებელია მოეწყოს კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე აივანი და ერკერი თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი (რომლებზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული) სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსამდე კუთხეს და სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია არანაკლებ 0.6 მეტრით.

17. სამეზობლო საზღვარზე ცეცხლგამძლე ყრუ საზიარო ღობის ან მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მიჯნის ზონაში, ცეცხლგამძლე ყრუ ღობის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მიჯნის ზონაში მდებარე შენობის კედელში ფანჯრის, კარის ან სხვა ღია ნაწილების მოწყობა იმ პირობით, რომ მათი ზედა ნიშნული იქნება ღობის ზედა ნიშნულზე 0.6 მ-ით დაბლა. ასეთი კედლის დემონტაჟის შემთხვევაში თუ არ მოხდა მისი აღდგენა გონივრულ ვადაში, მაშინ მიჯნის ზონაში არსებული ღია ნაწილები უნდა შეივსოს არაწვადი სამშენებლო მასალით.

18. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე პერპენდიკულარულ დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ დაშორების შემთხვევაში – 7.5 მ-მდე სიმაღლეზე;

ბ) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულის შემდეგი შეფარდების შესაბამისად: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

გ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

19. სამეზობლო საზღვრიდან 5.0 მეტრამდე მანძილზე დაუშვებელია შენობის ნაწილის კონსტრუქციად და მოსაპირკეთებლად წვადი სამშენებლო მასალების გამოყენება. აღნიშნული პირობა ასევე ეხება შენობის იმ ნაწილს, რომელიც საზოგადოებრივ საზღვრის მხარეს არის განთავსებული, იმ შემთხვევაში, როდესაც ქუჩის სიგანე 5.0 მ-ზე ნაკლებია.

20. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე ამ მუხლის მოთხოვნათა დაცვით მოწყობილია კარი, ფანჯარა და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, მაშინ სამეზობლო საზღვარისა და შენობის ორ უახლოეს წერტილს შორის დაშორებაში მხედველობაში არ მიიღება შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს 1.2 მეტრამდე გამოწეული შენობის ისეთი ნაწილები, როგორცაა: აივანი, ერკერი, შენობაში შესასვლელი კიბე(ები), მათი გადახურვები და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილები, ამასთანავე ამ ნაწილების კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.8 მეტრს. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების გამოწევა 1.2 მეტრ მანძილზე მეტია, მაშინ შენობის სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი განისაზღვრება სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყისა და ამ ნაწილების უახლოეს წერტილებს შორის მანძილით.

21. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნათა დაცვით ასევე



დასაშვებია:

ა) დამხმარე შენობა-ნაგებობის (მაგ.: შენობა-ნაგებობის შესასვლელი კიბეებისა და პანდუსების მოწყობა და მათი გადახურვა ნალექებისაგან მათი დაცვის მიზნით, ავტოსადგომები, ტერასები, ბავშვებისათვის ღია სათამაშო მოედნები, ინვენტარის შესანახი სათავსო, ფარდული, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, შინაური ცხოველებისა და ფრინველთა სადგომები დასახლებათა იმ ზონებში, სადაც ასეთი ნებადართულია და სხვა მსგავსი ტიპის შენობა-ნაგებობები) განთავსება, რომლის სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 3.5 მეტრს, ხოლო ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში კეხამდე 5.0 მეტრს;

ბ) ამ პუნქტის “ა” ქვეპუნქტით განსაზღვრული ისეთი დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან კეხამდე აღემატება 5.0 მეტრს. ამ შემთხვევაში მათზე ვრცელდება ამ წესით დადგენილი, მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის პირობები.

22. სამშენებლო მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, როდესაც იგი ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს უკავშირდება მხოლოდ ჩიხით ან მისასვლელით.

23. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი მაშინ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის განსათავსებლად ამ მუხლის მეორე პუნქტის შესაბამისად დადგენილ მიჯნის ზონაში მოქმედებს ამ მუხლით სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოსადმი განსაზღვრული მოთხოვნები ან სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება ხდება ამ მუხლის 24-ე პუნქტის შესაბამისად.

24. სამეზობლო მიჯნის ზონაში აშენებულ შენობაზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს დაბრკოლებად მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით ახალი შენობ(ებ)ის მშენებლობისას.

25. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობა(ებ)ი უნდა განთავსდეს “მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემის” საფუძველზე, რომელიც შეთანხმებული უნდა იყოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრებთან და ასახული მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ ქალაქთმშენებლობით პირობებში.

26. მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსებისას ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც გააჩნია დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა.

მუხლი 27. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება მისი უკანა ეზოს და საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება ფორმულით $H=L/Y$, სადაც:

ა) L წარმოადგენს:

ა.ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კედემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს; იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება უშუალოდ საზოგადოებრივ სივრცეს ან ქუჩას, რომელიც მეორე მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივ სივრცეს;

ა.გ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის



ზედაპირთან შეხების ხაზიდან სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.დ) იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირი არ წარმოადგენს სიბრტყეს, მაშინ შესაბამის საზღვრის მხარეს L განისაზღვრება საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე შენობის უახლოესი წერტილიდან შესაბამისად ან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე ან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე.

ა.ე.) L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა საცხოვრებელ ზონებში ტოლია 20 მ-ის, გარდა სზ-1 და სზ-2 ზონებისა, სადაც L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა ტოლია 6 მ-ის. L-ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა.

ბ) Y წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ბ.ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისათვის;

ბ.ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

ბ.გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

გ) H – შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე.

3. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე იანგარიშება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არაუმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

4. მიწის ნაკვეთს, რომელსაც გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, მასზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

5. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ეთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ შენობის მაქსიმალური სიმაღლე საზოგადოებრივი საზღვრების მხარეებიდან განისაზღვრება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სივრციდან, რომელსაც ესაზღვრება ასეთი მიწის ნაკვეთი.

6. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მასზე განთავსებული შენობის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყეს შორის პერპენდიკულარული დაშორება აღემატება 10 მეტრს, მაშინ შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

7. შენობათა საანგარიშო სიმაღლეების განსაზღვრისას, შენობის ფასადის სიმაღლე, ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში, მოიცავს კედლის სიმაღლეს სახურავის საანგარიშო კიდემდე, დამატებული:

ა) ქანობის მხრიდან

ა.ა) სიმაღლე სახურავის საანგარიშო კიდიდან კუბამდე, როცა სახურავის სიბრტყე(ებ)ის დახრის კუთხე (კუთხეთა ჯამი) საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ აღემატება 70 გრადუსს;

ა.ბ) სიმაღლის ერთი მესამედი სახურავის საანგარიშო კიდიდან კუბამდე, თუ სახურავის სიბრტყე(ებ)ის დახრის კუთხე (კუთხეთა ჯამი) საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ შეადგენს 45 გრადუსიდან 70 გრადუსის ჩათვლით.



ბ) ფრონტონის მხრიდან

ბ.ა) სიმაღლე სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, როცა სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ 140 გრადუსზე მეტია;

ბ.ბ) სიმაღლის ერთი მესამედი სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, თუ სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ 90 გრადუსიდან 140 გრადუსის ჩათვლით.

მუხლი 28. ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

1. ამ თავის მოთხოვნები ასევე ვრცელდება ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაშიც.

2. ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში, ამ თავით განსაზღვრული მოთხოვნები ხორციელდება ამავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენის საფუძველზე (ანუ ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ისე უნდა განთავსდეს ერთზე მეტი სხვადასხვა შენობა, როგორც ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად ერთმანეთის მომიჯნავე სხვადასხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთზეა ერთმანეთის მიმართ განთავსებული).

მუხლი 29. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ისეთი შეჭრა, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას.

2. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 4.5 მ-მდე სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

ბ) სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

გ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა 0.6 მ-ზე მეტი მანძილით, მაგარამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი უნდა იყოს მინიმუმ 0.8 მ.

3. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 4.5 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 1.4 მ-ზე მეტად;

ბ) აივნებისა და ერკერების მიახლოება ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვით სიბრტყემდე 0.8 მ-ზე მეტად;

გ) ფასადის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 0.3 მ-ზე მეტად;

დ) შენობის დამამთავრებელი კარნიზების და სახურავის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 1.0 მ-ზე მეტად.

4. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილების შეჭრა ქუჩაში ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან ქვემოთ 0.3 მ-ზე მეტად.



5. შენობის წვიმის წყლის სარინებლების წყლის გამოსასვლელი არ უნდა იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში ქუჩის ტროტუარის სიბრტყიდან 0,3 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე და არ უნდა იყოს ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს არსებული საზოგადოებრივი საზღვრიდან ტროტუარზე 0,3 მ-ზე მეტი მანძილით შეჭრილი, როდესაც ის განთავსებულია გრუნტის ზედაპირის ზემოთ.

