

ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №30
2015 წლის 29 დეკემბერი

ქ. ახალქალაქი

სოფელ გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცდეს თანდართული „სოფელ გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“.
2. დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ჰამლეტ მოვსესიანი

სოფელ გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და ამოცანები

1. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს სოფ. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება - მოვალეობებს.

2. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია სოფლის ტერიტორიაზე:

ა) უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესების რეგულირება;

ბ) სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა.

3. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს:

ა) სოფ. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას მიწათსარგებლობის დაგეგმარების დოკუმენტების შემუშავების პირობებს;

ბ) სოფლის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;

გ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებულ შემთხვევებსა და მათი რეგულირების პირობებს;



დ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა - ნაგებობათა განთავსების, მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/ სივრცეში შეჭრის პირობებს;

მუხლი 2. სოფ. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და წინაპირობები

1. სოფ. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ქალაქგანვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა.

2. გაუშენებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის და/ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და ამ წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

3. სოფ. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიების ამ წესებით დადგენილი ყველა სახით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

4. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის, სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის, ან გაუმჯობესების პირობებში.

5. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე და სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით, ზრუნველყოფის პირობით.

6. საერთო სასოფლო-საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებლობის სფეროს განეკუთვნება.

7. ახალქალაქის მუნიციპალიტეტისა და გამგეობის მიერ განსაზღვრული წესით საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების ხარჯები, საკომპენსაციო გადასახადის სახით, შეიძლება გაიღოს უძრავი ობიექტების მესაკუთრეებმა.

მუხლი 3. განაშენიანების წესების ადგილი ქალაქთმშენებლობის რეგულირების სისტემაში

1. საქართველოს კანონმდებლობა, სახელმწიფო ნორმატივები და წესები, აგრეთვე სხვა მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია ქმნის წინამდებარე წესებით სოფ. კუმურდოს ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების განვითარების სამართლებრივი რეგულირების საფუძველს.

2. განაშენიანების წესები, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტი ავსებს და აზუსტებს ქალაქთმშენებლობის სფეროში: საქართველოს კანონმდებლობას, სახელმწიფო ნორმატივებსა და წესებს, აგრეთვე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სისტემას.

3. განაშენიანების წესები ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი ზონებისათვის, სამართლებრივად განსაზღვრავს (უფლებრივი ზონირება) ამ ზონების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტებს.

მუხლი 4. წესებში გამოყენებული ტერმინებისა და ძირითადი ცნებების განმარტება

1. **ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია** - ურთიერთდაკავშირებული და ურთიერთდამოკიდებული პროექტის წინა და საპროექტო დოკუმენტების ერთიანი სისტემა, რომელიც წარმოადგენს დასახლებათა სამართლებრივი, ტერიტორიულ - სივრცითი და ფუნქციური განვითარების საფუძველს.

2. **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.

3. **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.



4. **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.
5. **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.
6. **განაშენიანების დაბალი, საშუალო, მაღალი ინტენსივობა** - ამ წესებით განსაზღვრული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების განაშენიანების ინტენსივობა.
7. **განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა** - ტერიტორიებისა და განაშენიანებული გარემოს ჩამოყალიბებული ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული ურთიერთმიმართება, სტრუქტურა და მახასიათებელთა სისტემა.
8. **უფლებრივი ზონირება** - საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისთვის სივრცით - ტერიტორიული განვითარების პირობების დადგენა.
9. **უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა** - უფლებრივი ზონირების რუკის სახეობა, რომელიც ადგენს „სოფ. აფხიის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით“ განსაზღვრული ქვეზონების შესაძლო სახეობებს და მათი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პარამეტრებს.
10. **ფუნქციური ზონირება** - ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით.
11. **ზონირება გეგმარების შემზღუდავი პირობების საფუძველზე** - ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს სოფლის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას იმ ფაქტორების მოქმედებათა არეალის მიხედვით, რომლებიც ზღუდავენ უძრავი ობიექტების ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობებს.
12. **რეგლამენტები** - მიწის ნაკვეთებისა და სხვა უძრავი ობიექტების გამოყენებისა და განაშენიანების, ამ წესებით დადგენილი სამართლებრივი და ნორმატიული პარამეტრები.
13. **მიწის ნაკვეთი** - ელემენტარული საკადასტრო ერთეული დადგენილი შესაბამისი კანონმდებლობით, ოფიციალურად დადგენილი საზღვრებით (საკადასტრო საზღვარი) სარგებლობის, განკარგვისა და განვითარებისათვის.
14. **სამშენებლო მიწის ნაკვეთი** - საკადასტრო ერთეული - საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არასასოფლო - სამეურნეო ან/და საქართველოს მოქალაქეების, კომლების, ოჯახების კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის საკომლო მეურნეობის, მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოქმედი კანონმდებლობით დაშვებულია სამშენებლო სამუშაოების (შენობა - ნაგებობების) გარკვეული ტიპები, ხოლო საზოგადოებრივ ადგილებში სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი დაწესებულების ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე მშენებლობისათვის განსაზღვრული ტერიტორია.
15. **მიწის ნაკვეთის ფართობი** - ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი.
16. **მიწის ნაკვეთის საზღვარი** - მიწის ნაკვეთის არსებული ან საპროექტო გამყოფი ხაზი.
17. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი** - სახელმწიფო ნორმატივებისა და წესების შესაბამისად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ნაწილის ფართობი.
18. **მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეთაედის სიზუსტით.
19. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის



შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

20. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი - მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კაპიტალური შენობა - ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

21. მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა - მიწის ნაკვეთის არსებულიან ქალაქთმშენებლობითი - დოკუმენტაციით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა.

22. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონა - სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3 მეტრითა და ნაკლები მანძილით.

23. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციითა და/ან ქალაქთმშენებლობითი პირობებით დადგენილი მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელზედაც მოქმედებს ამ წესებით განსაზღვრული სპეციალური პირობები.

24. ზონის ტერიტორიის გამოყენების სახეობა - გამოყენების სახეობა, რომელიც განისაზღვრება ზონის ტერიტორიაზე განთავსებული ნაკვეთებისა და ინფრასტრუქტურის სახეობით; ზონის ფუნქცია ერთგვაროვანია, თუკი მასზე განთავსებული ნაკვეთების ან ინფრასტრუქტურის მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ზონის ფუნქცია შერეულია, თუკი მის ტერიტორიაზე განთავსებული ნაკვეთების 25% - ზე მეტი გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით.

25. უძრავი ობიექტების გამოყენების სახე - საქმიანობის, სარგებლობის სახე, რომლის განხორციელებისთვისაც განკუთვნილია, გამოყოფილია, დაკავებულია, გამოყენებულია მიწის ნაკვეთი და/ან უძრავი ობიექტები.

