

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №261

2019 წლის 3 ივნისი

ქ. თბილისი

ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ

მუხლი 1

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 46-ე მუხლისა და 142-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდეს თანდართული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს 2019 წლის 3 ივნისიდან.

პრემიერ - მინისტრი

მამუკა ზახტაძე

ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები

თავი I. ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. რეგულირების სფერო

1. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები (შემდგომში „ძირითადი დებულებები“) აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის (შემდგომში – კოდექსი) მოთხოვნებს და იგი განმარტებული და გამოყენებული უნდა იქნეს ამ მოთხოვნათა შესაბამისად.

2. კოდექსის 46-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ძირითადი დებულებები ადგენს:

- ა) სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიებს, აგრეთვე, მათში დასაშვებ შენობა-ნაგებობის სახეობების ჩამონათვალს;
- ბ) მოთხოვნებს სამშენებლო ტერიტორიების, ფუნქციური ზონებისა და ქვეზონების მიმართ;
- გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრებს ფუნქციური ზონების და ფუნქციური ქვეზონების შესაბამისად და მათი ანგარიშის წესებს;
- დ) განაშენიანების სახეობებს, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისთვის განსაზღვრული არელების დადგენის წესს;
- ე) მიჯნის ზონების განსაზღვრის და ამ ზონებში შენობა-ნაგებობების განთავსების წესებს.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტებები

1. ძირითად დებულებებში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

- ა) **ავტოსადგომი** – შენობა-ნაგებობა ან შესაბამისად მოწყობილი ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებების სადგომად. ავტოსადგომი შეიძლება იყოს ღია ან/და დახურული, ცალკე მდგომი ან შენობის ნაწილი;
- ბ) **აივანი** – შენობის საანგარიშო ზედაპირის სიბრტყიდან კონსოლურად გამოწეული სართულის ნაწილი შემოკავებული მოაჯირით;
- გ) **არასრული სართული** – სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის



კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.5 მეტრი ან ნაკლებია;

დ) **ატრაქციონი** – განისაზღვრება „ატრაქციონების უსაფრთხოების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №419 დადგენილების შესაბამისად;

ე) **ბაღი** – გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგი, განკუთვნილი სარეკრეაციო მიზნებით მწვანე ნარგავების გაშენების, დაცვის, გამოფენისა და გამოყენებისათვის;

ვ) **ბულვარი** – გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად, ქუჩის/გზის/წყლის ზედაპირის გაყოლებზე მოწყობილი ხეივანი, განკუთვნილი ქვეითა სასეირნოდ და დასასვენებლად;

ზ) **ბუნებრივი განათებულობა** – შენობათა სათავსების ცის გაფანტული, მიმდებარე შენობებიდან და მიწის ზედაპირიდან არეკლილი ბუნებრივი შუქით განათება;

თ) **გაზონი** – ბალახით გამწვანებული, მოვლილი ტერიტორია ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვ.;

ი) **გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)** – მიწის ნაკვეთის თავისუფალი გრუნტის (გამწვანების ფართობის ან/და წყალგამტარი) ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან, მეათედის სიზუსტით (მინიმალური მაჩვენებელი);

კ) **გამწვანებული ტერიტორია** – ამ ძირითადი დებულებების 23-ე მუხლით განსაზღვრული ტერიტორია;

ლ) **განაშენიანების ინტენსივობა** – ამ ძირითადი დებულებების ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ქვეზონებისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების განაშენიანების დაბალი, საშუალო ან მაღალი ინტენსივობა;

მ) **განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2)** – შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან, მეათედის სიზუსტით (მაქსიმალური მაჩვენებელი).

ნ) **განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)** – მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან, მეათედის სიზუსტით (მაქსიმალური მაჩვენებელი);

ო) **განაშენიანების სიმაღლე** – განისაზღვრება ამ ძირითადი დებულებების 38-ე მუხლის შესაბამისად;

პ) **განაშენიანების ფართობი** – მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ორთოგონალური პროექციის ფართობი;

ჟ) **გზა** – ქვეითის ან/და ტრანსპორტის გადაადგილებისათვის განკუთვნილი სივრცე, მათ შორის, ქუჩა, ჩიხი, ლიანდაგი, საბაგირო, ტროტუარი, გვერდულა, გამყოფი ზოლი, ველობილიკი. გზა შეიძლება იყოს როგორც საერთო სარგებლობის, ისე კერძო;

რ) **გრუნტის ზედაპირი** – მიწის ნაკვეთის გრუნტის არსებული ან სანებართვო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული ზედაპირი, არანაკლებ მიჯნის ზონის მინიმალური სიღრმისა;

ს) **დროებითი შენობა-ნაგებობა** – ანაკრები ელემენტებისგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები;

ტ) **დამხმარე შენობა-ნაგებობა** – დამხმარე მიზნებისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა, რომელიც უშუალოდ არ არის ჩართული ტერიტორიის ძირითადი ფუნქცი(ებ)ით გამოყენებაში ან/და საქმიანობაში (მაგ.: შენობა-ნაგებობის შესასვლელი კიბეები და პანდუსები, ავტოსადგომები, ტერასები, საბავშვო მოედანი, ინვენტარის შესანახი ფარდული, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და სხვა მსგავსი ტიპის შენობა-ნაგებობები);

უ) **ერკერი** – შენობის საანგარიშო ზედაპირის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციისა



და შიდა სივრცის ნაწილს და რომლის სიგანე არ აღემატება 5 მეტრს;

ფ) ვერანდა – გადახურული ტერასა;

ქ) ზამთრის ბაღი – მიწის ნიშნულის დონეზე, ტერასაზე ან/და სახურავზე განთავსებული დეკორატიული ბაღი, გადახურული გამჭვირვალე კონსტრუქციით და უზრუნველყოფილი შესაბამისი აღჭურვილობით;

ღ) იატაკი – სართულის გადახურვის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) მზიდი კონსტრუქციის ზედა ზედაპირი, მოპირკეთების გარეშე. იატაკის ნიშნული წარმოადგენს ამ ზედაპირის ნიშნულს;

ყ) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი – ერთბიანი ან/და ორბიანი (ბლოკირებული სახით), ცალკე მდგომი, არაუმეტეს სამი მიწისზედა სართულის (მანსარდის გარდა) მქონე საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა, რომელიც განკუთვნილია ერთი ან ორი ოჯახისათვის;

შ) ინსოლაცია – მზის სხივებით ტერიტორიების ზედაპირისა ან/და შენობების შიდა სამყოფი ნაწილების პირდაპირი დასხივება;

ჩ) ლოჯია – შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, მის მოცულობაში შეჭრილი გადახურული, ორი ან სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული, შენობის საანგარიშო ზედაპირის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული, არაკონსოლური საზაფხულო სამყოფი;

ც) მანსარდა – საცხოვრებლად/სამყოფად გამოყენებული სხვენი, რომლის სახურავის სიბრტყისა და შენობის საანგარიშო ზედაპირის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს მანსარდის იატაკის ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე, გარდა ფრონტონის ნაწილისა;

ძ) მიწისზედა სართული – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტია;

წ) მიწის ნაკვეთის საზღვარი – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ან განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული შემომსაზღვრელი უწყვეტი წარმოსახვითი წირი – გამყოფი ხაზი;

ჭ) მიწის ნაკვეთის ფართობი – ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი;

ხ) მიწისპირა სართული – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი ან ნაკლებია (მეათედის სიზუსტით), ხოლო მისი ჭერის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) აღემატება;

ჯ) მიწისქვეშა სართული – სართული, რომლის ჭერის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი ან ნაკლებია (მეათედის სიზუსტით);

3) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი – ორზე მეტი საცხოვრებელი ერთეულის შემცველი, ამ ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული დაბალი, საშუალო ან მაღალი ინტენსივობის, ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა, რომელიც არ არის მრავალფუნქციური შენობა;

3¹) მრავალფუნქციური შენობა – ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო სასარგებლო ფართობის (შემომზღუდავი კონსტრუქციების ფარგლებში) 75 %-ს;

3²) პარკი – დასასვენებელი, გასართობი ან/და ბუნების ბინადართა დაცვის მიზნებისთვის განკუთვნილი, ბუნებრივად ან/და ხელოვნურად მცენარეული საფარით დაფარული და კეთილმოწყობილი სივრცე, რომელიც შეიძლება აერთიანებდეს სხვადასხვა გამწვანებულ ტერიტორიას;

3³) პასაჟი/გალერეა – შენობაში ქუჩის გასწვრივ ტროტუარის დონეზე შეჭრილი საზოგადოებრივი გასასვლელი;

3⁴) რთული რელიეფი (საშუალო ქანობი – 30% და მეტი) – გრუნტის ზედაპირის ფორმების ისეთი ერთობლიობა, რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს დასახლების სამშენებლო და სამეურნეო ფუნქციურ-საყოფაცხოვრებო, სანიტარიულ-ჰიგიენურ-, არქიტექტურულ-მოცულობით და ტექნიკურ მახასიათებლებზე და შესაბამისად განაპირობებს დასახლების დაგეგმარების, განაშენიანების და კეთილმოწყობის სპეციალური



საშუალებების გამოყენებას;

3⁵) **საბავშვო მოედანი** – მიწის ნაკვეთზე ან/და საზოგადოებრივ სივრცეში მოწყობილი ბავშვებისთვის ან/და მოზარდებისთვის განკუთვნილი სათამაშო, გასართობი და დასასვენებელი ღია სივრცე, რომელიც აუცილებლად უნდა მოიცავდეს: უნივერსალური დიზაინის სათამაშო კონსტრუქციებს ან/და ატრაქციონებს, გაზონს, ქვიშის მოედანს, ფანჩატურს და სკამებს და სხვა;

