განაშენიანების მართვის რეგლამენტი
(დეტალური დეგეგმარება)

§1. მიწის ნაკვეთები

1. წინამდებარე განაშენიანების დეტალური გეგმის (დგგ, გეგმა) საბოლოდ ფარგლებში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმავე გეგმისა და გრიგოლეთისა და ყვავილნარის სანაპირო ზოლის განაშენიანების გეგმის (გგ, ზემდგომი გეგმა) მოთხოვნათა შესაბამისად, თუ მას გააჩნია:
   ა) ამ გეგმაზე მითითებული მიწისმაზომი გაბარიტული ზომები, გარდა ამ გეგმის ამოქმედებამდე გაცემული ნაკვეთისა და/ან გამოყენების იმ სახეობებისა, რაც ამ გეგმაზე არაა მითითებული;
   ბ) არანაკლებ მიდა სამეზობლო კიბეგარეული აუცილებელი გზა, მათ შორის ხერხეიანების გამოყენებით (საქართველოს სიგრძის დაცვაგზრაზის, ტრანზიტქვეტრეული და სამშენებელო საქმიანობის კოდექსი (სოფელმა: მუხლი 71).
2. მიწის ნაკვეთის, რომლისაც შეიმცირდა სამშენებელო პოტენციალი, კერძოდ:
   ა) ზ1 (ძირითადი დებულებები, მუხლი 10ა), ემსახურება კერძოდ ტრადიციულად ჩამოყალიბებული სახოფლო-სამოსახლო განაშენიანების განვითარებასა/ფუნქციონირებას. მისი ცვლილება დასაშვებია მხოლოდ ზემდგომი გეგმით დადგენილი პირობების დაცვით;
   ბ) ზ6ა4 (ძირითადი დებულებები, მუხლი 13ბ), ემსახურება კერძოდ დასასვენებელი და/ან სამკურნალო დანიშნულების ზეწინა-ნაგებობების განვითარებას / ფუნქციონირებას. მისი ცვლილება დასაშვებია მხოლოდ ზემდგომი გეგმით დადგენილი პირობების დაცვით.
2. გამოყენების ნებადართული სახეობები მიიღება ძირითადი დებულებების შესაბამისად, ზემდგომ გეგმაში და ამ გეგმაში მითითებული სახეობების გათვალისწინებით.
3. იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა ფარობილი ≤1000 კვ.მ და სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია ზემდგომი გეგმით, გამოყენების ნებადართული სახეობანი:
   ა) საცალო ვაჭრობის და/ან მომსახურების ობიექტები (H ≤ 5მ);
   ბ) საცხოვრებელი ფუნქციებით აღჭურვილი ავტომობილი ან ესაძირკვლო კონსტრუქცია (H ≤ 5მ);
   გ) აქმანიები.
4. არაამშენებლო ტერიტორიების ნებისმიერი ფორმით გამოყენება დასაშვებია ზემდგომი გეგმების, ამ გეგმის და/ან დარეგულირებული კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით. გამშვებელმა ტერიტორიის საგამონაკლისო უფლებით გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ უსაძირკვლო ან ხიმიჯიანი საძირკვლით, რელიეფის არსებითი ცვლილების უფლების გარეშე.