26. უძრავი ობიექტების ამ წესებთან შეუსაბამო გამოყენება - უძრავი ქონების გამოყენების სახეობა, რომელიც არ შედის მოცემული უფლებრივი ზონის დაშვებულ გამოყენებათა ჩამონათვალში.

27. უძრავი ობიექტის გამოყენების სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობა - გამოყენების დაშვებული სახეობები, რომლებიც განსაზღვრულია ამ წესებით და უფლებრივი ზონირების რუკებით უძრავი ობიექტისათვის, როგორც შესაბამისი და რომლებისთვისაც საჭიროა სპეციალური(ზონალური) შეთანხმება.

28. უძრავი ობიექტის გამოყენების ძირითადი დაშვებული სახეობა - გამოყენების დაშვებული სახეობები, რომლებიც განსაზღვრულია ამ წესებითა და უფლებრივი ზონირების რუკებით უძრავი ობიექტისათვის, როგორც შესაბამისი და რომლებისთვისაც არ არის საჭირო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

29. შეუსაბამო ობიექტი - მიწის ნაკვეთი ან/და შენობა - ნაგებობა, რომელიც არ შეესაბამება მოცემული ზონის, ამ წესებით დადგენილ რეგლამენტებს და, ამასთან, პერესპექტივაში მისი შესაბამისობის უზრუნველყოფა შესაძლებელია.

30. იძულებით შეუსაბამო ობიექტი - მიწის ნაკვეთი ან/და შენობა - ნაგებობა, რომელიც არ შეესაბამება მოცემული ზონის, ამ წესებით დადგენილ რეგლამენტებს და, ამასთან, ისტორიულ - კულტურული, ქალაქთმშენებლობითი, არქიტექტურული, საინჟინრო, აგრეთვე ტერიტორიის ფიზიკური მახასიათებლების თავისებურებებიდან გამომდინარე, მისი შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია.

31. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება - შეთანხმება, რომლის მიღება სავალდებულოა უძრავ ობიექტში ცვლილებების შეტანამდე, ამ ობიექტის ისეთი გამოყენების შემთხვევაში, რომელიც ამ წესების შესაბამისად მოითხოვს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

32. ინფრასტრუქტურა - საინჟინრო - ტექნიკური და სოციალური მომსახურების მოწყობილობის, ნაგებობათა და საკომუნიკაციო ობიექტების კომპლექსი.

33. 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.

34. ქუჩა - განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან, მხოლოდ ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან ან ტრანსპორტისათვის



განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან(ტროტუარისაგან) ერთობლივად.

35. გამწვანებული ტერიტორია - მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობის არანაკლებ 80% - სა დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ქვეითათათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები (მაგ.ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი).

36. წყლის დამცავი ტერიტორია - ზღვის, ტბის, წყალსაცავის და მდინარის წყლის ზედაპირები, აგრეთვე მათი არსებობისათვის აუცილებელი სანაპირო ზოლების, ჭალების და მიწისქვეშა წყალშემკრები და სხვა საინჟინრო ნაგებობათა და სისტემათა ტერიტორიები.

37. შენობა - მიწასთან მყარად დაკავშირებული, სამშენებლო სამუშაოების შედეგად, საძირკვლის, მზიდი და შემომზღუდავი კონსტრუქციების გამოყენებით, დახურული სივრცის შექმნის მიზნით აგებული, არქიტექტურულ - გეგმარებითი თვალსაზრისით განუყოფელი, ერთიანი სამშენებლო სისტემა, რომელიც გამიზნულია ადამიანთა ხანგრძლივი დროით სამყოფად და გამოიყენება საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი და საწარმოო მიზნებისათვის.

38. დროებითი შენობა-ნაგებობა - ანაკრები ელემენტებისგან შედგენილი, ასაწყობ დასაშლელი ან/და მობილური სამშენებლო სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

39. დამხმარე სამეურნეო დანიშნულების შენობა - ნაგებობა - შინამეურნეობაში არაკომერციული (არასამეწარმეო) მიზნებით გამოყენებისა ან სხვა დამხმარე მიზნებისათვის აგებული შენობა - ნაგებობა.

40. სრული სართული - სართული, რომლის სიმაღლე იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე არის 2, 4 მეტრი ან მეტი.

41. არასრული სართული - სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.4 მეტრამდეა.

42. ტექნიკური სართული - სართული, რომლის მაქსიმალური სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედანიშნულამდე 1.8 მეტრია.

43. მანსარდის სართული - სართული სხვენის სივრცეში, რომლის ფასადი მთლიანად ან ნაწილობრივ შედგენილია დახრილი ან/და ტეხილი სახურავის ზედაპირებით. ამასთანავე სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს მანსარდის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1, 6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე. მანსარდის სართული ითვლება სრულ სართულად, როდესაც მისი იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4 - ის საშუალო სიმაღლე მანსარდის ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე არის 2, 4 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ანმეტი.

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

45. მიწისქვეშა სართული - სართული, რომლის ჭერის კონსტრუქციის ზედა ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1, 8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) არ აღემატება.

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

47. აივანი - შენობის ფასადის სიბრტყიდან კონსოლურად გამოწეული სართულის ნაწილი შემოკავებული მოაჯირით.

48. ტერასა - მიწაზე ან შენობის მოცულობაში მოწყობილი, გადაუხურავი, სამი მხრიდან გახსნილი, საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემოკავებული ბაქანი, აგრეთვე ისეთი ბრტყელი სახურავი ან ბრტყელი სახურავის ნაწილი, რომლის ზედაპირი მოპირკეთებულია ისე რომ შესაძლებელია მისი გამოყენება საზაფხულო სამყოფად. ტერასაზე შესაძლებელია მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი.



49. **ვერანდა** - როგორც წესი, სააგარაკო და სამკურნალო ტიპის შენობებზე მიშენებული 2 - 3 მხრიდან შემინული, გადახურული საზაფხულო - „ცივი“ სათავსი.

50. **ერკერი** - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციისა და შიდა სივრცის ნაწილს.

51. **ლოჯია** - შენობის მოცულობაში შეჭრილი გადახურული, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული საზაფხულო სამყოფი.

52. **საზიარო კედელი** - სამეზობლო საზღვარზე არსებული კედელი, რომლის ნაწილი შეიძლება მომიჯნავე ნაკვეთებზე განთავსებული შენობ(ებ)ის ერთ-ერთ კედელს წარმოადგენდეს. ასევე საზიაროა სამეზობლო საზღვარზე არსებული ან ასაშენებელი საყრდენიკედელიც.

53. **შენობის საანგარიშო ზედაპირი** - გრუნტის ზედაპირიდან სახურავის საანგარიშო კიდეზე შენობის ყველა ზედა პირი, რომელიც გრუნტის ზედაპირის ჰორიზონტალური პროექციის მიმართ ქმნის 70 - დან 90 გრადუსამდე კუთხეს.

