

(დაბა) შაორის დასახლების ტერიტორიის გამოყენებისა და  
განაშენიანების რეგულირების წესები

## თავი I ზოგადი დებულებები

**მუხლი 1. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და პრიორიტეტები**

1. დასახლების ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ტერიტორიისათვის ქალაქთმშენებლობით საკითხებს, განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია დასახლების სამშენებლო საქმიანობისთვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. აღნიშნული პირობები ასახული უნდა იქნას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში, ხოლო ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები უნდა შეესაბამებოდეს და აზუსტებდეს ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებულ მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმას.

3. დასახლების ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია, ჩამოყალიბებულ გარემოსა და ლანდშაფტზე ზიანის მიყენების გარეშე, დასახლების ურბანული განვითარება საკურორტო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციით.

### **მუხლი 2. ტერმინების განმარტება**

1. გარდა წინამდებარე მუხლში მოცემული ტერმინთა განმარტებებისა განაშენიანების რეგულირების წესების მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონში, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში და განაშენიანების ძირითად დებულებებში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა:

ა) **კომბინირებული რეჟიმის ზონა** მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი ხვდება წინამდებარე წესებით დადგენილი კონკრეტული ფუნქციური ან/და გეგმარებით შემზღუდავი ერთზე მეტი ზონის მოქმედების არეალში და ისინი ფარავენ ერთმანეთს.

ბ) **შერეული რეჟიმის ზონა** მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ზონა.

**გ) ბუნებრივი საფრთხეების ზონა** - არის მკაცრი შეზღუდვის ზონა და მოიცავს ეკოლოგიური კატასტროფების საფრთხის შემცველ ტერიტორიებს.

**დ) ბუნებრივ-ტექნოგენური საფრთხის ზონა** - წარმოადგენს მკაცრი შეზღუდვის ზონას, რომლის საზღვრებშიც ნებისმიერი ქმედების დაწყებამდე შესასწავლია ბუნებრივი და ტექნოგენური საფრთხეების არსებობა და მათი ზემოქმედება განსახორციელებელ ქმედებაზე;

**ე) მანსარდა** - საცხოვრებლად/სამყოფად გამოყენებული სხვენი, რომლის სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს სხვენის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე.

**ვ) გეგმარების შემზღუდავი ზონები** - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ტერიტორიის იდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით

**ზ) შენობის სიმაღლე** - განისაზღვრება შენობის ფასადის, გრუნტის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან, შენობის სახურავის ყველაზე მაღალ წერტილამდე;

## თავი II

### დასახლების სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

#### მუხლი 3. დასახლების სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიული გეგმის, წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესებისა და შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

#### მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. დასახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპებია:

- ა) მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;
- ბ) ბუნების დაცვისა და დასახლებათა განვითარების საკითხების ჰარმონიზება;
- გ) დასახლების სივრცით-გეგმარებითი განვითარება;
- დ) სპორტულ-გამაჯანსაღებელი კომპლექსების მოწყობის, სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტრუქტურის და გარემოს დაცვითი ღონისძიებების გატარების მიზნით ინვესტიციების მოზიდვა;
- ე) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, მოსახლეობის ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა;
- ვ) დასახლების არქიტექტურულ-გეგმარებითი და მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა;
- ზ) დასახლების კულტურული კავშირების დამახასიათებელი ნიშნების შენარჩუნება და განვითარება;
- თ) სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემადგენლობა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით და წინამდებარე წესებით.

3. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ქალაქთმშენებლობითი განვითარების და განაშენიანების მოწესრიგების მიზნით, შაორის დასახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს: კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს და ამ ზონებში არსებულ სექტორებს. ყოველ კონკრეტულ სექტორში სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება უნდა მოხდეს, წინამდებარე წესების მოთხოვნების შესაბამისად.

4. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსში (დასახლებაში) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებში სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზნით გამოიყოფა შემდეგი სექტორები:

- ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის სექტორი;
- ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების სექტორი.

5. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების სექტორში მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და მის დასამტკიცებლად „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების

შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტების საფუძველზე.

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმის სექტორში „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილებით განსაზღვრული პირველი სტადიის გავლა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება) საჭირო არ არის. აღნიშნულ სექტორში მშენებლობა გაიცემა მე-2 და მე-3 სტადიით.

7. წინამდებარე მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრულ სექტორებში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისას დამკვეთი ვალდებულია, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტაციის გარდა ნებართვის გამცემ, უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, წარუდგინოს დოკუმენტაცია რომელიც დეტალურად უნდა ასახავდეს დასაგეგმარებელი სექტორის გეგმარებით საკითხებს.