§3. განაშენიანების პარამეტრები

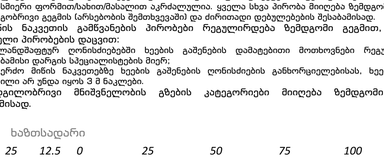
1. განაშენიანების პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები ზღვარი , რაც არ არის ამ ამ გეგმით დადგენილი, ახევე მათი ანგარიშის წესი, მოიღება ზემდგომი გეგმის შესაბამისად.
2. საგამონაკლისო უფლების (ბონუსის) გამოყენების წინაპირობები და დაუშვებელია იხ. ზემდგომი გეგმაში.
3. ბონუსი დამოკიდებულია ქალაქამშენებლობიდან/ლანდშაფტურ ღონისძიებებში შორანილეობის ნილზე და/ან შეესაბამობის აღმოფხვრის ხარისხზე და მიიღება ქვემოთ მოყვანილის შესაბამისად, ზემდგომი გეგმით დადგენილი გადამტეგების ზღვარისთვის დადგენილი მითითებათა დაცვით:
   ა) თუ მიწის ნაკვეთის გამოიკვეთა ფარობილის ნაწილი სამშენებლო პოტენციალიდან, მასზე არსაამშენებელი ტერიტორიის (ტნის, ალეიის და მსგ.) დადგენის შედეგად, ამასვე ნაკვეთის უფიანრეტება λ^1 (λ^3) ბონუსი (ფართობმბმ) და/ან H ბონუსი, რაც გამოთითვლება ფორმულით: λ^1 $_{\text{ბონუსი}}$ = $S_{\text{ტეტა.}}$ ნაწილისა / $S_{\text{ნაკვეთისა}}$ რაც დაკვმაღება λ^1 დადგენილ მაჩვენებელს. ამასთან თუ:
      ა.ა) λ^1 $_{\text{ბონუსი}}$ < 0.05, მაშინ აღნიშნული არ დაემატება λ^1-ს, არაამედ S $_{\text{ტეტა.}}$ ნაწილისა გამოიაანგარიშება S $_{\text{ეფ}}$-ს;
      ა.ბ) λ^1 $_{\text{ბონუსი}}$ ≥ 0.05 – დამრგვალდება ჯანლოიას მეათიდამდე და იხე დაემატება λ^1 დადგენილი მაჩვენებელს;
      ა.გ) λ^1 $_{\text{ბონუსი}}$ ≥ 0.35 – დამრგვალდება 0.3-მდე და იხე დაემატება λ^1 დადგენილ მაჩვენებელზე.
   ბ) თუ მიწის ნაკვეთს აქვს შეესაბამო პარამეტრებისაკეთის ღიობ, მაშინ შესაკუთრეს შეესაბამობის საკეთარი სახსრებით აღმოფხვრის შემთხვევაში (შეესაბამო სიმაღლის მონაგრეკის / შეესაბამო ლოკაციიდან გადადანის), უფლებენდა λ^1 და/ან H ბონუსი, რომელიც გამოითვლება ფორმულით/პროგრამით:
      ბ.ა) λ^1 $_{\text{ბონუსი}}$ = $S_{\text{ეფ.ნაკ.}}$ / $S_{\text{ნაკვეთისა}}$ სადა $S_{\text{ეფ.ნაკ.}}$ არის მონაგრეკი ნაწილის ფასადის ფარობილი, თუ შეესაბამება მეფაბრეობა - $S_{\text{ეფ.ნაკ.}}$ არის ღიობის მთელი ფასადის ფარობილი. დამრგვალება ნარჩენებს ამ მეხლის „ა.“ ქვეპუნქტში ანალოგიათად;
      ბ.ბ) H $_{\text{ბონუსი}}$ = 1 სრული სართული λ^1-ის მეOმ-მე ან 1 მაბნარების სართული λ^1-ის მეOმ, სიმაღლეთი 3 მ, თუ შეესაბამება ღიობის სიმაღლე ნაკვეთია 1 მეტრზე / თუ λ^1 ბონუსი ≤ 0,6 (მეწონისთვის);
      ბ.გ) H $_{\text{ბონუსი}}$ = ≤3 მ ნაანაპირო ზოლის პირველ რიგში) / ≤5 მ (მოიდეენო რიგში) და 1 სრული სართული λ^1-ის მეOმ-მე ნაანაპირო ზოლის პირველ რიგში) / 1 სრული სართული + 1 მაბნარების λ^1-ის მეOმ (მოიდეენო რიგში), თუ λ^1 ბონუსი ≤ 1,0.
   4. სიმაღლეზე ნაკლები უფლების გაკეთება მიიზეშება:
      ა) ეამოოყენება მშენებლობის შეეყოობინების ნესი ან მშენებლობის ნებართვის ნესი, თუ:
         ა.ა) მისი წინაპირობაა საკარო სიგრცის (გზა, ალეიი და მსგ.) გაფართოებისთვის მიწის ნაკვეთის ნაწილის არსაამშენებელი ტერიტორიის ფაიმობის ქალაქამშენებლობით ღონისძიებებამდე;
         ა.ბ) მისი წინაპირობაა არსებული შენობა/ნაგებობაზე შეესაბამობის აღმოფხვრა სრულად ან ნაწილობრივ;
         ა.გ) მისი წინაპირობაა საკუთარ მიწის ნაკვეთზე მინიმუმ λ^3 ფარგლებში ზემდგომი გეგმით რეკომენდებული ხეების გაშენების ღონისძიების დაგეგმა-განხორციელება.
      ბ) ეამოოყენება ადმინისიტრაციული ხელშეკრულება ზემდგომი გეგმით დადგენილი ნესით , თუ მისი წინაპირობაა საკუთარი სახსრებით საკარო გზის/ეზოს მოწყობის და/ან რომელიმე სხვა ქალაქამშენებლობით ღონისძიებებში და/ან ლანდშაფტურ ღონისძიებებში მონაწილეობა
      გ) ეამოოყენება მიწის მონაცვლეობის ნესი თუ ღონისძიება მოითხოვს მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობას;
      დ) საგამონაკლისოო მაჩვენებლის გამოთვლისას (§3) თუ λ^1 $_{\text{ბონუსი}}$ > 0,5 - აღარ გამოიყენება და ნამატის ნაცვლად გამოოყენება H $_{\text{ბონუსი}}$ შესაბამისად.