54. **სახურავის საანგარიშო კიდე** - ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირისა და შენობის გადახურვის სიბრტყეების გადაკვეთის წარმოსახვითი ხაზი. ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირის დამამთავრებელი ხაზი.

55. **შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე** - შენობის ფასადის სიმაღლე, რომელიც ტოლია ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლისა.

56. **ფრონტონი** - შენობის ფასადის დამაგვირგვინებელი, სამკუთხა ფორმის სიბრტყე, რომელიც ზევიდან შემოსაზღვრულია ორფერდა სახურავით.

57. **რთული რელიეფი** (საშუალო ქანობი - 100A და მეტი) - მიწის ზედაპირის ფორმების ისეთი ერთობლიობა, რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს ქალაქის სამშენებლო და სამეურნეო ფუნქციურ - საყოფაცხოვრებო, ჰიგიენურ - სანიტარიულ, არქიტექტურულ - მოცულობით და ტექნიკურ - ეკონომიკურ მახასიათებლებზე და შესაბამისად განაპირობებს ქალაქის დაგეგმარების, განაშენიანების და კეთილმოწყობის სპეციალური საშუალებების გამოყენებას.

58. **„ჩარჩო გეგმა“** - ფუნქციურად, გეგმარებითად და ეკონომიკურად თვითკმარი დიდი ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის სქემის სახით დამუშავებული ქალაქთმშენებლობითი არასამართლებლივი დოკუმენტი, რომელიც დადგენილი პროცედურისა და პირობების ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების გეგმისათვის განსაზღვრავს გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს.

59. **გაზონი** - მოკლედ გაკრეჭილი, ბალახით გამწვანებული მიწის ფართობები ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვ.

60. **ზამთრის ბაღი** - მიწის ნიშნულის დონეზე განთავსებული დეკორატიული ბუნებრივი ლანდშაფტი, ბაღი, გადახურული გამჭირვალე კონსტრუქციით და უზრუნველყოფილი შესაბამისი ტექნიკური ინფრასტრუქტურით.

61. **პასაჟი** - საზოგადოებრივი და ნიშნულების გამჭვირვალე კონსტრუქციით გადახურული, გამჭოლი ქუჩა, გალერეა.

62. **მიშენება** - შენობა - ნაგებობის ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც საანგარიშო ზედაპირის მხრიდან მთლიანადან მათ ნაწილზე (მათ შორის, მიწისქვეშადაარსებული სართულის დონეზე), ჰორიზონტალური მიმართულებით ხდება მისი მოცულობით - გეგმარებითი განვითარება (ახალი სამყოფ(ებ)ის, სათავს(ებ)ის, სადგომ(ებ)ის და სხვ. დამატება).



სოფ. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას სივრცით - ტერიტორიული განვითარების მართვა,

სოფელ კუმურდოს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და განაშენიანების

რეგულირების გეგმა

მუხლი 5. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას სივრცით ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტები

1. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას სივრცით - ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება ამ წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის შემადგენლობაშიც შედის მთლიანი დასახლების ტერიტორიისათვის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის შემადგენლობაშიც შედის დასახლების ტერიტორიის ნაწილებისათვის ან მთლიანი დასახლებისთვის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა.

2. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირებაზე პასუხისმგებელი ორგანოები:

ა) განაშენიანების წესების მოთხოვნათა რეალიზაციასა და დაცვას უზრუნველყოფს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის შესაბამისი სამსახურები, რომლებიც საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში ახორციელებენ სოფ. კუმურდოს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ფუნქციას.

ბ) სოფ. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას უფლებრივი ზონირების სისტემის ამოქმედებას, შემდგომ დახვეწასა და ეფექტურ ფუნქციონირებას უზრუნველყოფს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის შესაბამისი სამსახური.

გ) განაშენიანების წესების დაცვაზე კონტროლს ახორციელებენ ადგილობრივი თვითმმართველობისა და სახელმწიფო მმართველობის ორგანოები, რომელთაც კანონმდებლობით მინიჭებული აქვთ ასეთი უფლებები.

მუხლი 6. 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 7. 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;



5) 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 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. სოფლის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება ხდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა, აგრეთვე ამ წესებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

2. ცალკეული ტერიტორიებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებაზე დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური.

3. მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური უფლებამოსილია, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ქალაქგანვითარების სტრატეგიულ მიმართულებებისა და პრიორიტეტების შენარჩუნებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პრინციპული გეგმარებითი გადაწყვეტილების მომზადების მიზნით, დაამუშაოს “ჩარჩო გეგმა“, რომელიც გადაწყვეტილების შემფასებელი შესაბამისი ორგანოს (საბჭოს) დადებითი დასკვნის შემთხვევაში, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს შესაბამისი გეგმარებითი დავალების გაცემისათვის.

4. „ჩარჩო გეგმა, ” ასახავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრულ ქალაქთმშენებლობით განვითარების სტრატეგიულ მიმართულებებს და მოიცავს:

ა) მიწათსარგებლობის დაზუსტებულ ზონებს და შესაძლებლობის შემთხვევაში - ქვეზონებს; მათ არეალში ტერიტორიის გამოყენების დასაშვებ სახეობებს;

ბ) ძირითად სატრანსპორტო მაგისტრალებს, მათ მიმართულებებს, კავშირებსა და კატეგორიებს;

გ) აუცილებლობის შემთხვევაში განაშენიანების რეგულირების ხაზებსა და განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს;

5. 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.

6. ცალკეული ტერიტორიებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებაზე დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამუშავებლად გამოყოფილ ტერიტორიებზე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის დამუშავებამდე დაუშვებელია ისეთი ტიპის სამშენებლო საქმიანობა რომელიც თვისობრივად ცვლის არსებულ განაშენიანებას, მათ შორის ახალმშენებლობები, დემონტაჟი და რეკონსტრუქცია. დასაშვებია გადაუდებელი სარემონტო სამუშაოები, რომლებიც აუცილებელია ადამიანის უსაფრთხოების და ჯანსაღი საცხოვრებელი პირობების უზრუნველსაყოფად.

მუხლი 9. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემადგენლობა

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, ასევე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ტერიტორიებისთვის, რომელთა საზღვარიც მითითებულია საპროექტო დოკუმენტაციაში.

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 10. 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 III

სოფელ გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირება, შემუშავება, დამტკიცება, მათში ცვლილებების შეტანა და ამ პროცესების საჯაროობა

მუხლი 11. 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.