3⁶) **საზიარო კედელი** – სამეზობლო საზღვარზე არსებული კედელი, რომლის ნაწილი შესაძლებელია მომიჯნავე ნაკვეთებზე განთავსებული შენობ(ებ)ის ერთ-ერთ კედელს წარმოადგენდეს. აგრეთვე, საზიარო სამეზობლო საზღვარზე არსებული ან ასაშენებელი საყრდენი კედელი;

3⁷) **საზოგადოებრივი სივრცე** – ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები ან/და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის ან/და ასეთად არის დადგენილი (საჯარო სერვიტუტი) მოქმედი ქალქთმშენებლობითი გეგმებით;

3⁸) **სამტრედე (სამერცხლე)** – ქანობიან სახურავზე (ზედაპირზე) მოწყობილი სასხვენე დიობი/სარკმელი, რომლის სიგანე არ უნდა იყოს 1.2 მეტრზე ნაკლები და არ აღემატება 2 მეტრს;

3⁹) **სართული** – შენობის ან/და ნაგებობის შეუალედური ჰორიზონტალური ზედაპირი, რომელიც აერთიანებს სამყოფებს/სათავსებს/სადგომებს ერთ სივრცეში. ერთ სართულად ითვლება სართული, რომლის იატაკის დონეებს შორის სხვაობა არ აღემატება 1.8 მეტრს;

3¹⁰) **სახურავი** – შენობა-ნაგებობის ზედა დამამთავრებელი კონსტრუქციული ელემენტი, რომელიც შენობა-ნაგებობას იცავს გარემოს ზემოქმედებისგან. სახურავი შეიძლება იყოს ქანობიანი (3%-ზე მეტი) ან/და ბრტყელი (3 % ან ნაკლები ქანობით);

3¹¹) **სახურავის კეხი** – ქანობიანი სახურავის გადახურვის სიბრტყეების ურთიერთგადაკვეთის ხაზი;

3¹²) **სახურავის კიდე** – ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში, შენობის საანგარიშო ზედაპირისა და შენობის გადახურვის სიბრტყეების გადაკვეთის წარმოსახვითი ხაზი, ხოლო ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში – შენობის საანგარიშო ზედაპირის დამამთავრებელი ხაზი;

3¹³) **სკვერი** – დასასვენებელი/გასართობი მიზნებისთვის განკუთვნილი საერთო სარგებლობის ბაღი;

3¹⁴) **სპეციალური დანიშნულების ნაგებობა** – ნაგებობა, რომლისთვისაც დადგენილია ძირითადი დებულებებისგან და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებისგან განსხვავებული მოთხოვნები, მათ შორის: ანძები და კოშკები; აეროპორტი, საზღვაო პორტი ან სარკინიგზო ნაგებობა; საჰაერო-საბაგირო გზების ნაგებობა; ჰიდრო, თბო და ატომური ელექტროსადგური ან ელექტროქვესადგური; ნავთობის, ნავთობპროდუქტებისა ან თხევადი აირის საცავი ან/და ტერმინალი; ნაპირსამაგრი, ხაზოვანი ან სხვა სპეციალური დანიშნულების საინჟინრო ნაგებობა; მონუმენტი;

3¹⁵) **სრული სართული** – სართული, რომლის სიმაღლე იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 2,5 მეტრზე მეტია;

3¹⁶) **სხვენი** – შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზემოთ, გარე კედლებსა და ქანობიანი ან ბრტყელი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს შორის განლაგებული სივრცე, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე 1.6 მეტრი ან მეტია და არ გამოიყენება საცხოვრებლად/სამყოფად;

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



3¹⁸) **ტერასული შენობა** – რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც ერთი ან ორი სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა;

3¹⁹) **ტერიტორიის/ზონის ერთგვაროვანი ფუნქციური გამოყენება** – ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება ერთგვაროვანი, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და შენობა-ნაგებობის მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა);

3²⁰) **ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება** – ტერიტორიაზე (ფაქტობრივად) ან/და ზონაში/ქვეზონაში (ნორმატიულად) განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და შენობა-ნაგებობის გამოყენების სახეობა, რომელიც შეიძლება იყოს ერთგვაროვანი ან შერეული;

3²¹) **ტერიტორიის/ზონის შერეული ფუნქციური გამოყენება** – ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება შერეულია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და შენობა-ნაგებობის 25%-ზე მეტი გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით;

3²²) **ტექნიკური სართული** – სართული, რომლის მაქსიმალური სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან ჭერის ნიშნულამდე 1.8 ნაკლებია (მეათედის სიზუსტით);

3²³) **ფრონტონი** – შენობის საანგარიშო ზედაპირის დამაგვირგვინებელი სიბრტყე, რომელიც ზემოდან შემოსაზღვრულია ორფერდა სახურავით;

3²⁴) **ქალაქთმშენებლობითი გეგმა** – კოდექსით განსაზღვრული გენერალური გეგმა, განაშენიანების გეგმა ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმა;

3²⁵) **ქუჩა** – ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში მოქცეული გზა, რომელიც ერთი ან ორი მხრიდან არის განაშენიანებული. ქუჩა შეიძლება იყოს როგორც საჯარო, ისე კერძო;

3²⁶) **ღია სივრცე** – ნაშენი 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, რომელიც გამოიყენება საზოგადოებრივი ფუნქციით;

3²⁷) **ღიობი** – კედელში არსებული კარის, ფანჯრის, სამტრედის (სამერცხლის) ღია ნაწილი ან/და ნებისმიერი ხვრეტი, გარდა ტექნიკური აღჭურვილობისთვის განკუთვნილი ხვრეტისა;

3²⁸) **ღობე** – მიწის ნაკვეთების გამმიჯნავი ხაზობრივი ნაგებობა, რომელიც შეიძლება მდებარეობდეს როგორც საკადასტრო საზღვარზე (საზიარო ღობე), ისე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში;

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

3³⁰) **შენობის/ნაგებობის საანგარიშო სიმაღლე** – შენობის/ნაგებობის გარე ვერტიკალური ზედაპირების სიმაღლე, რომელიც აითვლება შენობის/ნაგებობის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან (შემდეგში – გრუნტის ხაზი) სახურავის კიდემდე ან კეხამდე;

3³¹) **შეუსაბამო ობიექტი** – კოდექსით განსაზღვრული ქალაქთმშენებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთი ან/და შენობა-ნაგებობა, რომელიც არ შეესაბამება ამავე გეგმებით ნებადართული გამოყენების სახეობას, განაშენიანების პარამეტრებს ან ამ ძირითადი დებულებებით დადგენილ მოთხოვნებს;

3³²) **ჭერი** – სართულის გადახურვის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) მზიდი კონსტრუქციის ქვედა ზედაპირი, მოპირკეთების გარეშე. ჭერის ნიშნული წარმოადგენს ამ ზედაპირის ნიშნულს;

3³³) **ხაზობრივი ნაგებობა** – საავტომობილო გზა, რკინიგზა, საჰაერო-საბაგრო გზა, ქუჩა, ღობე, ყველა სახის მილსადენი, მილგაყვანილობა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი), ფუნიკულიორი, სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა;



3³⁴) ჯიხური – საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის განკუთვნილი 2,5 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა.

2. ამ წესში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს კოდექსში, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებასა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებაში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობები, გარდა ამ წესში განმარტებული ტერმინებისა.

მუხლი 3. ფუნქციური ზონირების პრინციპი

1. ფუნქციური ზონირების პრინციპი გულისხმობს ტერიტორიისთვის შესაბამისი ნორმატიული რეჟიმის განსაზღვრას. ნორმატიული რეჟიმი ადგენს ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების მარეგულირებელ ნორმებს.

2. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;

ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.

3. სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება ფუნქციური ზონების და ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით, რომლის საფუძველზეც მუშავდება ქვემდგომი გეგმები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების დაცვით დგინდება განაშენიანების მართვის საფუძვლები.

4. არასამშენებლო ტერიტორიების განსაზღვრა შესაძლებელია სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი ან/და დარგობრივი გეგმების მიერ შესაბამისი ტერიტორიული რეჟიმების დადგენით, სადაც ცალკეულ შემთხვევებში დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი ფუნქციით განპირობებული მშენებლობა.

5. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში, სამშენებლო მიწის ნაკვეთი არ უნდა ხვდებოდეს ერთზე მეტ ფუნქციური ქვეზონის მოქმედების არეში.

6. თუ კონკრეტული მიწის ნაკვეთი ერთდროულად ხვდება როგორც სამშენებლო, ისე არასამშენებლო ტერიტორიაზე, მაშინ მისი სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებისას არცერთი ტერიტორიის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

7. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის 3/4-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები.

თავი II. სამშენებლო ტერიტორია

მუხლი 4. სამშენებლო ტერიტორია, სამშენებლო ზონები და სამშენებლო ქვეზონები

1. სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად ნებადართულია მშენებლობა.

2. ქალაქთმშენებლობით გეგმებით სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები:

ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);

ბ) შერეული ზონა (შზ);

გ) ინდუსტრიული ზონა (იზ);

დ) სპეციალური ზონა (სპზ);



3. ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი სამშენებლო ქვეზონები:

- ა) სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1);
- ბ) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
- გ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);
- დ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4);
- ე) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1);
- ვ) ცენტრის ზონა (შზ-2);
- ზ) საქმიანი ზონა (შზ-3);
- თ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4);
- ი) კომერციული ზონა (შზ-5);
- კ) საწარმოო ზონა (იზ-1);
- ლ) სამრეწველო ზონა (იზ-2);
- მ) კლასტერების ზონა (სპზ-1);
- ნ) სპეციალური ზონა (სპზ-2).

4. ქალაქთმშენებლობითი გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე შესაძლებელია დადგინდეს განსხვავებული ზონა ან/და ქვეზონა.