#### **მუხლი 5. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა**

1. დასახლების ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო - სახელმწიფო სამშენებლო პოლიტიკის განმსაზღვრელ ორგანოსთან შეთანხმებით.

2. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

3. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო.

4. ყველა დაინტერესებულ პირს აქვს უფლება, მონაწილეობა მიიღოს დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავების, განხილვისა და შეთანხმების პროცესში ორგანიზებულ საჯარო განხილვებში. საჯარო განხილვების ორგანიზებას ახორციელებს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება. საჯარო განხილვების შესახებ ინფორმაცია ვრცელდება დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებით, მასმედიის ელექტრონულ და ბეჭდვით საშუალებებში განცხადებებისა და შეტყობინებების მეშვეობით, ასევე მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ელექტრონულ გვერდზე გამოქვეყნებით.

### **თავი III**

#### **შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები**

#### **მუხლი 6. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები**

1. დასახლების ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები (ქვეზონები):

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

ა.ა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ) მოიცავს დასახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის სექტორი #1-ს. აღნიშნულ სექტორში დასაშვებია საბაგირო გზის მშენებლობა, განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული, საბაგირო ხაზის შეზღუდვის არეალში.

ბ) სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ -1) - წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი), სადაც დასაშვებია განათების ბოძების, შადრევნების, ღია სათამაშო ან/და სპორტული მოედნების და სარეკრეაციო ზონის ფუნქციონირებისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების განთავსება კანონმდებლობის შესაბამისად.

ბ.ა. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) მოიცავს დასახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემდეგ სექტორებს: #1,#2,#3,#4,# 5, #6.

გ) სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - წარმოადგენს ზონას, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო, სპორტულ მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს.

გ.ა. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) მოიცავს შაორის დასახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემდეგ სექტორებს: #1,#2,#3,#4,#5,#6,#7,#8 აღნიშნულ სექტორებში დასაშვებია:

გ.ა.ა) სექტორი #1 - ვიზიტორთა საინფორმაციო ცენტრი (ერთი შენობა);

გ.ა.ბ) სექტორი #2 - იახტკლუბი (ერთი შენობა), კაფე-რესტორანი (ერთი შენობა), ნავსადგომი, ნავსადგომის ადმინისტრაცია, პირსი, სანაოსნო საწყობი;

გ.ა.გ) სექტორი #3 - ჩოგბურთის კორტი, კალათბურთის მოედანი, სპორტული კომპლექსის ადმინისტრაცია, ტრიბუნა, სპორტული მოედნის ფუნქციონირებისთვის საჭირო დახმარე შენობა-ნაგებობა;

გ.ა.დ) სექტორი #4 - სპორტული დარბაზი (ერთი შენობა);

გ.ა.ე) სექტორი #5 - საცურაო აუზი;

გ.ა.ვ) სექტორი #6 - აკვაპარკი, ატრაქციონი, აუზი;

გ.ა.ზ) სექტორი #7 - პირსი;

გ.ა.თ) სექტორი #8 - პირსი, კაფე-რესტორანი.

გ.ბ. #2 და #8 სექტორებში განაშენიანების ძირითადი პარამეტრებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი:  $k-1=0.2$ ;
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი  $k-3=0.8$ ;
- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 5მ.

დ) სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) - წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დ.ა. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) მოიცავს დასახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის #1 სექტორს, რომელშიც განაშენიანების ძირითადი პარამეტრებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი:  $\kappa_1=0.15$ ;
- მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა - 4 სრული სართული;
- აღნიშნულ სექტორში დასაშვებია: 80 ნომრიანი, 160 ადგილიანი სასტუმრო, საკონფერენციო დარბაზი.

დ.ბ. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) მოიცავს შაორის დასახლების მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შემდეგ სექტორებს: #1, #2, #3, #4. აღნიშნულ სექტორებში დასაშვებია:

- დ.ბ.ა) სექტორი #1- ღია საკონცერტო სივრცეები;
- დ.ბ.ბ) სექტორი #2- ახალგაზრდული ბანაკი;
- დ.ბ.გ) სექტორი #3 - კემპინგი და ავტოსახლები;
- დ.ბ.დ) სექტორი #4 - სასტუმრო კაბინები.

დ.გ. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების სექტორში დადგენილია შემდეგი პარამეტრები:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი:  $\kappa_1=1.5$ ;
- მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა - 1 სართული;

ე) სასოფლო-სამეურნეო ზონა 1 (სოფზ-1) - წარმოადგენს დასახლების ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირების უზრუნველყოფი და მხმარე შენობა-ნაგებობების, რანჩოების, ფერმა-სასტუმროების და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა.