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 ხდება 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 12. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას 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 IV

უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები, მათი შემადგენლობა და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 13. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიების უფლებრივი ზონირების



დოკუმენტები და მათი შემადგენლობა

1. სოფ გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიებზე უფლებრივი ზონირება ხორციელდება კუმურდოს სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების საფუძველზე შედგენილი ზონირების დოკუმენტებით.

2. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიების უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებია:

ა) მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი - ზონირების ზოგადი რუკა;

ბ) მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი - ზონირების დეტალური რუკა;

3. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:

ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;

ბ) ტერიტორიულ - სტრუქტურულ ზონებს;

გ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს

4. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობის და გამწვანების კოეფიციენტებს;

გ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს (ქვეზონებს) და მათდამი ამ თავით წყენებულ მოთხოვნებს.

დ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.

5. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონების ტერიტორი(ებ)ის გამოკვეთა ხდება ფუნქციური, კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონების საზღვრების დადგენის შედეგად.

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

7. ერთგვაროვანი ზონების გამოყოფა ხორციელდება იმ ფარგლებში, რომლებშიც ტერიტორიის არსებული გეგმარებითი მახასიათებლები და განაშენიანების პარამეტრები შეადგენენ ამ ზონის ტერიტორიის არანაკლებ 75%-ს, თუ სხვა არ არის გათვალისწინებული მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით ან/და ნორმატიულ - სამართლებრივი აქტებით.

8. ტერიტორიებზე, რომლებიც მოქცეულია გეგმარების შემზღუდავი პირობების (მაგ. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და რეგულირების, გარემოსა და სანიტარიული დაცვის ზონებში) უპირატესად მოქმედებს ამ ზონებისათვის ნორმატიულ - სამართლებრივი აქტებით დადგენილი სპეციალური მოთხოვნები.

მუხლი 14. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული ზონების საზღვრები

1. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების თითოეული ზონის ტერიტორია გამოყოფილ უნდა იქნეს საზღვრებით.

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

ა) გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიის ადმინისტრაციული საზღვრები;

ბ) გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრები;

გ) ტერიტორიების 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) ქუჩების საზღვრები და მათი გეომეტრიული ღერძის ხაზები;

თ) მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები.

ი) ზონების ტერიტორიების განაპირას მდებარე ცალკეული მიწის ნაკვეთების საზღვრები.

მუხლი 15. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

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

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

ბ) ზონების ტერიტორიებზე განსათავსებლად დასაშვები ობიექტების ჩამონათვალი.

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 სხვ.);

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

მუხლი 16. 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 მეთოდის სიზუსტით.

მუხლი 17. 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 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;

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 მეთოდის სიზუსტით.



მუხლი 18. 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 მათედი სიზუსტით.

მუხლი 19. ფუნქციური ზონები

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით სოფლის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად);

ა) ზოგადი ფუნქციური ზონები:

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 ზონები:

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

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

ბ.გ) სარეკრეაციო ზონა' – (რზ');

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

ბ.ვ) სპეციალური ზონა' – (სპეცზ');

ბ.ზ) საცხოვრებელი ზონა 1 – (სზ-1);

ბ.თ) საცხოვრებელი ზონა 4 – (სზ-4);

ბ.ი) სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1);

ბ.კ) სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2);



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

ბ.მ) სამრეწველო ზონა 1 – (ს-1);

ბ.ნ) სანიტარული ზონა' – (სანზ');

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

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

2. თუ სამშენებლო ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად აღმოჩნდება, რომ იგი განსხვავებით წარმოდგენილი ზონირების რუკისა, იმყოფება არა ერთ რომელიმე ფუნქციურ ზონაში ან ქვეზონაში, არამედ მოიცავს ორ ან მეტ სვადასხვა ფუნქციურ ზონას თუ ქვეზონას, მაშინ ესეთი ნაკვეთის ფუნქციური დანიშნულება დგინდება უპირატესად მასში დომინირებული სახეობის მიხედვით გამგეობის შესაბამისი სამსახურის მიერ.

მუხლი 20. 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. არსებული განაშენიანებული ტერიტორიის მომიჯნავედ შესაძლებელია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ხოლო განაშენიანებული ტერიტორიიდან მოშორებით სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთებზე დასაშვებია მხოლოდ დამხმარე შენობა-ნაგებობის და სასოფლო-სამეურნეო ზონის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა.

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. იხ. დანართი 1.

4. 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. დასაშვები ობიექტების ჩამონათვალი იხ. დანართი 1-ში.

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. მაქსიმალური სიმაღლე 10 მეტრი.

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

5. სპეციალური ზონა' – (სპეცზ') წარმოადგენს სასაფლაოებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

6. 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 თმენის პრინციპების დაცვით. დასაშვები ობიექტების ჩამონათვალი იხ. დანართ 1-ში.



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; მაქსიმალური სიმაღლე 10 მეტრი (ორი სართული მანსარდით).

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

7. 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; იხ. დანართი 1.

ბ) მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური ფართობი – 300 მ²;

გ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე 10 მეტრი (ორი სართული მანსარდით).

დ) კოეფიციენტები:

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

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

8. 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).

9. 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.

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

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

გ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე - 10 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. 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.

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



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

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

14. თუ სამშენებლო ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად აღმოჩნდება, რომ იგი განსხვავებით წარმოდგენილი ზონირების რუკისა, იმყოფება არა ერთ რომელიმე ფუნქციურ ზონაში ან ქვეზონაში, არამედ მოიცავს ორ ან მეტ სვადასხვა ფუნქციურ ზონას თუ ქვეზონას, მაშინ ასეთი ნაკვეთის ფუნქციური დანიშნულება დგინდება უპირატესად მასში დომინირებული სახეობის მიხედვით გამგეობის შესაბამისი სამსახურის მიერ.

მუხლი 21. 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 ასახება 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 22. 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.

მუხლი 23. ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტების დადგენა ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში

1. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ისათვის, ამ წესებით განსაზღვრული, რეგლამენტების დასადგენად არ არის აუცილებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება, ქალაქთმშენებლობითი პირობები - რეგლამენტები შეიძლება დადგინდეს:

ა) დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ ასეთი ტერიტორიის 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 წარმოადგენენ 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. ქალაქთმშენებლობითი კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანოს მიერ.

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

ა) საკვლევი ტერიტორიის აეროფოტო გადაღებას;

ბ) საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას;

გ) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გამოყენების არსებულ სახეობაზე;

დ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწისნაკვეთის ნომრის და ფართობის



ჩვენებით);

ე) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების) შესახებ;

ვ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტებს;

ზ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

თ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტებს;

ი) 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.

კ) საკვლევის ტერიტორიის განვითარების საპროექტო წინადადებას;

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის არსებული განაშენიანების კვლევის საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ასეთი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ.