მუხლი 5. ზოგადი მოთხოვნები სამშენებლო ტერიტორიის განაშენიანების მიმართ

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ძირითადი პირობები განისაზღვრება კოდექსის 66-ე მუხლით დადგენილი წესით.
2. თუ სამშენებლო ტერიტორიაზე არ მოქმედებს განაშენიანების დეტალური გეგმა, მაშინ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პირობები დგინდება, კოდექსის 67-ე და ამ ძირითადი დებულებების 21-ე მუხლის შესაბამისად.
3. თუ მიწის ნაკვეთი იმავდროულად მოქცეულია კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან მასზე ვრცელდება სხვა დარგობრივი გეგმებით დადგენილი რეჟიმები, მაშინ მასზე მშენებლობის პირობები უნდა ითვალისწინებდეს ამ ზონის ან/და რეჟიმების მოთხოვნებს.

მუხლი 6. სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)

1. სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს სეზონური დასასვენებელი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
 - დ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;



- ე) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ვ) კვების და საცალო სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- ზ) საოჯახო სასტუმრო;
- თ) ღია სასპორტო ობიექტები.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება აგრეთვე დასაშვები იყოს:

- ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- ბ) სასტუმრო;
- გ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი.

მუხლი 7. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)

1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;
- კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) სასტუმრო;
- ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
- გ) ოფისი;
- დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

მუხლი 8. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

1. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.



2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- ბ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
- ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
- ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ზ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- თ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- ი) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- კ) სასტუმრო;
- ლ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- მ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ნ) ოფისი;
- ო) ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- ბ) სავაჭრო ცენტრი;
- გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

მუხლი 9. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

1. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- დ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- ზ) სასტუმრო;



თ) პროფესიული სასწავლებელი;

ი) ოფისი;

კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ლ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

ნ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.

მუხლი 10. სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

1. სასოფლო-სამოსახლო ზონა, რომელიც ძირითადად ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციების განხორციელებას. სასოფლო-სამოსახლო ზონაში დასაშვებია საცხოვრებელი სახლები, აგრეთვე, ქვეზონისთვის შესაბამისი საზოგადოებრივი და სამეწარმეო ობიექტები, რომელიც გარემოზე არ ახდენს არსებით ზემოქმედებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო და სატყეო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტი;

გ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);

დ) მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა;

ე) სავაჭრო და კვების ობიექტი;

ვ) სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტი;

ზ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

თ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ი) ადმინისტრაციული ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) სასტუმრო;

ბ) ოფისი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

მუხლი 11. ცენტრის ზონა (შზ-2)

1. ცენტრის ზონა წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.



2. ნებადართული სახეობებია:

ა) მრავალფუნქციური შენობა;

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;

დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ზ) სასტუმრო;

თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;

კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;

ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ბ) სავაჭრო ცენტრი.

მუხლი 12. საქმიანი ზონა (შზ-3)

1. საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;

დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ზ) სასტუმრო;

თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ი) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;

კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;

ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.



3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ბ) სავაჭრო ცენტრი.

მუხლი 13. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)

1. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, რომელიც ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;

ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;

გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

დ) დასასვენებელი ბანაკი;

ე) სასტუმრო;

ვ) ტურისტული ობიექტი;

ზ) სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;

თ) კვების ობიექტი;

ი) გასართობი დაწესებულება;

კ) კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;

ბ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

მუხლი 14. კომერციული ზონა (შზ-5)

1. კომერციული ზონა წარმოადგენს ინდუსტრიული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და საოფისე ობიექტი;

დ) მომსახურების ობიექტი;

ე) სავაჭრო ცენტრი (მათ შორის, მთლიან და აგრარული ბაზარი);

ვ) ოფისი;

ზ) სასტუმრო;



თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ი) გასართობი დაწესებულებები, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;

კ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

ლ) პროფესიული გადამზადების ცენტრი;

მ) ტექნოლოგიური პარკი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) საცხოვრებელი სახლი, ქვეზონაში დასაქმებული პირებისათვის;

ბ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.

მუხლი 15. საწარმოო ზონა (იზ-1)

1. სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) საწარმოო ობიექტი;

ბ) ღია და დახურული საწყობი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს სხვა არამავნე მრეწველობის ობიექტები.

მუხლი 16. სამრეწველო ზონა (იზ-2)

1. სამრეწველო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) მავნე ზემოქმედების მრეწველობის ობიექტები;

ბ) ფუნქციით განპირობებული ობიექტები.

მუხლი 17. სპეციალური ზონა (სპზ-1, სპზ-2)

1. სპეციალური ზონა არის ისეთი ქვეზონა, რომელიც არსებითად განსხვავდება ამ წესის მე-6-მე-16 მუხლებით განსაზღვრული ქვეზონებისაგან და ახდენს სპეციალური ფუნქციების ერთ ქვეზონაში თავმოყრას კლასტერების სახით (სპზ-1) ან სხვა სპეციალური ზონის სახით (სპზ-2).

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის მიზნებისთვის შეიძლება არსებობდეს:

ა) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება, პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;

ბ) კვლევითი ცენტრი;

გ) ლაბორატორია;

დ) სტუდენტთა საცხოვრებელი სახლი;



ე) ტექნოლოგიური პარკი;

ვ) კულტურის, სოციალური და ჯანდაცვის ობიექტი;

ზ) კვების და სავაჭრო ობიექტი;

თ) სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობა;

ი) საწვრთნელი პოლიგონი.

3. სპეციალური ზონის განსაზღვრისას შესაბამის ქალაქთმშენებლობით გეგმაში შესაძლებელია მიეთითოს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ერთი ან რამდენიმე ფუნქცია.

4. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში უნდა განისაზღვროს სპეციალური ქვეზონის კონკრეტული სახეობა და მისი განვითარების მიზანი და წინაპირობები.

მუხლი 18. ავტოსადგომები

1. ავტოსადგომების მოწყობა დასაშვებია ამ ძირითადი დებულებების მე-6-მე-17 მუხლებით განსაზღვრულ ყველა ქვეზონაში, თუ ის მისი მდებარეობის, მოცულობისა და ფუნქციური დანიშნულებით არ ეწინააღმდეგება ქვეზონის თავისებურებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს.

2. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში (შზ-4) ავტოსადგომების მოწყობა შეიძლება დაშვებული იქნეს მხოლოდ იმ აუცილებელი საჭიროებებისათვის, რომელიც გამოწვეულია ამ ქვეზონაში დასაშვები გამოყენების სახეობების ფუნქციონირებით, ამ წესით დადგენილი წინაპირობების გათვალისწინებით.

3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მინიმუმ 1 ავტოსადგომი:

ა) საცხოვრებელი ფუნქციებისთვის – ყოველ 100 მ²-ზე;

ბ) სამაყურებლო დარბაზისათვის – ყოველ 15 ერთეულ ადგილზე;

გ) სასტუმროსა და ადმინისტრაციული ობიექტებისათვის – ყოველ 150 მ²-ზე;

დ) სავაჭრო ცენტრებისათვის – ყოველ 60 მ²-ზე;

ე) კაფე და რესტორნისათვის – ყოველ 30 მ²-ზე;

ვ) სამედიცინო ობიექტებისათვის – ყოველ 50 მ²-ზე;

ზ) სასაფლაოებისათვის – ყოველ 500 მ²-ზე, მაგრამ არანაკლებ 30 ადგილისა;

თ) პარკები/სკვერები და სხვა მსგავსი საზოგადოებრივი თავშეყრის ობიექტებისათვის – ყოველ 60 მ²-ზე.

4. უპირატესობა ენიჭება მიწისქვეშა ავტოსადგომებს. შესაძლებლობის შემთხვევაში მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობა სავალდებულოა.

5. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით, ქალაქთმშენებლობითი საჭიროების საფუძველზე, შესაძლებელია შენობიდან გამოიყოს ისეთი არასრული სართული ან/და არასრული სართულის ნაწილი, რომელიც განკუთვნილი იქნება მხოლოდ ავტოსადგომებისთვის. ასეთ სართულებს შეიძლება ასევე მიეკუთვნებოდეს ზედა სართულები.

6. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შეიძლება დადგინდეს, რომ კონკრეტულ ზონაში დაუშვებელია ან შეზღუდულია ავტოსადგომების მოწყობა.

7. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობის მოთხოვნა არ ვრცელდება:



ა) „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ I კლასის ობიექტებზე;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში.

8. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული ფუნქციის ობიექტები ან მისი ნაწილები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული ფუნქციისათვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

9. ამ მუხლით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

10. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მიწის ნაკვეთის საზღვრებში აკრძალულია ავტოსატრანსპორტო საშუალების შენახვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, მათი რეკონსტრუქცია ან/და ფუნქციის ცვლილება, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ავტოსადგომების მშენებლობა განხორციელდება რელიეფის (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები) ან/და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გამოყენებით და ამით ხელი არ შეეშლება მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო, გასართობ-დასასვენებელი მიზნებით გამოყენებას.

11. ავტოსადგომების რეგულირებასთან დაკავშირებული გამონაკლისები ან /და დამატებითი პირობები დგინდება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით.

მუხლი 19. სხვა ობიექტები და სივრცეები

1. სამშენებლო ტერიტორიებზე შესაბამისი ფუნქციით გათვალისწინებული მშენებლობის გარდა, შეიძლება ნებადართულ იქნეს:

ა) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ამ ძირითადი დებულებების IV თავით განსაზღვრული ხაზობრივი ნაგებობა და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (სახანძრო-სამაშველო მომსახურების ობიექტები, პოლიცია, სასწრაფო და სხვა მსგავსი ობიექტები);

ბ) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობა, რომლის არსებობაც დასაშვებია მხოლოდ მთავარ ობიექტთან ერთად;

გ) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული/არსებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა;

დ) სახელმწიფო საზღვრის დაცვის განსახორციელებლად საჭირო ობიექტები;

ე) განახლებადი ენერჯისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;

ვ) ისეთი საერთო სარგებლობის სივრცეების და ობიექტების არსებობა (სკვერი, ბაღი, პარკი, სათამაშო ადგილები და სხვ.), რომელიც განსაზღვრულია ამ ძირითადი დებულებების IV თავით და ემსახურება ამ ქვეზონის სიცოცხლისუნარიანობასა და ნორმალურ ფუნქციონირებას;

ზ) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები.