6. შენობაზე მიმაგრებული ნიშნები და აბრები შესაძლებელია იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.5 მ-ზე მაღლა სიმაღლეზე, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ ნიშნებამდე და აბრებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 0.8 მ.

7. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნიათ ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, ასეთ შემთხვევაში ამ მიწის ნაკვეთიდან დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს საზოგადოებრივი საზღვრის გარეთ 0.3 მ-ზე მეტად შეჭრა.

8. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას, რომელიც წარმოადგენს მხოლოდ ტროტუარს, ასეთ შემთხვევაში ამ მიწის ნაკვეთიდან დაუშვებელია:

ა) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ ან ნაკლები;

ბ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შენობა-ნაგებობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-მდე სიმაღლეზე, საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი;

გ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა შენობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე, საზოგადოებრივი საზღვრის გარეთ 0.5 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი.

მუხლი 30. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეებში ისეთი შეჭრა, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან (ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოსთან) შეთანხმებას და ხელშეკრულების საფუძველზე საზოგადოებრივი ტერიტორიით/სივრცით სარგებლობის უფლების მიღებას.

2. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში შესასვლელი კიბეების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან ისეთ მიწისპირა სართულამდე, რომლის იატაკის ზედაპირი მდებარეობს გრუნტის ზედაპირს ზემოთ ან პირველ მიწისზედა სართულამდე, მაგრამ არაუმეტეს 4.5 მეტრ სიმაღლემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალური წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ კიბეებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მეტრი.

3. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში ჩასასვლელი კიბეების და ბუნებრივი განათების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მეტრ სიღრმემდე, თუმცა ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვით სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ კიბეებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მეტრი.

4. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-დან 4.5 სიმაღლეზე გადახურვის კონსტრუქციების, ფარდულების, ტენტების, მარკიზების და სხვა მსგავსი ტიპის არქიტექტურული ნაწილების შეჭრა, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ასეთ არქიტექტურულ ნაწილებამდე პერპენდიკულარული მანძილი უნდა იყოს მინიმუმ 0.6 მეტრი. საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია საყრდენი სვეტების მოწყობა ისე, რომ ხელი არ შეეშალოს ტროტუარის ფუნქციონირებას.



5. ამ მუხლით განსაზღვრული პირობების გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ იმ საზოგადოებრივ ტერიტორიებზე/სივრცეებში, სადაც თვითმმართველობის შესაბამისი აღმასრულებელი ორგანოს მიერ არის დაშვებული.

მუხლი 31. საზიარო კედლის/ღობის განთავსება სამეზობლო საზღვარზე

1. სამეზობლო საზღვარზე საზიარო კედელი/ღობე უნდა განთავსდეს შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

2. საზიარო კედელი/ღობე უნდა აშენდეს ისე, რომ მან თავისი მზიდუნარიანობით, სხვადასხვა სიმაღლის ბლოკირებულ (შეწყვილებულ) შენობათა მშენებლობის შემთხვევაში დააკმაყოფილოს მეზობლების მოთხოვნები.

3. საზიარო კედლის/ღობის სიგანე თანაბრად უნდა გადანაწილდეს სამეზობლო საზღვრიდან ორივე მეზობლის მხარეს.

4. თუ ერთ-ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა მოითხოვს საზიარო კედლის მეტ სიგანეს, ვიდრე კედლის ნახევარია, მაშინ კედლის ეს ნაწილი უნდა აშენდეს ამ ნაკვეთის ფარგლებში.

5. საზიარო კედლის საძირკვლის მშენებლობისას ერთ-ერთმა მეზობელმა შეიძლება მოითხოვოს საზიარო კედლისათვის ისეთი საძირკვლის მოწყობა, რომელიც მის მიერ გამოყენებული იქნება შემდგომი მშენებლობისათვის. ეს უკანასკნელი ვალდებულია აანაზღაუროს საძირკვლის მოწყობის დამატებითი სამუშაოების ღირებულება.

6. საზიარო კედლის/ღობის გამოყენებისას გასაწევი ხარჯები ნაწილდება ორივე მეზობელზე კედლის შესაბამისი წილის პროპორციულად.

7. შენობის რეკონსტრუქციისას, მეზობლების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, შესაძლებელია საზიარო კედლის/ღობის დანგრევა კანონმდებლობის დაცვით.

8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავის მხარეს გაამაგროს საზიარო კედელი/ღობე კანონმდებლობის დაცვით.