მუხლი 24. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კ1 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 უგზავნის 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. განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები გადამეტებულ შეიძლება იყოს დეტალური გეგმარების პროექტების გადაწყვეტილების საფუძველზე, თუ:

ა) ამას მოითხოვს სოფ. კუმურდოს ქალაქთმშენებლობითი და არქიტექტურული, აგრეთვე მის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

ბ) გადამეტება წონასწორდება ან კომპენსირდება გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

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

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

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



მუხლი 25. 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 V

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებული შემთხვევები და მათი რეგულირება

მუხლი 26. განაშენიანების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ პასუხობენ ამ წესების მოთხოვნებს, იძენენ "შეუსაბამო" უძრავი ობიექტების იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც ანიჭებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანო.
2. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი ამ წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის ამ წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე ბუნებრივ და ისტორიულ-კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.
3. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების შემდგომი განვითარება, მათ შორის: ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ამ წესებისა და უფლებრივი ზონირების სავალდებულო რუკებით გასაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიმართულებით.
4. დაშვებულია „შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება, განვითარება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს.
5. იმ შემთხვევებში, როდესაც შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ესაზღვრება სხვა მიწის ნაკვეთებს, დაუშვებელია მისი გაფართოება, ხელახალი გამიჯვნა მეზობელი ნაკვეთის ტერიტორიის ხარჯზე, თუ ეს არ არის დაკავშირებული ნაკვეთის ამ რეგლამენტით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანასთან.
6. შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტების გამოყენებასა და განაშენიანებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი ქმედებების გარდა, საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

მუხლი 27. განაშენიანების წესების მოთხოვნებთან იძულებითი შეუსაბამობა

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის



ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომელთა ამ წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა განპირობებულია ისეთი გარემოებებით (მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები, სივრცით-გეგმარებითი და არქიტექტურული მახასიათებლები), რომლებიც გამორიცხავენ მათი შესაბამისობაში მოყვანის შესაძლებლობას, იძენენ „იძულებით შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტების სტატუსს.

2. ასეთი ტერიტორიებისათვის, ამ წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს. და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

მუხლი 28. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებები

1. იმ შემთხვევაში, როდესაც დეტალური გეგმარების დოკუმენტების გადაწყვეტების შესაბამისად ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე აუცილებელი ხდება განსაზღვრულ ვადაში ცალკეულ შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანა, დედაქალაქის აღმასრულებელ და წარმომადგენლობით ორგანოებს უფლება აქვთ კანონმდებლობის საფუძველზე გამოიყენონ ასეთი ცვლილებების სტიმულირების ღონისძიებები, მათ შორის:

ა) დაადგინონ სპეციალური კოეფიციენტები მიწისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების გადასახადისათვის;

ბ) გასცენ შეღავათიანი კრედიტები;

გ) განახორციელონ პირდაპირი და ირიბი პროგრამული სუბსიდირება;

დ) დააწესონ კანონმდებლობის შესაბამისად სხვა შეღავათები და მხარდაჭერის ღონისძიებები.

2. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებების გატარებისას, პრიორიტეტულად უნდა იქნეს მიჩნეული დედაქალაქის ისტორიულ და დაბალ ქალაქთმშენებლობით ღირებულებების ზონებში მოქცეული შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ცვლილებების სტიმულირება.

მუხლი 29. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა

1. ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც თავისი ფართობით, ფორმითა და ხაზოვანი ზომებით არ შეესაბამება დეტალური გეგმარების დოკუმენტებით ან/და ზონირების რუკებით განსაზღვრულ პირობებს და არსებობს მათი შესაბამისობაში მოყვანის შესაძლებლობა, კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძლება ხელახლა გაიმიჯნოს და/ან შეინაცვლოს.

2. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

3. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა ხორციელდება მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვითა და კომპენსირებით:

ა) საკუთრების უფლებების გადანაწილებით;

ბ) ნაკვეთის საზღვრების მოწესრიგებითა და შენაცვლებით;

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარებიან ხელახალ გამიჯვნას გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით.

5. ასეთი ნაკვეთებისათვის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

მუხლი 30. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები

1. სოფ. გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პროცესში, ტერიტორიისათვის შესაძლებელია დადგენილ იქნეს საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები.

2. საზოგადოებრივი სერვიტუტი დგინდება ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოების სამართლებრივი აქტებით, რომლებიც ეფუძნება განაშენიანების რეგულირების გეგმების და ამ წესების მოთხოვნებს თუ ისინი განპირობებულია სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესებით.

3. კერძო სერვიტუტები შესაძლებელია დადგენილ იქნეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების სხვა



ობიექტის შეზღუდული სარგებლობის მიზნით, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა შესაძლებლობა და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს:

ა) შენობა - ნაგებობების მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;

ბ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;

გ) ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;

დ) მისასვლელის მოწყობა.

4. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტების დადგენის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

მუხლი 31. ქ. ახალქალაქის გამგეობის უპირატესი უფლება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვაზე

1. კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საშუალებას აძლევს, საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ფარგლებში მოქცეულ ტერიტორიაზე შეიძინოს გარკვეული მიწის ნაკვეთები და სხვა უძრავი ქონება.

2. ქ. ახალქალაქის გამგეობას აქვს ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ:

ა) ტერიტორიები მოქცეულია არსებული წესით განხილული, შეთანხმებული და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმებით "დაფარული" ტერიტორიის ფარგლებში და ამ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით მათი გამოყენება ითვალისწინებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობას;

ბ) ტერიტორიების დაგეგმარება და განაშენიანება უნდა განხორციელდეს მიზნობრივად, გარემოს დაცვის, ეკოლოგიური და საინჟინრო უსაფრთხოების თვალსაზრისით;

გ) ტერიტორიები მოქცეულია ოფიციალურად (შესაბამისი საკანონმდებლო და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით) დადგენილი რეკონსტრუქციისა და ქალაქგანვითარების (პერსპექტიული განაშენიანების) რაიონში;

დ) ტერიტორიები მოქცეულია ურბანული მემკვიდრეობისა და ქალაქის ისტორიული ნაწილის ზონაში;

ე) ქ. ახალქალაქის გამგეობა დაასაბუთებს, რომ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის მოქმედების ფარგლებში მოქცეული გაუნაშენებელი ტერიტორიების განაშენიანება აუცილებელია საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით.

3. ქ. ახალქალაქის გამგეობამ უპირატესი შესყიდვის უფლების მოსაპოვებლად აუცილებლად უნდა განსაზღვროს და დაასაბუთოს მიწის ნაკვეთის გამოყენების მიზნები და შესაძლებლობები.

4. ქ. ახალქალაქის გამგეობის მიერ ტერიტორიების წინასწარი შესყიდვა უნდა განხორციელდეს მხოლოდ იმ შემთხვევებში, რომლებიც დოკუმენტურად დადასტურებულია და გამომდინარეობს საზოგადოებრივი ინტერესებიდან.