2. ამ მუხლით გათვალისწინებული ობიექტების/სივრცეების მშენებლობა/განთავსება დასაშვებია, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება ამ ძირითადი დებულებებით/ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი ქვეზონის თავისებურებას და ხელს არ უშლის მის ფუნქციონირებას სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით, აგრეთვე ამ ძირითადი დებულებების მე-20 მუხლით.

3. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შეიძლება შეიზღუდოს ან საერთოდ აიკრძალოს ქვეზონაში დამხმარე ობიექტების არსებობა.

მუხლი 20. გამოყენების სახეობის დასაშვებობის ზოგადი პირობები

1. ცალკეულ შემთხვევებში შესაძლებელია აიკრძალოს ან შეიზღუდოს შესაბამისი ქვეზონისათვის ამ ძირითადი დებულებების მე-6-მე-19 მუხლებით ნებადართული გამოყენების სახეობა ან/და ობიექტები/სივრცეები, თუ იგი მისი მდებარეობით, სივრცითი წყობის, მოცულობითა და ფუნქციური



დანიშნულებით ეწინააღმდეგება ქვეზონის თავისებურებას, არსებულ განაშენიანებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს.

2. ცალკეულ შემთხვევებში შესაბამისი ქვეზონისათვის ამ ძირითადი დებულებების მე-6-მე-15 მუხლების მე-3 პუნქტებით დაშვებული საგამონაკლისო მშენებლობა დასაშვებია, თუ იგი მისი მდებარეობით, სივრცითი წყობის, მოცულობითა და ფუნქციური დანიშნულებით არ ეწინააღმდეგება ქვეზონის თავისებურებას, არსებულ განაშენიანებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს.

3. ნებადართული გამოყენების სახეობის ან/და მე-18-მე-19 მუხლებით გათვალისწინებული ობიექტების/სივრცეების გარდა, შესაძლებელია დაემატოს სხვა სახეობა/სივრცე/ობიექტი, თუ იგი მისი მდებარეობით, მოცულობით, სივრცითი წყობის და ფუნქციური დანიშნულებით არ ეწინააღმდეგება ქვეზონის თავისებურებას, არსებულ განაშენიანებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს.

4. ამ მუხლის მიზნებისთვის, ცალკეული გადაწყვეტილების მიღებისას, აგრეთვე გათვალისწინებული უნდა იქნეს ამ სფეროს და მომიჯნავე კანონმდებლობის მოთხოვნები.

მუხლი 21. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების განსაზღვრა არსებული განაშენიანების შესაბამისად

1. კოდექსის 67-ე მუხლის მიზნებისთვის, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა ხდება:

ა) განაშენიანების თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ., კვარტალის) კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, თუ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ასეთი ტერიტორიის ნაწილს;

ბ) მიწის ნაკვეთის პერიმეტრის 50-მეტრიან რადიუსში მდებარე ტერიტორიის კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, თუ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დაურეგულირებელი/მოუწესრიგებელი განაშენიანების ნაწილს (მიწის ნაკვეთის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიაში იგულისხმება ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეხებაშია ამ მიწის ნაკვეთის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიასთან).

2. თუ ამ მუხლის პირველ პუნქტში განსაზღვრულ ტერიტორიებში არსებული მიწის ნაკვეთი შედის ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილ სამშენებლო ზონებში/ქვეზონებში, მაშინ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა იყოს ამ ზონის/ქვეზონის მოთხოვნები, კოდექსის 67-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

3. თუ მიწის ნაკვეთი იმავდროულად შედის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან მასზე ვრცელდება სხვა დარგობრივი გეგმებით დადგენილი რეჟიმები, მაშინ მასზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უნდა ითვალისწინებდეს ამ ზონის ან/და რეჟიმების მოთხოვნებს.

4. თუ ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული განაშენიანების არსებული გარემო ქალაქთმშენებლობითი განვითარების თვალსაზრისით არ შეესაბამება ამ ძირითადი დებულებების პრინციპებსა და მიზნებს, მაშინ შესაძლებელია მასში გარკვეული ცვლილების შეტანა, რაც ორიენტირებული უნდა იყოს განაშენიანების არსებული გარემოსათვის შესაფერისი ქვეზონის ტიპზე.

თავი III. განაშენიანებისგან თავისუფალი (არასამშენებლო) ტერიტორიები და დამცავი ზონები

მუხლი 22. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. განაშენიანებისგან თავისუფალ ტერიტორიაზე ვრცელდება ამ მუხლით განსაზღვრული რომელიმე რეჟიმი.

2. განაშენიანებისგან თავისუფალი ტერიტორიების გამოყოფის საფუძველს წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი გეგმები, დარგობრივი გეგმები ან/და სხვა სამართლებრივი დოკუმენტაცია.

3. თუ განაშენიანებისგან თავისუფალი ტერიტორიის გამოყოფის საფუძველია ქალაქთმშენებლობითი გეგმები, მაშინ ის ამ გეგმაში აისახება შემდეგი ტერიტორიების სახით:



ა) გამწვანებული ტერიტორიები;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები;

გ) სატყეო ტერიტორიები;

დ) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები;

ე) სხვა ტერიტორიები, რომლებიც არ მიეკუთვნება სამშენებლო ტერიტორიას.

4. თუ განაშენიანებისგან თავისუფალი ტერიტორიის გამოყოფის საფუძველია დარგობრივი გეგმები ან სხვა სამართლებრივი დოკუმენტები, მაშინ ის მათ შესაბამისად აისახება ქალაქმშენებლობით გეგმებში.

5. ამ ძირითადი დებულებების 24-ე-25-ე მუხლებით განსაზღვრულ არასამშენებლო ტერიტორიაზე ამ ძირითადი დებულებებით და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული მშენებლობა დასაშვებია, თუ ამით არ ილახება საჯარო ინტერესები, და თუ მშენებლობა განპირობებულია შემდეგი განსაკუთრებული გარემოებებით:

ა) სასოფლო და სატყეო მეურნეობის განვითარება, თუ მშენებლობა განზრახულია ამავე მეურნეობისთვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე;

ბ) სახელმწიფოებრივი ან ადგილობრივი მნიშვნელობის საჯარო სარგებლობის სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა;

გ) სახელმწიფო საზღვრის დაცვა;

დ) განახლებადი ენერჯის პოტენციალის შესწავლა და წარმოება.

6. სხვა შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მხოლოდ შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის, თუ საჭიროების შემთხვევაში, ეს ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება შესაბამისი სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით და თუ ამით არ ილახება საჯარო ინტერესები.

7. ამ მუხლის მიზნებისთვის საჯარო ინტერესების შელახვაში განსაკუთრებით მოიაზრება ისეთი შემთხვევები, როცა დაგეგმილი მშენებლობა:

ა) არ შეესაბამება სივრცითი განვითარების დოკუმენტაციის და განაშენიანების ძირითადი დებულებების მოთხოვნებს;

ბ) არ შეესაბამება დარგობრივი (ნარჩენების მართვის, მდინარეთა სააუზო მართვის, ლანდშაფტის დაცვის და სხვა) გეგმების მოთხოვნებს;

გ) გამოიწვევს გარემოზე მავნე, შეუქცევად ზემოქმედებას;

დ) გამოიწვევს ბიომრავალფეროვნების, ლანდშაფტის იერსახის, უნიკალურობის და მისი დასვენების ფუნქციის, ბუნებრივი ძეგლების დაზიანებას;

ე) გამოიწვევს სასოფლო-სამეურნეო სტრუქტურის გაუმჯობესების ღონისძიებების შეფერხებას;

ვ) გამოიწვევს წყალმოვარდნებს;

ზ) შეაფერხებს ნავიგაციის და სხვა მსგავსი ობიექტების გამართულ ფუნქციონირებას;

თ) აფერხებს აგრარული სტრუქტურის განვითარებას;

ი) შეიცავს სუბურბანული ან სხვა დისპერსიული დასახლების წარმოშობის ან გაფართოების საფრთხეს.

8. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული მშენებლობა საჯარო ინტერესების დარღვევად არ ჩაითვლება, თუ ამ საკითხთან დაკავშირებით ინტერესთა შეჯერებას უკვე ჰქონდა ადგილი სივრცითი განვითარების დოკუმენტაციის შემუშავებისას.



9. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, როგორც წესი, დასაშვებია თუ ის განპირობებულია ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ან სხვაგვარად უკვე ნებადართული შენობა-ნაგებობათა ფუნქციონირებისთვის.

10. ამ მუხლის საფუძველზე განსაზღვრულ საგამონაკლისო მშენებლობასთან დაკავშირებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შეიძლება გაიცეს შესაბამისი დასაბუთების შემთხვევაში, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 23. გამწვანებული ტერიტორია

1. გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მებაღეობა, საბანაო ადგილები.

2. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

3. გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

მუხლი 24. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია

სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია მოიცავს არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი და მხმარე ობიექტების არსებობა ამ ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

მუხლი 25. სატყეო ტერიტორია

1. სატყეო ტერიტორია მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყისა ან/და სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყის ფონდის ტერიტორიას.

2. სატყეო ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ დებულებების 22-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

3. სატყეო ტერიტორიის გამოყოფის წესს განსაზღვრავს შესაბამისი კანონმდებლობა.