ე.ა სასოფლო-სამეურნეო ზონა 1 (სოფზ -1) მოიცავს შაორის დასახლების მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების #1 სექტორს, რომელშიც განაშენიანების ძირითადი პარამეტრებია:

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 10 მ.
- მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 100000 კვ.მ.

ვ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა 2 (სოფზ-2) - წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა. სასოფლო-სამეურნეო ზონა 2 (სოფზ-2) მოიცავს შაორის დასახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის #1 და #2 სექტორებს.

ზ) საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - წარმოადგენს სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანების ტერიტორიას, სადაც განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის არსებობა სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით.

ზ.ა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) მოიცავს შაორის დასახლების მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შემდეგ სექტორებს: #1, #2, #3, #4, #5, #6. აღნიშნულ სექტორებში განაშენიანების ძირითადი პარამეტრებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი -  $\kappa_1=0.1$ ;
- მიწის ნაკვეთზე ერთი შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური განაშენიანების ფართი - 200 კვ.მ;
- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა - 2 სრული სართული მანსარდით;
- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 10 მ.
- მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 1200 კვ.მ

**თ) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)** - საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებისა და სასტუმროების არსებობა.

თ.ა. მოიცავს შაორის დასახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის #1 სექტორს. აღნიშნულ სექტორში დასაშვებია: კოტეჯის ტიპის სასტუმროები და კაფე-რესტორნები

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური განაშენიანების ფართი - 300 კვ.მ;
- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა - 2 სრული სართული მანსარდით;
- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 10 მ.

თ.ბ. მოიცავს შაორის დასახლების სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების შემდეგ სექტორებს: #1, #2, #3, #4, #5. აღნიშნული სექტორები მოიცავს აქტიური დასვენების არეალებს. სექტორებისათვის განსაზღვრულია შემდეგი პარამეტრები:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი -  $\kappa_1=0.1$
- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა - 3 სართული.
- მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 1500 კვ.მ.

**ი) სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2)** - წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ და მოიცავს გზებს, ღია ავტოსადგომებს, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. შესაძლებელია სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) ფუნქციონირებისთვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი სამყოფების/სათავსების (ავტოსადგური და სხვა) არსებობა.

ი.ა. მოიცავს შაორის დასახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის #1 სექტორს. აღნიშნულ სექტორში დასაშვებია:

ი.ა.ა) ავტოსადგომები, გადმოსახედი ბაქანი, საბაგირო გზა, საბაგირო გზის ზედა სადგური, საბაგიროს ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობები.

ი.ბ. სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) მოიცავს შაორის დასახლების მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების სექტორ #1. აღნიშნულ სექტორში დასაშვებია:

ი.ბ.ა) საბაგირო გზა, საბაგირო გზის შუა სადგური, კაფე, საბაგიროს ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობები.

**2. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება ამ წესებით და აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.**

3. თუ მის დასაშვებობას პირდაპირ არ კრძალავს კონკრეტული ფუნქციური ზონა ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის მშენებლობის დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება:

ა) ხაზობრივი ნაგებობა: გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი და მათი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის ობიექტები;

ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისგან დამცავი და პრევენციული საინჟინრო ნაგებობები.

## **მუხლი 7. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების განხორციელების პირობები**

1. კონკრეტული ფუნქციური ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტში და საჭიროებს იმავე პროცედურების გავლას, რაც მისი დამტკიცებისთვის არის დადგენილი.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/გაერთიანება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტში და ხორციელდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით (გამარტივებული წესით).

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/გაერთიანება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე წესებით და განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) შეუცვლელად.

4. დაუშვებელია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ისეთი ცვლილებების განხორციელება, რომელიც ეწინააღმდეგება მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიულ გეგმას.

## **მუხლი 8. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები**

1. გეგმარების შემზღუდავი ზონები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში აისახება უფლებრივი ზონირების რუკებში.

2. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ტერიტორიაზე წყლის ობიექტების დაცვის მიზნით გამოიყოფა გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3), რომელიც მოიცავს განაშენიანების რეგულირების გეგმით გამოყოფილი 30 მ-იან წყალსაცავის და 10 მ-იან მდინარის წყალდაცვით ზოლს, რომელშიც მოქმედებს სპეციალური რეჟიმი. 30 მ-იანი წყალსაცავის და 10 მ-იან მდინარის წყალდაცვით ზოლში აკრძალულია:

ა) მშენებლობა ან მოქმედი საწარმოების გაფართოება და რეკონსტრუქცია, გარდა კანონით პირდაპირ დადგენილი შემთხვევებისა;

ბ) საჰაერო დაფრქვევის გზით მრავალწლოვანი ნარგავების, ნათესი კულტურებისა და ტყის სავარგულების შეწამვლა შხამქიმიკატებით;

გ) მინერალური სასუქებისა და შხამქიმიკატების, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი სახის ნარჩენების შენახვა, დაგროვება და განთავსება.

წყალსაცავის და მდინარის წყალდავით ზოლში მოქმედებს, „წყლის შესახებ საქართველოს კანონისა და “წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბერის №440 დადგენილების მოთხოვნები.

3. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ტერიტორიაზე გარემოს დაცვის მიზნით გამოიყოფა გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2) - გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2) მოიცავს:

ა) სარეკომენდაციო სტატუსის სივრცე - ზურმუხტის ქსელის კანდიდატ ადგილებს რომელიც მიზნად ისახავს მნიშვნელოვანი და მოწყვლადი სახეობებისა და ჰაბიტატების გრძელვადიან კონსერვაციასა და დაცვას. აღნიშნულ სივრცეში ქმედებები (სამშენებლო, სანებართვო, საპროექტო, კვლევითი და სხვა) უნდა ესადაგებოდეს ბერნის კონვენციის მოთხოვნებს (The Convention on the Conservation of European Wildlife and Natural Habitats). რეკომენდირებულია შეზღუდული იქნას ნებისმიერ ქმედება (მათ შორის: სამშენებლო/სამონტაჟო) რომელიც ხელს შეუშლის მისთვის სტატუსის მინიჭებას.

ბ) სარეკომენდაციო სტატუსის სივრცე - შაორი-ხიხათის ალკვეთილის სარეკომენდაციო არეალი. ალკვეთილში მკაცრი კონტროლის პირობებში დაშვებულია ცალკეული განახლებადი რესურსების მოხმარება. დაცულია ორგანიზმთა იშვიათი, უნიკალური, დამახასიათებელი და საქართველოს „წითელ ნუსხაში“ შეტანილ, გადაშენების საფრთხის წინაშე მყოფ გარეულ ცხოველთა და ველურ მცენარეთა სახეობები და ეკოსისტემის ცალკეული მნიშვნელოვანი კომპონენტები. ნებადართულია სამეცნიერო კვლევა, საგანმანათლებლო საქმიანობა, აღდგენითი საქმიანობა, კულტურული ტურიზმი, რეგულირებული თიბვა და მოვება, მონიტორინგი, ადმინისტრაციის თანამშრომელთა გადაადგილება ტრანსპორტით საჭიროების შემთხვევაში, საგანგებო მდგომარეობის (სტიქიური მოვლენები და სხვა) და აღდგენითი სამუშაოების ჩატარების მიზნით ავტო-მოტო, და საჰაერო ტრანსპორტით გადაადგილება. აკრძალულია ტყის ჭრა და ნადირობა.

4. წყლის სათავე ნაგებობებისთვის, რეზერვუარებისთვის, წყლის სატუმბი სადგურებისთვის განკუთვნილი სანიტარიული დაცვის ზონა - წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ სანიტარიული დაცვის სარტყელს. აღნიშნულ სარტყელში ნებისმიერი საქმიანობა უნდა განხორციელდეს „წყლის შესახებ“ კანონის და მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად. წყალმომარაგების სათავე ნაგებობების სანიტარიული დაცვის ზონაში აკრძალულია: საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნარჩენების დაგროვება, ჩამდინარე წყლებით რწყვა, ისეთი ობიექტების მშენებლობა და სხვა საქმიანობა, რომლებმაც შეიძლება წყლის დაბინძურება გამოიწვიოს.

5. საყოფაცხოვრებო (წყალარინების) გამწმენდი ნაგებობის სანიტარიული დაცვის ზონა - წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ სანიტარიული დაცვის სარტყელს. აღნიშნულ სარტყელში ნებისმიერი საქმიანობა უნდა განხორციელდეს „წყლის შესახებ“ კანონის და მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად.

**6. საბაგირო ხაზის-10 მ-იანი შეზღუდვის არეალი** - აღნიშნული შეზღუდვის არეალში დაუშვებელია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც მიზნად არ ისახავს არსებული საბაგიროს რემონტი-შეკეთებას, რეკონსტრუქციას.