თავი VI

სოფელ გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას ისტორიულ-კულტურულ ღირებულების მქონე განაშენიანებაში და ლანდშაფტში ჩარევების რეგულირება

მუხლი 32. ისტორიული შენობა-ნაგებობები



ა) ხერთვისი-ვარძია-ოლოდას კულტურული ლანდშაფტის ტერიტორიაზე არსებული ისტორიული დასახლებების ისტორიულ-კულტურული მნიშვნელობიდან გამომდინარე, უნიკალური და თვითმყოფადი კულტურული ლანდშაფტის ფორმირებაში მათი უმნიშვნელოვანესი როლის გათვალისწინებით, ისტორიულ დასახლებებში შემორჩენილი ტრადიციული არქიტექტურის და გეგმარების ნიმუშები (თავდაცვითი, საცხოვრებელი, სამეურნეო, საინჟინრო, რელიგიური ნაგებობები/მცირე არქიტექტურული ფორმები, ქუჩათა ქსელი), ამ ეტაპზე ცნობილი კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტები, განურჩევლად მათი ოფიციალური სტატუსისა, მიჩნეულია უმნიშვნელოვანეს კულტურულ ფასეულობად;

ბ) ა) პუნქტში მითითებული ისტორიულ დასახლებაში შემორჩენილი ტრადიციული არქიტექტურის ნიმუშებზე სამუშაოებისას დაცულ უნდა იქნეს კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონით კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებისა და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებისათვის განსაზღვრული ჩარევისა და გამოყენების ძირითადი პრინციპები და რეგულაციები;

გ) დაუშვებელია ა) პუნქტში მითითებულ ნიმუშებზე რაიმე სახის თვითნებური ზემოქმედება, მათ შორის ნაგებობის ნაწილების ან ფრაგმენტების გადაკეთება, დანაწევრება, დაშლა, დამატება.

დ) ა) პუნქტში მითითებულ ნიმუშებზე დასაშვებია მხოლოდ კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული კვლევითი და სარეაბილიტაციო სამუშაოები, კერძოდ:

- დაზვერვა
- გაწმენდა
- კონსერვაცია
- რესტავრაცია
- რეკონსტრუქცია
- ადაპტაცია

ე) არქეოლოგიურ ობიექტზე კვლევის ან რეაბილიტაციის მიზნით შესაძლებელია ასევე ჩატარდეს არქეოლოგიური სამუშაოები;

ვ) დ) პუნქტში მითითებული სამუშაოების საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონის 49-ე და 50-ე მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

მუხლი 33. მე-20 საუკუნის ბოლოს და 21-ე საუკუნეში გადაკეთებული ისტორიული შენობა-ნაგებობები

ა) არქიტექტურულ მემკვიდრეობას მნიშვნელოვან ზიანს აყენებს საბჭოთა და შემდგომ პერიოდში ისტორიული შენობა-ნაგებობების სარემონტო სამუშაოების დროს შეკეთებისა და კონსტრუქციული გამაგრებისთვის, გადახურვისათვის, მინაშენებისთვის შეუსაბამო მასალებით განხორციელებული ჩარევები, რაც ხშირ შემთხვევებში არსებითად ცვლის შენობის სილუეტსა და არქიტექტურულ ხასიათს და უარყოფითად აისახება არა მხოლოდ შენობის ფიზიკურ მდგომარეობაზე და იერსახეზე, არამედ მთელი დასახლების და ისტორიული ლანდშაფტის ურბანულ თავისებურებაზე.

ბ) ისტორიული შენობა-ნაგებობებზე ა) პუნქტში აღწერილი ჩარევების აღმოჩენის შემთხვევაში უარყოფითი შედეგების გამოსასწორებლად და ყოველი ცალკეული შემთხვევისათვის შეუსაბამო ჩარევების შემარბილებელი ღონისძიებების ინდივიდუალური სამოქმედო გეგმის შემუშავების მიზნით მუნიციპალიტეტი, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, შესაბამის უწყებებთან თანამშრომლობით განახორციელებს დასახლების დაფარვით ინვენტარიზაციას.

გ) ინვენტარიზაციის შედეგად იდენტიფიცირებული შეუსაბამო ჩარევების შესარბილებლად/აღმოსაფხვრელად მესაკუთრეებთან კონსულტაციით და მათი ჩართულობით მუნიციპალიტეტი შეიმუშავებს შესაბამის სამოქმედო გეგმებს.

დ) მუნიციპალიტეტი, კომპეტენციის ფარგლებში შეიმუშავებს და ამოქმედებს მითითებული სამოქმედო გეგმების განხორციელების თანადაფინანსების მექანიზმს.

მუხლი 34. საბჭოთა და პოსტ-საბჭოთა შენობა-ნაგებობები

ა) საბჭოთა და შემდგომი პერიოდის შენობა-ნაგებობების ისტორიულ-კულტურული ღირებულების გამოვლენის, მათი ფიზიკური მდგომარეობის და ადაპტაციის შესაძლებლობების/ მიზანშეწონილობის შეფასების მიზნით მუნიციპალიტეტი, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, შესაბამის უწყებებთან თანამშრომლობით განახორციელებს დასახლების დაფარვით ინვენტარიზაციას.

ბ) დაფარვითი ინვენტარიზაციის შედეგად იდენტიფიცირებული ა) პუნქტში მითითებული შენობა-



ნაგებობებისათვის მუნიციპალიტეტი შეიმუშავებს შესაბამის ტექნიკურ, ისტორიულ-კულტურულ შეფასებას და ადგენს აღნიშნული შენობების ადაპტაციის მიზანშეწონილობას/შესაძლებლობას.

მუხლი 35. ახალმშენებლობები

ა) საპროექტო ტერიტორიის ისტორიული ლანდშაფტის უნიკალური ღირებულებიდან გამომდინარე, ახალმშენებლობები ექვემდებარება კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ კანონის 35-ე, 37-ე და 38-ე მუხლებით განსაზღვრულ ძირითად პრინციპებსა და რეგულაციებს.