მუხლი 26. ლანდშაფტური ტერიტორია

1. ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა.

2. ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით;

გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

მუხლი 27. სხვა არასამშენებლო ტერიტორია

სხვა არასამშენებლო ტერიტორიებს განეკუთვნება პლაჟები, მდინარეთა ნაპირები და სხვა, რომელთა განვითარებისთვის შესაბამისი სფეროს მომწესრიგებელი კანონმდებლობა ადგენს განსაკუთრებულ, საგამონაკლისო პირობებს.

მუხლი 28. დამცავი ზონების სისტემა



1. ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით შესაძლებელია დადგინდეს/აისახოს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები, წყლის ობიექტების დამცავი ზონები, სანიტარიული დაცვის ზონები, დაცული ტერიტორიების, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დამცავი ზონები/ზოლები/არეალები და სხვა მსგავსი დამცავი ზონები.

2. დამცავ ზონებში მშენებლობის დასაშვებობის საკითხის გადაწყვეტისას დაცული უნდა იქნეს შესაბამისი კანონმდებლობის/შესაბამისი გეგმების მოთხოვნები.

თავი IV. სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

მუხლი 29. სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების სისტემა

1. სოციალური, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიებს მიეკუთვნება:

ა) სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები:

ა.ა) საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიები;

ა.ბ) საზოგადოებრივი სარგებლობის ობიექტები;

ა.გ) სპორტული და სათამაშო მოედნები.

ბ) საინჟინრო ინფრასტრუქტურა:

ბ.ა) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია;

ბ.ბ) მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ქსელი;

გ) ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია:

გ.ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია;

გ.ბ) რკინიგზა და საბაგრო;

გ.გ) მთავარი გზები;

გ.დ) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია.

დ) ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები:

დ.ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;

დ.ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია.

2. ამ მუხლით განსაზღვრულ ტერიტორიების და ობიექტების ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში ასახვის სტანდარტი განისაზღვრება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის“ შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული №2 დანართის შესაბამისად (პირობითი აღნიშვნები).

მუხლი 30. სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები და ობიექტები

1. საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიებზე დასაშვებია შემდეგი სახის ობიექტების არსებობა:

ა) ადმინისტრაციული შენობები;

ბ) სკოლები;



გ) რელიგიური/საკულტო ობიექტები და მისი დამხმარე ნაგებობები;

დ) სოციალური დაწესებულებები;

ე) ჯანდაცვის ობიექტები;

ვ) კულტურის ობიექტები და მისი დამხმარე შენობა-ნაგებობები;

ზ) სასპორტო ობიექტები;

თ) ფოსტა;

ი) თავშესაფრები;

კ) სახანძრო-სამაშველო დანაყოფების დეპოები და სასწრაფო;

ლ) სახელმწიფო საზღვრის დაცვის განსახორციელებლად საჭირო ობიექტები.“;

2. თუ ქალაქთმშენებლობით გეგმებში ცალკე არ გამოიყოფა სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის მიზნობრივად განკუთვნილი ტერიტორიები, მათზე ვრცელდება იგივე მოთხოვნები, რაც ცალკე გამოყოფის შემთხვევაში იმოქმედებდა.

მუხლი 31. ზელოკალური და ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორია და ობიექტები

1. ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიაზე დასაშვებია.

ა) ელექტროდენი;

ბ) ბუნებრივი აირი;

გ) ცხელი წყალი;

დ) სასმელი წყალი;

ე) ტექნიკური წყალი;

ვ) წყალარინება სანიაღვრე;

ზ) წყალარინება;

თ) საყოფაცხოვრებო ნარჩენები;

ი) ნაგავსაყრელი.

2. მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიაზე დასაშვებია შემდეგი ზელოკალური ქსელის არსებობა:

ა) მიწისზედა;

ბ) მიწისქვეშა.

3. თუ ქალაქთმშენებლობით გეგმებში ცალკე არ გამოიყოფა ზელოკალური და ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები, მათზე ვრცელდება იგივე მოთხოვნები, რაც ცალკე გამოყოფის შემთხვევაში იმოქმედებდა.

მუხლი 32. ზელოკალური და ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია და ობიექტები

1. ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:



ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);

ბ) რკინიგზა (მათ შორის, ტრამვაი, ფუნიკულიორი და მეტრო);

გ) საბაგირო;

დ) მთავარი გზები (მაგ., გზა, ბულვარი, პრომენადე);

ე) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი, აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

2. ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;

ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

3. ამ მუხლით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე შესაბამისად გამოყოფილ არეალებში დასაშვებია:

ა) ავტოსადგომები;

ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;

გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები კანონმდებლობის შესაბამისად;

ე) გამწვანებული გზაგამყოფები.

4. ამ მუხლით განსაზღვრულ გზებზე და ქუჩებზე შესაბამისად ნებადართულია/დასაშვებია ამ ძირითადი დებულებების 30-ე მუხლით განსაზღვრული ობიექტების არსებობა.

5. ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში ამ მუხლით განსაზღვრული სატრანსპორტო ობიექტების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა იქნას შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნები. ნაშენ გარემოში შეუსაბამობის აღმოფხვრის საკითხი განისაზღვრება შესაბამისი კანონმდებლობით.

თავი V. განაშენიანების პარამეტრები

მუხლი 33. განაშენიანების პარამეტრების რეგულირების მიზანი, მათი დადგენისა და გამოყენების ზოგადი პირობები

1. განაშენიანების პარამეტრების დადგენის მიზანია სამშენებლო ზონებსა და ქვეზონებში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას განაშენიანების დასაშვები ინტენსივობის და სიმაღლის რეგულირება.

2. განაშენიანების პარამეტრების დადგენა ხორციელდება ზღვრული მაჩვენებლების სახით, შესაბამისი ტერიტორიის ამტანიანობის, თავისებურების პირობების, ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის პირობების გათვალისწინებით.

3. გენერალური გეგმის მეშვეობით შესაძლებელია განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ან განაშენიანების კოეფიციენტის ან/და მაქსიმალური სიმაღლის ზოგადი (სარეკომენდაციო) პარამეტრების დადგენა.



4. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში განაშენიანების პარამეტრების დადგენა შესაძლებელია:

- ა) განაშენიანების კოეფიციენტების დადგენით;
- ბ) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის დადგენით;
- გ) სართულთა რაოდენობის დადგენით;
- დ) განაშენიანების სიმაღლის დადგენით;
- ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზების დადგენით;
- ვ) ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის პირობების დადგენით.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“-„ბ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევაში, განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შესაძლებელია განისაზღვროს მაქსიმალური კოეფიციენტი, ან ერთდროულად მაქსიმალური და მინიმალური კოეფიციენტები.

6. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია სამშენებლო ქვეზონის ნაწილის, ცალკეული მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაკვეთის ნაწილისათვის განაშენიანების განსხვავებული პარამეტრების დადგენა.

7. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული განსხვავებული პარამეტრების დადგენა შესაძლებელია განპირობებული იყოს ცალკეული მიწის ნაკვეთის მდებარეობისა და გამოყენების თავისებურებიდან.

8. ამ ძირითადი დებულებებით დადგენილი განაშენიანების პარამეტრები არ გამოიყენება ნაგებობათა მიმართ, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

9. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთვნიებული მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენისას გამოყენებული უნდა იქნეს ამ ძირითადი დებულებებით ან/და განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით განსაზღვრული პარამეტრების მაჩვენებლები. განაშენიანების ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენისას, შესაძლებელია შეუსაბამო ობიექტების არსებობა მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან მიმართებაში.

მუხლი 34. განაშენიანების პარამეტრების მაჩვენებლები და მათი დაცვის ვალდებულება

1. ცალკეულ ქვეზონებში მიწის ნაკვეთისთვის განაშენიანების პარამეტრების სავალდებულოდ დასაცავი მაჩვენებლები განისაზღვრება განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1), განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2), გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) ან/და შენობის სიმაღლის მიხედვით, დანართი N1-ის შესაბამისად.

2. განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი ან/და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი შეიძლება გადამეტებულ იქნეს მხოლოდ კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილით დაშვებულ შემთხვევაში.

მუხლი 35. განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)

1. განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობის განთავსება.

2. კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება:

ა) შენობისთვის – მიწისპირა სართულის (ასეთის არარსებობის შემთხვევაში – პირველი მიწისზედა სართულის) იატაკის ზედაპირის (არსებობის შემთხვევაში, გადახურული კიბე, გადახურული პანდუსი, ვერანდა, მიწისპირა სართულზე მოწყობილი აივანი, ერკერი) გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი;

ბ) ნაგებობისთვის – მთლიანი ნაგებობის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო



სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) და მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან 1,8 მეტრი, ან მეტია (მეათედის სიზუსტით), მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებლით;

3. კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო (მიწის ნაკვეთის განაშენიანების) ფართობში არ შედის:

ა) შენობა-ნაგებობის მიწისქვეშა სართულ(ებ)ი ან მისი ნაწილი;

ბ) ქუჩის ზედაპირის დონეზე, შენობაში მოწყობილი ავტომობილის გასასვლელი, იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს;

გ) მიწისზედა სართულზე მოწყობილი აივანი;

დ) სამშენებლო მოედანზე მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობა;

ე) შენობათა გამჭვირვალე, წყალგაუმტარი მასალით გადახურული შიდა ეზოები, ზამთრის ბაღები, ფანჯატურები, კ-3-ის მინიმალური მაჩვენებლის დაცვით. ამავე დროს, ამ ნაწილებთან ერთად შენობები არ შეიძლება იკავებდნენ შესაბამისი მიწის ნაკვეთების 70%-ზე მეტს;

ვ) ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობ(ებ)ი, მათ შორის სათბურები, კ-3-ის მინიმალური მაჩვენებლის დაცვით.