9. შესაძლებელია, ასევე, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარზე სასოფლო-სამეურნეო ნაგებობათა ერთი (საზიარო) კედლით შეწყვილება მხარეთა შეთანხმებით იმ ზონებში, სადაც სასოფლო-სამეურნეო ნაგებობათა განთავსება დასაშვებია.

10. თუ ორი სამეზობლო კედლის შეერთებისას, ერთ-ერთ მეზობელს თავისი შენობისათვის სჭირდება საძირკვლის მეტი ჩაღრმავება, ვიდრე არსებული კედლის საძირკველია, მაშინ კანონმდებლობის დაცვით მას უფლება აქვს თავისი კედლის საძირკველი ჩააღრმავოს საპროექტო დოკუმენტით გათვალისწინებულ ნიშნულამდე ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენოს უკვე არსებულ კედელს.

11. თუ საძირკვლის ჩაღრმავებისას დაზიანდა არსებული შენობის კედელი ან საძირკველი და დადგინდა, რომ ეს გამოწვეულია მიმდინარე მშენებლობით, მაშინ დაზიანებული საძირკვლის კედლის აღდგენა-გამაგრება ეკისრება მეზობელს, რომელიც ახორციელებს ასეთ მშენებლობას.

მუხლი 32. მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ღობის განთავსება და მისი მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. მიწის ნაკვეთის საზღვრებში შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე შესაძლებელია განთავსდეს ღობე, რომლის სიმაღლეც არ უნდა აღემატებოდეს 2,2 მეტრს.

2. მიწის ნაკვეთის საზღვრებში შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე შესაძლებელია განთავსდეს 2,2 მეტრზე მეტი სიმაღლის ღობე.



მუხლი 33. მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის გამოყენება ატმოსფერული ნალექების გადასაყვანად და ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მისაერთებლად

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობა უნდა განხორციელდეს ისე, რომ ამ მიწის ნაკვეთიდან:

ა) მეზობლის ნაკვეთში არ მოხვდეს წყალი და ატმოსფერული ნალექები;

ბ) ქუჩაზე ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში მოხვედრილმა ატმოსფერულმა ნალექებმა არ უნდა მიაყენონ ზიანი ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს და მესამე პირებს.

2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული პირობები არ ეხება რუს, ლელეს, მდინარეს და საერთო მოხმარების არხს.

3. როდესაც რელიეფის გამო ვერ ხერხდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ ღონისძიებათა განხორციელება, მეზობელი ვალდებულია თავის ნაკვეთზე გაატაროს მეზობლის ნაკვეთიდან ჩამონადენი ატმოსფერული ნალექები.

4. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარზე, მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მხარეს შენობის სახურავის მოწყობისას, დამკვეთმა/მესაკუთრემ უნდა უზრუნველყოს ისეთი საინჟინრო ღონისძიებების განხორციელება, რაც ააცილებს ატმოსფერული ნალექების მოხვედრას მეზობლის მიწის ნაკვეთში.

5. მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, ხელი შეუშალოს მეზობლის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების საკუთარ მიწის ნაკვეთზე გატარებას ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების მიზნით, თუ ამისთვის არ არსებობს სხვა ტექნიკური საშუალება.

6. მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთზე საინჟინრო-კომუნალური ქსელების გატარების შესახებ მეზობელი უნდა იყოს წინასწარ ინფორმირებული ერთი თვით ადრე, გარდა ამისა, ასეთი სამუშაოების წარმოების საშუალებას უნდა იძლეოდეს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი (არ უნდა შეეხოს მრავალწლიან ნარგავებს და არსებულ შენობა-ნაგებობებს). იმ შემთხვევაში, თუ დათესილია ერთწლიანი კულტურები, აღნიშნული სამუშაო უნდა შესრულდეს მოსავლის აღების ან კომპენსაციის გადახდის შემდეგ. სამუშაოების დასრულებისას პირვანდელ მდგომარეობაში უნდა იქნეს მოყვანილი ის ტერიტორია, სადაც გატარდა საინჟინრო-კომუნალური ქსელები.

7. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები უნდა გავრცელდეს ასევე მეზობლის მიწის ნაკვეთში უკვე გატარებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელის შეკეთებაზე ან რეკონსტრუქციაზე.

8. მიწის ნაკვეთში გატარებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები არ შეიძლება ჩაითვალოს დაბრკოლებად მომავალში ამ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისათვის. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე ქსელი უნდა იქნეს გადატანილი მოთხოვნისთანავე.