ბ) დამატებით, ისტორიული ლანდშაფტის ტერიტორიაზე ახალმშენებლობების დაგეგმვისას საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკისა და მეთოდოლოგიური პრინციპების შესაბამისად, ისტორიულ გარემოსთან ჰარმონიული თანაარსებობის უზრუნველსაყოფად, ახალ ნაგებობებს უნდა გააჩნდეს:

- **რიტმი**, რომელიც შეთანადებულია გარემომცველი ურბანული ქსოვილის რიტმიკას და მორფოლოგიურ მახასიათებლებს;
- **მოცულობა**, რომელიც შეწონასწორებულია საერთო კონტექსტთან – არ არის ზედმეტად დიდი, მაქსიმალური სართულების რაოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს 2,5-ს, რომ არ დაარღვიოს ისტორიული ცენტრის ინტიმური ადამიანური მასშტაბი; და არ მოიცავს ხელოვნურად გაერთიანებულ მიწის რამდენიმე ნაკვეთს ერთი დიდი ფუნქციის შესათავსებად.
- **განაშენიანება**, ექსტენსიური ზრდის მაგივრად უნდა მოხდეს განაშენიანებული ტერიტორიების გამჭიდროვება;
- **ქუჩის სასაზღვრო ზოლი**, რომელიც ემთხვევა არსებულს;
- **სილუეტი**, მათ შორის სიმაღლე, სახურავის ქანობი და ფორმა, რომელიც ითვალისწინებს ტრადიციულ ადგილობრივ ხასიათსა და სილუეტს;
- **მასალა**, რომელიც ტრადიციულია, ან თავსებადია ტრადიციულ მასალასთან;
- **ფენესტრაცია**, რომელიც ხასიათითა და ფანჯარა-კედლის მიმართებით ტიპურია ამავე არეალის ნაგებობებისთვის;
- **მაღალი ხარისხი მშენებლობისა და საერთო გადაწყვეტის**, რაც შეიძლება მიღწეულ იქნას საგულდაგულოდ მოძებნილი პროპორციული წყობითა და სხვა მახასიათებლების გააზრებული გამოყენებით.

გ) მუნიციპალიტეტი, კომპეტენციის ფარგლებში, შეიმუშავებს საპროექტო ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი დამცავი ზონების პროექტს და წარუდგენს კულტურული მემკვიდრეობის კანონით განსაზღვრულ შესაბამის უწყებებს დასამტკიცებლად.

დ) დამატებითი რეგულაციები და რეჟიმები დასახლებისათვის განსაზღვრულ უნდა იქნეს ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმით, რომელსაც შეიმუშავებს მუნიციპალიტეტი, კომპეტენციის ფარგლებში, შესაბამის უწყებებთან თანამშრომლობით;

ე) ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმის საფუძველზე დამუშავდება განაშენიანების რეგულირების გეგმა მთლიანი დასახლებული ტერიტორიისთვის ან საჭიროებისამებრ ზოგიერთი ნაწილისთვის;

ვ) ამ მუხლის გ), დ) და ე) პუნქტების შესრულებამდე სავალდებულოა ა) და ბ) პუნქტებით ხელმძღვანელობა.

თავი VII

მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა - ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი

მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

მუხლი 36. სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების პირობების მიზნები

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 ურთიერთდამოკიდებულების განსაზღვრა;

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

2. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის ამ წესით დადგენილი პირობები მოქმედებს, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის არ არის დადგენილი სხვაგვარი რეგულირება.

3. თუ შენობები აშენებულია წინამდებარე წესის 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.

4. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც წინამდებარე წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება.

5. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისას და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისას, როდესაც კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს რამდენიმე ნორმა, უპირატესად მოქმედებს ის, რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

მუხლი 37. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

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 (მათ შორის ჩიხს).

ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი - როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. ამ თავის მიზნებისათვის, მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 150 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს. შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს. მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3, 0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით. 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.

6. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო, ამ წესების მოთხოვნათა შესაბამისად, ყველა კონკრეტული შემთხვევისათვის დგინდება ქალაქგეგმარებითი პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის გადაწყვეტების საფუძველზე.

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

8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-9 და მე-10 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი).

9. 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.

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



11. 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 22-ე პუნქტის შესაბამისად.

12. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-13 პუნქტით განსაზღვრული პირობები;

13. 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, ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულია შენობის განთავსება, ისე რომ დაცული იქნეს ამ მუხლის მოთხოვნები იმ სხვა მოსაზღვრე სამშენებლო მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმართ, რომელთა უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობა არ არის განთავსებული ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული.

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

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 ამ მუხლის მე-15.1; მე-16; მე-17 და მე-18 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

15.1. ნაკვეთების საზღვრიდან 3, 0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღიობი: კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე აივანი, ერკერი და ტერასა, თუ ამაზე მიღებული იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა. აღნიშნული წესის საფუძველზე მოწყობილი ღიობი ვერ ჩაითვლება დაბრკოლებად მომიჯნავე ნაკვეთებზე ახალი მშენებლობისას.

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 (რომელზეც 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 ღიობის ან მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მიჯნის ზონაში, ცეცხლგამძლე ყრუ ღიობის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მიჯნის ზონაში მდებარე შენობის კედელში ფანჯრის, კარის ან სხვა ღია ნაწილების მოწყობა იმ პირობით, რომ მათი ზედა ნიშნული იქნება ღიობის 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. 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 როგორიცაა: 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.

19. 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 7.5 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში - შემდეგი ფორმულის შემდეგი შეფარდების შესაბამისად:



დამორება გაყოფილი 0.4 - ზე;

გ) 7.5 მ-ზე მეტი დამორების შემთხვევაში - საანგარიშო ზედაპირის

მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

20. 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.

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, გარაჟი, 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. 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.

23. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობ(ები)ა უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

24. მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსებისას ერთ შენობად ითვლება მიწასთან მყარად დაკავშირებული, სამშენებლო სამუშაოების შედეგად აგებული, არქიტექტურულ - გეგმარებითი და სივრცით - მოცულობითი თვალსაზრისით განუყოფელი, ერთიანი სამშენებლო სისტემა;

მუხლი 38. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრულია კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებაში შესაბამისი ზონების მიხედვით.

მუხლი 39. 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 2, 7 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 მეტად;



ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როდესაც ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ფანჯრამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე - ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე არის მინიმუმ 0.8 მ;

3. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2, 7 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 1.4 მ-ზე მეტად.

4. 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. 5. შენობაზე მიმაგრებული ნიშნები და აბრები შესაძლებელია იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-ზე მაღლა სიმაღლეზე, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ ნიშნებამდე და აბრებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 0.8მ.

6. სამშენებლო მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნიათ ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, გრუნტის ზედაპირიდან 4, 5 მ. სიმაღლემდე დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შეჭრა.

7. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას, რომელიც გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის, 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 ან/ და საზოგადოებრივი სივრცე 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 40. 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 არა უმეტეს 1, 5 მეტრ სიმაღლემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე - ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან



თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მ.

3. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში ჩასასვლელი კიბეების და ბუნებრივი განათების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან

1, 5 მეტრ სიღრმემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე - ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მ;

4. ვენტილაციისა და განათების მიზნით, დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა - ნაგებობის ნაწილების, ბუნებრივი (ხე - ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან, აგრეთვე მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელებისაგან შეჭრა თავისუფალი ტროტუარის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან ქვემოთ 1, 4 მ-დე ეჭრა.

