

**ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმის
განაშენიანების მართვის რეგლამენტი**

**თავი I
ზოგადი დებულებები**

მუხლი 1. ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილების, ბორჯომის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.
2. განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმები და მათი რეგლამენტები უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილების გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ტერმინებისა.
2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
 - ა) ბორჯომი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის, ქალაქი ბორჯომის ტერიტორია
 - ბ) კოდექსი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი
 - გ) რეგლამენტი - ბორჯომის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

დ) ძირითადი დებულებები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება

თავი II

ქალაქ ბორჯომის სივრცითი განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 3. ქალაქ ბორჯომის სივრცითი განვითარების მართვის სისტემა

1. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:
 - ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;
 - ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.
2. 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.
3. 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.
4. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით:
 - ა) გენერალური გეგმა, რომელიც არეგულირებს ბორჯომის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ზოგად რეგულირებას;
 - ბ) განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა, რომელიც არეგულირებს ბორჯომის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტულ რეგულირებას.
5. ინტეგრირებული გეგმიდან შესაძლებელია გამოიყოს და დაზუსტდეს ცალკეული ასპექტები დამოუკიდებელი გეგმის (ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური და რაიონების და სხვა) სახით. მის მიმართ უცვლელად მოქმედებს კოდექსით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.
6. დარგობრივი გეგმები - (გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, ენერგეტიკის განვითარების, სოფლის მეურნეობის განვითარების, სატრანსპორტო სისტემის განვითარების და სხვა) არის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტი, რომლის შინაარსთან, შემუშავებასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და რომელიც რელევანტურია სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.

თავი III

სამშენებლო, არასამშენებლო ტერიტორიები და დამცავი ზონები

მუხლი 4. სამშენებლო ტერიტორიები

1. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები:

ა) შერეული ზონა (შზ);

ბ) ინდუსტრიული ზონა (იზ);

გ) საცხოვრებელი ზონა (სზ)

2. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით განისაზღვრება ფუნქციური ქვეზონების განაშენიანების მართვა.

მუხლი 5. არასამშენებლო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

ქალაქ ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:

ა) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია;

ბ) ლანდშაფტური ტერიტორია;

გ) გამწვანებული ტერიტორია;

დ) ზელოკალური სატრანსპორტო ტერიტორია;

ე) ლოკალური სატრანსპორტო ტერიტორია;

მუხლი 6. დამცავი ზონები და მათი რეგლამენტები

1. ქალაქ ბორჯომის ტერიტორიაზე მოქმედებს შემდეგი დამცავი ზონები:

ა) ქალაქ ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3);

ბ) სასაფლაოს სანიტარიული დაცვის ზონა;

გ) მინერალური წყაროების სანიტარიული დაცვის ზონა.

2. ქალაქ ბორჯომის ტერიტორიაზე მოქმედი დამცავი ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება შესაბამისი კანონმდებლობით.