4. ტერასული შენობებისთვის განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობით.

მუხლი 36. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2)

1. 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 შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის მზიდი კონსტრუქციის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობით.

3. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის:

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის (მათ შორის, ერკერის, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის) იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი;

ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/2;

გ) მანსარდის იმ ნაწილის 3/4, რომლის სიმაღლეც 1,6 მეტრზე მეტია;

დ) მიწისზედა ავტოსადგომი, რომლის სართულის სიმაღლე იატაკის ზედაპირიდან მომდევნო სართულის იატაკის ზედაპირამდე აღემატება 3 მეტრს, გარდა ცალკე მდგომი ავტოსადგომისა;

ე) ვერანდის, აივნის, ლოჯის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/3.

4. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის:

ა) ტერასის იატაკის ზედაპირის საერთო ფართობი;

ბ) სამშენებლო ქვეზონებში შზ-1, სზ-1 და სზ-2-ში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისათვის მანსარდის იატაკის ზედაპირის ფართობი;

გ) სამშენებლო ქვეზონებში შზ-1, სზ-1 და სზ-2-ში ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის, მათ შორის სათბურების გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი;

დ) მიწისპირა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და



შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე ნაკლებია;

ე) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 50 მ²-ზე ნაკლებია;

ვ) პირველ მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე ნაკლებია;

ზ) 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 ნაკლებია;

თ) პასაჟი/გალერეა.

5. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 25 აგვისტოს №261 დადგენილების თანახმად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთვნიებული მიწის ნაკვეთის ფართობის დადგენისას კ-2 განისაზღვროს:

ა) სამი სართულის ჩათვლით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2- 1.3;

ბ) ხუთი სართულის ჩათვლით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2- 1.8;

გ) ხუთი სართულის ზემოთ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2 – 2.2.

მუხლი 37. გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)

1. გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) განსაზღვრავს გამწვანებისთვის და წყალგამტარიანობისთვის განკუთვნილ მინიმალურ ფართობს.

2. მიწის ნაკვეთის ზედაპირის კეთილმოწყობისას მოქმედებს კოდექსის 75-ე მუხლის მოთხოვნები.

3. კ-3 კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობში:

ა) არ შედის ცალკე გამოყოფილი 2 მ² და ნაკლები ფართობის მქონე გრუნტის ზედაპირები;

ბ) სრულად შედის გრუნტის ცხაურა მოპირკეთების (გამჭოლი) ზედაპირები, რომლებიც გამწვანებულია გაზონით.

მუხლი 38. განაშენიანების სიმაღლე

1. განაშენიანების სიმაღლე არის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტებით და ამ ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული განაშენიანების ჰორიზონტალური წარმოსახვითი ხაზი, რომელიც ცალკეულ შემთხვევაში შეიძლება დაზუსტდეს ისტორიული გარემოს, ბუნებრივი ლანდშაფტის, ინსოლაციის და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე დადგენილი სიმაღლე განისაზღვრება შენობის/ნაგებობის საანგარიშო ზედაპირით.

3. განაშენიანების სიმაღლე დგინდება განაშენიანების გეგმებით და მიეთითება შენობის/ნაგებობის საანგარიშო სიმაღლე ან შენობის/ნაგებობის ზედა ზღვარი.

4. აეროდრომის დაცვის არეში (რაიონში) შენობა-ნაგებობის განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება შესაბამისი ტექნიკური რეგლამენტის საფუძველზე. წინააღმდეგობრივი ნორმების არსებობისას მოქმედებს ამ ძირითადი დებულებების 39-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი წესი.



მუხლი 39. ამ თავის მიზნები, ძირითადი პრინციპები და გავრცელების ფარგლები

1. ამ თავის მიზანია მიჯნის ზონის რეგულირება და ძირითადი ფუნქციის შენობის დამხმარე შენობა-ნაგებობათა განთავსების წესის დადგენა, რომელიც გათვალისწინებული უნდა იქნეს როგორც განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებისას, ისე ცალკეული გადაწყვეტილებების მიღებისას.
2. ამ თავის მიზნებისთვის:
 - ა) მიწის ნაკვეთის საზღვარი არის ორი სახის: საზოგადოებრივი საზღვარი და სამეზობლო საზღვარი;
 - ბ) მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 160 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს. ასეთ შემთხვევაში, უპირატესი არის უფრო გრძელი მონაკვეთი;
 - გ) შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს;
 - დ) შენობის განთავსებისას ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც გააჩნია დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა;
 - ე) ამ თავის მიზნებისთვის შესაძლებელია დადგინდეს განაშენიანების რეგულირების ხაზი (ლურჯი ხაზი) და განაშენიანების სავალდებულო ხაზი (წითელი ხაზი).

3. დაუშვებელია ერთი შენობის ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე განთავსება.

4. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირი წარმოადგენს არაერთგვაროვან სიბრტყეს, მაშინ მიჯნის ზონა იანგარიშება შესაბამის საზღვრის მხარეს არსებული შენობის უახლოესი წერტილიდან.

5. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსებისას და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისას, თუ კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს ამ თავით განსაზღვრული რამდენიმე ნორმა, უპირატესად მოქმედებს ის, რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

6. ამ თავით დადგენილი მოთხოვნების დაცვის ვალდებულება არ ვრცელდება სპეციალური დანიშნულების ნაგებობების მიმართ. სპეციალური დანიშნულების ნაგებობის განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება შესაბამისი ნორმატიული აქტების საფუძველზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

7. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში მოქმედებს ამ ზონისთვის შესაბამისი კანონმდებლობით ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი მოთხოვნები.

მუხლი 40. განაშენიანების სახეობა

1. განაშენიანების სახეობა განისაზღვრება განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით ან ფაქტობრივი მდგომარეობით, რომელიც დგინდება ამ ძირითადი დებულებების 21-ე მუხლით დადგენილი წესით.
2. განაშენიანების სახეობა არის მიწის ნაკვეთის გვერდითი საზღვრების მიმართ შენობა-ნაგებობის განთავსების სახეობა, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც დახურული, ისე ღია (ცალკე მდგომი, შეტყუპებული, შეჯგუფებული).
3. ცალკე მდგომია შენობა, თუ ის მოშორებულია მიწის ნაკვეთის გვერდით სამეზობლო საზღვრიდან, სამეზობლო მიჯნის ზონის დაცვით.
4. შეტყუპებულია განაშენიანების სახეობა, როცა ორი შენობა განთავსებულია გვერდიგვერდ მიწის ნაკვეთის საზღვარზე, ხოლო ღია მხრიდან ორივე მათგანი მოშორებულია მიწის ნაკვეთის გვერდით საზღვარს სამეზობლო მიჯნის ზონის დაცვით.
5. შეჯგუფებულია ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული პრინციპით განთავსებული ორზე მეტი შენობა,



თუ მათი შეჯგუფების სიგრძე არ აღემატება 50 მეტრს, ხოლო დახურულია განაშენიანების სახეობა, თუ შეჯგუფების სიგრძე აღემატება 50 მეტრს ან მოქცეულია ურთიერთპარალელურ ქუჩებს შორის.

6. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია ამ მუხლის მე-3-მე-5 პუნქტებისაგან განაშენიანების სახეობის განსხვავებული პირობების განსაზღვრა.

მუხლი 41. მიჯნის ზონა

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, შენობის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზთან (შემდეგში – გრუნტის ხაზი), საანგარიშო ზედაპირის მართობულ ზონას, სადაც დაუშვებელია შენობის ნაწილების შექრა ან/და სხვა შენობა-ნაგებობის განთავსება, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებულისა.

2. მიჯნის ზონა არის ორი სახის: საზოგადოებრივი და სამეზობლო. საზოგადოებრივია მიჯნის ზონა, რომელიც მიმართულია საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს, ხოლო სამეზობლოა მიჯნის ზონა, რომელიც მიმართულია სამეზობლო საზღვრის მხარეს.

3. მიჯნის ზონაში დასაშვებია ღია ნაწილების მოწყობა ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

4. საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა შეიძლება ვრცელდებოდეს საზოგადოებრივი სივრცის სივრცის სივრცის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყემდე (შუა ხაზი), არაუმეტეს 15 მეტრისა. თუ საზოგადოებრივ სივრცეს მეორე მხრიდან ესაზღვრება სხვა საზოგადოებრივი სივრცე (მაგ. ქუჩას ესაზღვრება სკვერი), ანგარიშისას აიღება ჯამური სივრცე.

5. სამეზობლო მიჯნის ზონა შეიძლება ვრცელდებოდეს მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებამდე ან/და ამავე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მეორე შენობის სამეზობლო მიჯნის ზონამდე.

6. მიჯნის ზონები შეიძლება ფარავდეს ერთმანეთს ან საზოგადოებრივი სივრცის შუა ხაზს, თუ:

ა) მიჯნის ზონები ერთმანეთთან ქმნიან 75 გრადუსიდან 90 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს;

ბ) შენობის სიმაღლე კეხამდე არ აღემატება 3 მეტრს და დამხმარე ფუნქცია აქვს (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, დახურული ავტოსადგომი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, შინაური ცხოველებისა და ფრინველთა სადგომები დასახლებათა იმ ზონებში, სადაც ასეთი ნებადართულია და სხვა მსგავსი ტიპის შენობა-ნაგებობები);

გ) თუ ერთი და იმავე შენობის საანგარიშო ზედაპირები ერთმანეთის მოპირდაპირედაა განლაგებული.

7. მიჯნის ზონის დაცვა სავალდებულო არ არის, თუ განაშენიანების სახეობა შეტყუპებულია, შეჯგუფებულია ან დახურულია, ხოლო შენობებს ან მათ ნაწილებს სამეზობლო საზღვარის მხარეს ღია ნაწილები არ გააჩნიათ.