5. 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 დროებითი მსუბუქი კონსტრუქციების, ფარდულების, ტენტების, მარკიზების შეჭრა. საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია საყრდენი სვეტების მოწყობა ისე, რომ ხელი არ შეეშალოს ტროტუარის ფუნქციონირებას. ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ასეთ არქიტექტურულ ნაწილებამდე, მათ შორის საყრდენ სვეტებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე - ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 0.8 მ.

მუხლი 41. საზიარო კედლის/ღობის განთავსება სამეზობლო საზღვარზე და ღობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. სამეზობლო საზღვარზე საზიარო კედელი/ღობე უნდა განთავსდეს შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ასეთების არარსებობის შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის შესაბამისად.

2. საზიარო კედელი/ღობე უნდა აშენდეს ისე, რომ მან თავისი მზიდუნარიანობით, სხვადასხვა სიმაღლის ბლოკირებულ (შეწყვილებულ) შენობათა მშენებლობის შემთხვევაში დააკმაყოფილოს ასაშენებელი შენობ(ებ)ის მდგრადობის 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. 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.

10. თუ საძირკვლის ჩაღრმავებისას დაზიანდა არსებული შენობის კედელი ან საძირკველი და დადგინდა, რომ ეს გამოწვეულია მიმდინარე მშენებლობით, მაშინ დაზიანებული საძირკვლის კედლის აღდგენა -



გამაგრება ეკისრება მეზობელს, ომელიც ახარციელებს ასეთ მშენებლობას.

12. აკრძალულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის საზღვრებზე ღობის (მესერი, ლითონის ბადე და სხვ.) მოწყობა, თუ ეს განსაზღვრული არ არის თავდაპირველი საპროექტო დოკუმენტაციით.

მუხლი 42. 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, ლეღეს, 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. დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა ტექნიკური საშუალება, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ აქვს უფლება ხელი შეუშალოს მეზობლის საინჟინრო - კომუნალური ქსელების საკუთარ მიწის ნაკვეთზე გატარებას ძირითად საინჟინრო - კომუნალურ ქსელებთან მიერთების მიზნით.

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-6 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები უნდა ავრცელდეს ასევე მეზობლის მიწის ნაკვეთში უკვე გატარებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელის შეკეთებაზე ან რეკონსტრუქციაზე.

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

მუხლი 43. საცხოვრებელ ზონებში სატრანსპორტო საშუალებების შენახვა

1. საცხოვრებელ ზონებში მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მინიმუმ ერთი ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე.

2. საცხოვრებელი ზონების ცალკეულ ქვეზონებში სატრანსპორტო საშუალებების შენახვის რეკომენდირებული სახეობაა ავტოსადგომები ელიეფის გამოყენებით (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები).

3. სისტემურად მოწყობილ (ჩამოყალიბებულ) ავტოფარეხებს შორის დარჩენილი ცარიელი სივრცე შესაძლებელია შეივსოს მსუბუქი კონსტრუქციის დროებითი შენობა - ნაგებობით. დროებითი შენობა - ნაგებობის ქსპლუატაციის ვადა განისაზღვრება მაქსიმუმ სამი წლით, რომლის ამოწურვის შემდეგაც დროებითი შენობა - ნაგებობა სოფელ კუმურდოს თვითმმართველი ერთეულის პირველივე მოთხოვნისთანავე ექვემდებარება დემონტაჟს.



1. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ - 1):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;
- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საოჯახო (დამხმარე, არასამეწარმეო) მეფრინველეობა - მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა სამეზობლო თემნისა და სანიტარიულ - ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო მოედანი;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თემნისა და სანიტარიულ - ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- საფოსტო განყოფილება და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩაშენებული გარაჟი;
- ოფისი და კანტორა;
- სასტუმრო (საოჯახო სასტუმრო, დასასვენებელი სახლი);
- საცალო ვაჭრობისა და მომსახურების ჯიხურები და პავილიონი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- პარკი;
- ბულვარი;
- პოლიკლინიკა;
- ბარი;
- კაფე;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილებები;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

2. საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ - 4):

საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.



ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მიჯრით მიდგმული ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები არაუმეტეს ორი სართულისა მანსარდით (დომინირებული სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;
- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საბავშვო მოედნები;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარულ - ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მომხარების საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩაშენებული გარაჟი.
- სასტუმრო (საოჯახო სასტუმრო, დასასვენებელი სახლი).

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- პარკი;
- ბულვარი;
- პოლიკლინიკა;
- ბარი;
- კაფე;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ჯიხურები, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა მომსახურებისათვის;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრი;
- ოფისი და კანტორა.
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

3. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 - (სსზ - 3);



ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა (რომელშიც დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწესებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- ბიბლიოთეკა;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი - დისკოთეკა;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი და კანტორა;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო კანტორა;
- სასტუმრო;
- ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული გარაჟი.
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- საავადმყოფო;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ - სამაყურებლო დარბაზი;
- უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრი ცენტრი;
- კიოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- პოლიციისა და არასაუწყებლო დაცვის განყოფილება;
- ავტოსადგური;
- ავტოგასამართი სადგური;



- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

4. სარეკრეაციო ზონა (რზ) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს გოგაშენის, აფნიას, კუმურდოს, ხავეთის და დაბნიას განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას.

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჯატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვ;
- სკულპტურულ - არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- სავაჭრო კიოსკი;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი.

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

- პარკები;
- ბაღები;
- სკვერები;
- ბულვარები;
- დეკორატიული გაფორმების ობიექტები;
- საერთო სარგებლობის ღია მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ავტოსადგომები;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები (საპარკო პავილიონები, როტონდები და სხვა);
- სპორტული მოედნები;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტები;
- სავაჭრო პავილიონები, კიოსკები;
- ატრაქციონები;
- საწყალოსნო ობიექტები (ნავმისადგომები, ელინგები);
- საზოგადოებრივი ტუალეტები;
- სამაყურებლო ობიექტები (ესტრადები, ამფითეატრები, საგამოფენო დარბაზები, კინოთეატრები);
- სპორტულ-ფიზკულტურული ნაგებობები (საწვრთნელი ბაზები, სტადიონები, სპორტდარბაზები, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- ზოოპარკები;
- კაფეები, რესტორნები;
- საეკლესიო ობიექტები;
- სკოლამდელი ასაკის ბავშვთა აგარაკები;
- დასვენების ბანაკები და ბაზები;
- დასასვენებელი სახლები;
- სანატორიუმები;
- სასტუმროები;
- მოხუცთა ინტერნატები;
- საავადმყოფოები;
- სამეურნეო ობიექტები (ადმინისტრაციის შენობები; საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, ცალკე მდგომი მრავალსართულიანი ავტოსადგომები).