#### **მუხლი 9. ბუნებრივ-ტექნოგენური საფრთხეები**

1. ბუნებრივ-ტექნოგენური საფრთხეების ზონები:

ა) ბუნებრივი - დამეწყრის არეალი;

ბ) ტექნოგენური - შაორის წყალსაცავის კაშხლის ნგრევის შედეგად გამოწვეული საფრთხის ზონა;

2. წინამდებარე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ბუნებრივ-ტექნოგენური საფრთხეების ზონები ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში. დაუშვებელია აღნიშნულ ზონებში ნებისმიერი სახის სამშენებლო სამუშაოები, გარდა საფრთხეების თავიდან აცილების მიზნით განხორციელებული მშენებლობისა - ბუნებრივი საფრთხეების მიმართ მდგრადი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა და სადემონტაჟო სამუშაოებისა.

#### **მუხლი 10. კომბინირებული რეჟიმის ზონები**

1. კომბინირებული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ზონა და ისინი ფარავენ ერთმანეთს.

2. თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება კომბინირებული რეჟიმის ზონა, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარებისას მოქმედებს ყველაზე მკაცრი ზონის რეგულაციები.

3. იმ შემთხვევაში თუ კომბინირებული ზონა შედგება სამშენებლო და ბუნებრივი საფრთხეების ზონებისგან, სამშენებლო ზონის მოთხოვნები ამოქმედდება მხოლოდ ბუნებრივი საფრთხეების არსებობის თავიდან აცილების მიზნით ღონისძიებების გატარების შემდეგ.

#### **მუხლი 11. შერეული რეჟიმის ზონა**

1. შერეული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ზონა.

2. თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება შერეული რეჟიმის ზონა, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარებისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

#### **მუხლი 12. განაშენიანების არქიტექტურულ-მხატვრული მახასიათებლები**

1. ამ მუხლის მიზანია დასახლების ტერიტორიაზე არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულების მქონე განაშენიანების ჩამოყალიბება.

2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება როგორც ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის პირველ კლასზე), ასევე რეკონსტრუქციაზე.

3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნას ხანძარმედეგი მასალები ან გამოყენებული მასალა დამუშავდეს ხანძარმედეგი საშუალებებით. სახურავი უნდა აღიჭურვოს თოვლის დაცურების საწინააღმდეგო სისტემებით. სახურავი შესაძლოა მოეწყოს, როგორც ბრტყელი ასევე, ქანობიანი

გადახურვით. შენობა-ნაგებობების სახურავებზე გადახურვის მასალა და ფერი არ შეიძლება იყოს:

- ა) თუთიის, ვერცხლისფერი ან შეუღებავი;
- ბ) მეტალო - კრამიტის;
- გ) მკვეთრი ფერის.

4. ღობეები და ჭიშკრები დამზადდეს ხის, ქვის ან ლითონის მასალებისგან (ლითონის ფერები). ღობის მაქსიმალური სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს 1.6 მ. იმ შემთხვევაში თუ ღობის სიმაღლე 1.2 მ-ზე მეტია, მისი ვერტიკალური ზედაპირის ფართობის 40% უნდა იყოს შეუღებელი და გამჭოლი.

5. სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტების დაპროექტება-მშენებლობა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ მომსახურება არ ხორციელდებოდეს ან/და მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს გზიდან/ქუჩიდან.

6. სასოფლო-სამეურნეო ზონა 1(სოფზ-1)-ში ფერმებისა და ფერმა-სასტუმროების (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა) ფასადების მოსაპირკეთებელ მასალაზე დასაშვებია მხოლოდ ხის, ბუნებრივი ქვის და აგურის გამოყენება.

### **მუხლი 13. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა**

1. დასახლების ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსება და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების სამეზობლო საზღვრებამდე მანძილებს შორის ურთიერდამოკიდებულების განსაზღვრა უნდა განხორციელდეს განაშენიანების ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა შესაბამისად.

2. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე ქუჩებთან ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეებთან ურთიერდამოკიდებულების განსაზღვრისას მოქმედებს ძირითადი დებულებების მოთხოვნები.

### **მუხლი 14. შეუსაბამო ობიექტები**

1. მიწის ნაკვეთებს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ შეესაბამებიან წინამდებარე წესების 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, 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 IV გარდამავალი დებულებები

### მუხლი 15. გარდამავალი დებულებები

1. იმ ობიექტებზე, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის/წერილობითი დასტურის გაცემის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა/წერილობითი დასტური, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი.

2. წინამდებარე წესების ძალაში შესვლასთან ერთად, დასახლების ადმინისტრაციული საზღვრები დადგინდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ასახული საზღვრების შესაბამისად.