8. მიჯნის ზონის სიღრმე გამოითვლება ფორმულით $L = H \times Y$, სადაც:

ა) L წარმოადგენს მიჯნის ზონის სიღრმეს (მეათედის სიზუსტით);

ბ) H წარმოადგენს შენობის/ნაგებობის საანგარიშო სიმაღლეს (მეათედის სიზუსტით);

გ) Y წარმოადგენს კოეფიციენტს.

9. L-ის გამოთვლისას:

ა) სიღრმე უნდა აითვალოს საანგარიშო ზედაპირის მთელ გაყოლებაზე იმ ზომით, რომელიც შეესაბამება მოცემულ წერტილში H-ის მნიშვნელობას;

ბ) მხედველობაში მიიღება გრუნტის ზედაპირის დახრილობა და მიჯნის ზონის სიღრმე გამოითვლება შენობის საანგარიშო სიმაღლის საშუალო მაჩვენებლით;

გ) მხედველობაში არ მიიღება კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა;



დ) საზოგადოებრივი მიჯნის სიღრმის მაქსიმალური მნიშვნელობა დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში ტოლია 6 მეტრის, საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში – 10 მეტრის, ხოლო მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში – 15 მეტრის;

ე) სამეზობლო მიჯნის ზონის სიღრმის მაქსიმალური მნიშვნელობა ტოლია 10 მეტრის;

ვ) მიჯნის ზონის მინიმალური სიღრმე ტოლია 3 მეტრის.

10. H-ის გამოთვლისას:

ა) ანგარიშში მიიღება სახურავის სიმაღლე საანგარიშო კიდიდან კეხამდე:

ა.ა) 45 გრადუსამდე ქანობის შემთხვევაში – არ იანგარიშება;

ა.ბ) 45-დან 70 გრადუსამდე ქანობის შემთხვევაში – $1/3$ -ით;

ა.გ) 70 გრადუსი და მეტი ქანობის შემთხვევაში – სრულად;

ბ) სამტრედების (სამერცხლეების) და სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლე, თუ მათი ჯამური სიგანე აღემატება ამავე შენობის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის $1/2$ -ს;

გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლე, თუ მათი სიმაღლე 2,3 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ^2 -ს აღემატება.

11. Y მნიშვნელობა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) 0.35 – ცენტრის, საქმიანი და კომერციული ზონებისათვის;

ბ) 0.25 – საწარმოო და სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 – ყველა სხვა ზონისათვის.

12. თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა აითვლება უფრო განიერი საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. L-ის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ სივრცეზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის სიგრძეს, მაგრამ არაუმეტეს 20 მეტრისა.

13. თუ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, მიჯნის ზონა აითვლება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

14. საზოგადოებრივი ან/და მრავალფუნქციური შენობებისთვის, როდესაც მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ცენტრის ან საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა დგინდება უფრო განიერი საზოგადოებრივი სივრციდან.

15. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისას მიჯნის ზონის განსაზღვრისას, როდესაც კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს რამდენიმე ნორმა, უპირატესად მოქმედებს ის, რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

16. თუ ამ მუხლის პირველი-მე-14 პუნქტებით განსაზღვრული წესის დაცვით დაგეგმილი მშენებლობა, მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის მიმართ, ეწინააღმდეგება ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის მოთხოვნებს, შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემა დაუშვებელია.

17. თუ მომიჯნავე ნაკვეთზე გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაშინ ამ მუხლით განსაზღვრული ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ნორმების დაცვა უნდა მოხდეს არსებული კანონიერი ან/და კანონის მოთხოვნათა დაცვით დარეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის მიმართ, სხვა შემთხვევაში – დაგეგმილი შენობა-ნაგებობის მიმართ.



18. ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის მოთხოვნების განსაზღვრა უნდა მოხდეს საქართველოს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციებით.

მუხლი 42. საზოგადოებრივი მიჯნის ზონაში შეჭრა

1. საზოგადოებრივი მიჯნის ზონაში გრუნტის ზედაპირიდან 3.0 მ-მდე დაუშვებელია:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0.3 მეტრზე მეტად;

ბ) არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0.3 მეტრზე მეტად, ასევე იგივე შეჭრა გრუნტის ზედაპირიდან ქვემოთ;

გ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში) შეჭრა 0.6 მეტრზე მეტად. ამასთან, 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) წინააღმდეგობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე არის მინიმუმ 1,2 მ.

2. საზოგადოებრივი მიჯნის ზონაში გრუნტის ზედაპირიდან 3.0 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე დაუშვებელია:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 1.4 მეტრზე მეტად;

ბ) აივნებისა და ერკერების მიახლოება ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვით სიბრტყემდე 1,2 მ-ზე მეტად;

გ) შენობის დამამთავრებელი კარნიზების და სახურავის არქიტექტურული დეტალების (საჩრდილობელი, საჩეხი და ა.შ.) ნებისმიერი გადმოწევა 1.4 მეტრზე მეტად;

დ) არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 0.3 მეტრზე მეტად.

3. შენობის წვიმის წყლის სარინებლების წყლის გამოსასვლელი არ უნდა იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში ქუჩის ტროტუარის სიბრტყიდან 0.3 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე და არ უნდა იყოს ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს არსებული საზოგადოებრივი საზღვრიდან ტროტუარზე 0,3 მეტრზე მეტი მანძილით შეჭრილი, როდესაც ის განთავსებულია გრუნტის ზედაპირის ზემოთ.

4. შენობაზე მიმაგრებული ნიშნები და აბრები შესაძლებელია იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მეტრზე მაღლა სიმაღლეზე, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ ნიშნებამდე და აბრებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 1.2 მეტრი.

5. თუ მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ისეთ საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელსაც არ გააჩნია ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, მაშინ ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით განსაზღვრული 3.0-მეტრიანი ზღვარის ნაცვლად გამოყენებული უნდა იქნეს 4.5-მეტრიანი ზღვარი.

6. თუ მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ისეთ საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელიც წარმოადგენს მხოლოდ ქვეითთა ზონას, მაშინ დაუშვებელია:

ა) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივი მიჯნის ზონაში შეჭრა, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მეტრი ან ნაკლები;

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

გ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივი მიჯნის ზონაში შეჭრა გრუნტის ზედაპირიდან 4.5 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე, საზოგადოებრივ სივრცეში 0.5 მეტრზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მეტრზე მეტი.

7. დასაშვებია საზოგადოებრივი სივრციდან შენობაში შესასვლელი კიბის მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან ზემოთ ან/და ქვემოთ 1,5 მეტრი სიმაღლემდე არსებულ სართულისთვის, თუ საზოგადოებრივ სივრცეში



შეჭრა არ აღემატება 0.9 მეტრს და ამასთანავე ტროტუარის კიდიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ კიბემდე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მეტრი.

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრული გამონაკლისი დაუშვებელია ამ მუხლის მე-5-მე-6 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

მუხლი 43. სამეზობლო მიჯნის ზონაში შეჭრა

1. სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნათა დაცვით, სამეზობლო მიჯნის ზონაში დასაშვებია:

ა) შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე მოწყობილი აივნის, ერკერის, შესასვლელი კიბის, პანდუსის მოწყობა, მათი გადახურვა ნაღებებისაგან მათი დაცვის მიზნით, აგრეთვე, სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების შეჭრა, თუ ამ ნაწილების კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე პერპენდიკულარული მანძილი შეადგენდეს არანაკლებ 2.1 მეტრს.

ბ) დამხმარე შენობა-ნაგებობის (მაგალითად: ავტოსადგომი, ტერასები, საბავშვო ღია სათამაშო მოედნები, ინვენტარის შესანახი სათავსო, ფარდული, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, შინაური ცხოველებისა და ფრინველთა სადგომები დასახლებათა იმ ზონებში, სადაც ასეთი ნებადართულია და სხვა მსგავსი ტიპის შენობა-ნაგებობები) განთავსება, რომლის სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 3,0 მეტრს, ხოლო ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში კეხამდე 4.0 მეტრს;

2. თუ განაშენიანების გეგმით ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმით, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, სავალდებულოა ან ნებადართულია შენობა-ნაგებობის მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსება, მათზე ვრცელდება ამ წესით დადგენილი, მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის პირობები.

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

მუხლი 44. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შენობა-ნაგებობების და დანადგარების განთავსება ან/და სხვა სახით სარგებლობა

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში განთავსებული სხვადასხვა სახის მომსახურებისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობების (მათ შორის, დროებითი) ან/და დანადგარების მიმართ, რომელთა განთავსებაც ნებადართულია მოქმედი კანონმდებლობით.

2. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ჯიხურების, დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების, ასევე მათი ინვენტარის განთავსება დასაშვებია, თუ განთავსების ადგილზე:

ა) ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

ბ) ტროტუარზე დარჩება ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, შენობაში შესასვლელი კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები და სხვა), წინააღმდეგობისაგან თავისუფალი, გასავლელი სიგანით მინიმუმ 1,8 მეტრი;

გ) დაცული იქნება შენობა-ნაგებობებს შორის ტექნიკური რეგლამენტებით დადგენილი ხანძარსაწინააღმდეგო ნორმები.

3. მეორე პუნქტში მითითებული ობიექტების განთავსება დაუშვებელია:

ა) გზის სავალ ნაწილზე;

ბ) ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე;

გ) მიწისზედა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებასთან 10-მეტრიან რადიუსში;

დ) მეტროსადგურის შესასვლელთან/ჩასასვლელთან 5-მეტრიან რადიუსში;

ე) სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭების სიახლოვეს 3-მეტრიან რადიუსში;



ვ) ნარჩენების შემკრები კონტეინერის განთავსების ადგილიდან 3 მეტრის რადიუსში;

ზ) გზაჯვარედინამდე 5 მეტრში;

თ) შენობის ღიობამდე 3 მეტრში.

4. დაუშვებელია მეორე პუნქტში მითითებული ობიექტებიდან გრუნტის ზედაპირიდან მთელ სიმაღლეზე:

ა) ობიექტის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების გადმოშვერა 0,3 მ-ზე მეტად;

ბ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), გადმოშვერა 0.6 მ-ზე მეტად.

5. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში სარეკლამო, საინფორმაციო ან/და მიწისზედა გადასასვლელი ნაგებობის განთავსება დასაშვებია, თუ განთავსების ადგილზე:

ა) ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

ბ) ტროტუარზე დარჩება ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, შენობაში შესასვლელი კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები და სხვა) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელი სიგანით მინიმუმ 1,8 მეტრი;

6. მეხუთე პუნქტში მითითებული ობიექტების განთავსება დაუშვებელია:

ა) ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე;

ბ) სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭების სიახლოვეს 3-მეტრიან რადიუსში;

გ) გზაჯვარედინამდე 10 მეტრში;

დ) შენობის ღიობამდე 5 მეტრში.

7. დაუშვებელია მეხუთე პუნქტში მითითებული ნაგებობების ნაწილების გრუნტის ზედაპირიდან:

ა) 4,5 მ-მდე სიმაღლეზე ტროტუარის მხარეს 0,5 მ-ზე მეტად გადმოშვერა;

ბ) 4,5 მ-მდე სიმაღლეზე გზის სავალი ნაწილის მხარეს 0,3 მ-ზე მეტად გადმოშვერა;

გ) ნაგებობის მთელ სიმაღლეზე ნებისმიერი მიმართულებით 0,3 მ-ზე მეტად გადმოშვერა, როდესაც საზოგადოებრივი სივრცე არ აღემატება 3,0 მეტრს და გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის.

8. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ღია კაფის მოწყობის მიზნით ინვენტარის ან/და სხვა სახის კონსტრუქცია-დანადგარების განთავსების შემთხვევაში მოქმედებს ამ მუხლის მეორე და მესამე პუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები.

9. მერვე პუნქტის მიზნებისთვის გამოყენებული ინვენტარი ან/და სხვა სახის კონსტრუქცია-დანადგარები უნდა იყოს მსუბუქი, უსაძირკველი კონსტრუქციის მქონე.

მუხლი 45. მიწის ნაკვეთის შემოღობვის წესი

1. კოდექსის 77-ე მუხლის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს შემოღობილი (გარდა სამშენებლო მოედნის დროებითი ღობით შემოღობვისა), რომ უზრუნველყოფილ იქნეს განათებულობის, განიავების, დასახლების იერსახის ესთეტიური ხარისხის შენარჩუნების ესთეტიკურობის შენარჩუნება და სხვა საჯარო ინტერესების დაცვა.

2. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა შესაძლებელია:

ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ან საზღვრის პირზე;



ბ) მიწის ნაკვეთის საზღვრებზე (საზიარო საზღვარი).

3. ღობის სიმაღლე განისაზღვრება გრუნტის ზედაპირიდან ღობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე. ამასთან, ღობის გასწვრივ ქანობიანი გრუნტის ზედაპირის შემთხვევაში – საშუალო სიმაღლით, ხოლო ღობის განივად გრუნტის ზედაპირის განსხვავებული ნიშნულების შემთხვევაში – გრუნტის ზედაპირის ყველაზე მაღალი ნიშნულიდან.

4. ღობის სიმაღლეში არ იანგარიშება მისი კონსტრუქციული მდგრადობისთვის განკუთვნილი დგარები ან/და სვეტები, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 2,5 მ-ს, კვეთის ზომები არ აღემატება 40 სმ-ს და დაშორება არ არის 2 მ-ზე ნაკლები.

5. სამშენებლო ტერიტორიაზე კაპიტალური, ყრუ ღობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არის 1.8 მეტრი, რომელზეც დასაშვებია მსუბუქი არაყრუ კონსტრუქციის ან გამწვანების მოწყობა, არაუმეტეს 0.4 მეტრისა.

6. არასამშენებლო ტერიტორიაზე დასაშვებია მხოლოდ არაყრუ, გრუნტის ზედაპირიდან არაუმეტეს 1.5 მეტრი სიმაღლის მქონე დროებითი ღობის განთავსება.

7. დაუშვებელია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ან/და მიწის ნაკვეთის შესასვლელებთან ბარიერების მოწყობა, გარდა სახანძრო უსაფრთხოების მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტებით დაშვებულისა.

8. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შესაძლებელია დადგინდეს ღობის მოწყობის განსხვავებული პირობები.

მუხლი 46. საზიარო კედლის/საზიარო ღობის განთავსების წესი

1. საზიარო კედელი/ღობე უნდა განთავსდეს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

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

4. საზიარო კედლის/ღობის სიგანე თანაბრად უნდა გადანაწილდეს საზიარო საზღვრიდან ორივე მეზობლის მხარეს. თუ ერთ-ერთ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა მოითხოვს საზიარო კედლის მეტ სიგანეს, ვიდრე კედლის ნახევარია, მაშინ კედლის ეს ნაწილი უნდა აშენდეს ამ მიწის ნაკვეთის ფარგლებში.

5. საზიარო კედლის/ღობის განთავსების ხარჯები ნაწილდება ორივე მეზობელზე კედლის/ღობის შესაბამისი წილის პროპორციულად.

6. თუ საზიარო კედლის საძირკვლის მშენებლობისას ერთ-ერთი მეზობელი ითხოვს ისეთი საძირკვლის მოწყობას, რომელიც მის მიერ გამოყენებული იქნება შემდგომი მშენებლობისათვის, იგი ვალდებულია აანაზღაუროს საძირკვლის მოწყობის დამატებითი სამუშაოების ღირებულება.

7. 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 დოკუმენტაციით გათვალისწინებულ ნიშნულამდე ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენოს უკვე არსებულ კედელს.

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

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



მუხლი 47. მიწის ნაკვეთის საზღვრებს გარეთ ატმოსფერული ნალექების გადაყვანისა და ძირითად საინჟინრო კომუნიკაციების სისტემებთან დაერთების წესი

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა ისე უნდა განხორციელდეს, რომ:

ა) მეზობლის ნაკვეთში არ მოხვდეს წყალი ან/და ატმოსფერული ნალექები;

ბ) საზოგადოებრივ სივრცეში მოხვედრილმა ატმოსფერულმა ნალექებმა ზიანი არ მიაყენოს ამ სივრცეს ან/და მესამე პირებს.

2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული პირობები არ ეხება რუს, ღელეს, 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, მშენებლობის ნებართვის მფლობელმა/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 კომუნიკაციების სისტემების საკუთარი მიწის ნაკვეთზე გატარებას (ასევე, შეკეთებას/რეკონსტრუქციას), ძირითად საინჟინრო კომუნიკაციების სისტემებთან 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. მიწის ნაკვეთში გატარებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები არ შეიძლება ჩაითვალოს დაბრკოლებად სამომავლოდ ამ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისთვის. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე ქსელი უნდა იქნეს გადატანილი მოთხოვნისთანავე.

მუხლი 48. მიწის ნაკვეთზე გამწვანების რეგლამენტი

1. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონებში, მრავალბინიანი სახლის ეზოებში და საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიებზე მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტის საფუძველზე დგინდება გამწვანების ვალდებულება მინიმუმ 3-3-ით განსაზღვრულ არეალში.

2. დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და არსებულ ხეს შორის არ უნდა იყოს 1 მეტრზე ნაკლები, თუ დაგეგმილი შენობა/ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე არ აღემატება 5 მეტრს. სხვა შემთხვევა დაშორება უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.

3. ღობის შემთხვევაში ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა არ მოქმედებს.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი მოთხოვნებისგან გამონაკლისები შეიძლება დადგინდეს შესაბამისი დენდროლოგიური დასკვნის საფუძველზე, ხე-ნარგავების სიცოცხლისუნარიანობის შენარჩუნების პირობით.

მუხლი 49. ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება

1. მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა განხორციელდეს არსებულ მიწისქვეშა არხებში-ღარებში ან/და გვირაბებში. თუ ტერიტორიაზე არ არსებობს მიწისქვეშა



ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენება ან მუნიციპალიტეტის გადაწყვეტილებით საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა მოხდეს ალტერნატიული საშუალებების გამოყენებით, მაშინ აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობის ან მიწისზედა განთავსებით.

2. მაღალი ესთეტიკური ღირებულების განაშენიანების ჩამოყალიბება/შენარჩუნება და ცხოვრების ხარისხის ამაღლების მიზნით მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს განაშენიანების სხვა ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირებას შესაბამისი ნორმატიული აქტის საფუძველზე.

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაძლებელია ამ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაზუსტება, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

დანართი №1

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	0.5	0.8	0.3	15*
	მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	0.5	1.2	0.3	15*
	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	0.5	1.8	0.3	-
	მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)	0.5	2.5	0.3	-
შერეული ზონა (შზ)	სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)	0.5	0.8	0.3	-
	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.5/0.7*	3.5	0.2	-
	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.5/0.7*	4.6	0.2	-
	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	0.2	-	0.8	15*
	კომერციული ზონა (შზ-5)	0.7	-	0.2	15*
ინდუსტრიული ზონა (იზ)	საწარმოო ზონა (იზ-1)	-	-	0.2	-
	სამრეწველო ზონა (იზ-2)	-	-	0.2	-
სპეციალური ზონა (სპზ)	კლასტერების ზონა (სპზ-1)	-	-	0.2	-
	სხვა სპეციალური ზონა (სპზ-2)	-	-	0.2	-

* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით.