§4. განაშენიანების სახეობა და ესთეტიკური პარამეტრები

1. განაშენიანების სახეობა მოცემულია გეგმაზე. მეფეკვეტიკული განაშენიანება დასაშვებია შეიფვალოს შეგვიფვეფებულით, თუ მიწის ნაკვეთის:
   ა) სიგანე ≤ 11 მ;
   ბ) უკან მდებარეობს არასამშენებლო ტერიტორია ან საზოგადოებრივი სივრცე, რომლის ნაკვეთის მიმართ ფრონტალურ სიგანეს არ აღემატება განაშენიანების შეგვიფვეფის სიგანე
2. სახანო ზოლში და გამწვანებულ ტერიტორიაზე დასაუოული განაშენიანების სახეობის გამოყენება დაუშვებელია.
3. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრები მიიღება ზემდგომი გეგმის შესაბამისად.

§5. სხვა პირობები

1. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება:
   ა) მიწის ნაკვეთზე ერთი ან რამდენიმე შენობის განთავსება რეგულირდება ძირითადი დებულებების შესაბამისად, ამ გეგმაში მითითებული პირობების დაცვით;
   ბ) წინის ფეხქვეთრნირების ამოწვნეფეშოდგილი შენობის/ნაგებობის განთავსება დასაშვებია მხოლოდ კოდექსის 68-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, ამ გეგმაში მითითებული პირობების გათვალისწინებით;
   გ) ძირითადი შენობის/ნაგებობის დამხმარე ფეხქვეთის შენობის/ნაგებობის განთავსება დასაშვებია მხოლოდ ძირითადი შენობის/ნაგებობის არსებობის პირობებში;
   დ) განაშენიანების ხაზები დადგენილია ძირითადი შენობისთვის/ნაგებობისთვის. ამასთანავე:
      დ.ა) რეგულირების წნოფელ) ხაზები მითითებულია გეგმაზე;
      დ.ბ) საკაფალებელი (ლეგრეკ) ხაზები არ გამოოყენება.
2. მიწის ნაკვეთების შემოღობვა:
   ა) სამშენებლო ტერიტორიებე მიწის ნაკვეთების შემოღობვა რეგულირდება ზემდგომი გეგმით და არსებობის შემთხვევაში დარეგულირები გეგმით;
   ბ) ალაფების შემოღობვა, ასევე საგრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების შემოღობვა ნებისმიერი ფორმითა/სახით/მასალით აკრძალულია. ყველა სხვა პირობა მიიღება ზემდგომი გეგმის, დარეგულირები გეგმის (არსებობის შემთხვევაში) და ძირითადი დებულებების შესაბამისად.
3. მიწის ნაკვეთის გამწვანების პირობები რეგულირდება ზემდგომი გეგმით, ქვემოთ მოყვანილი პირობების დაცვით:
   ა) ლანდშაფტურ ღონისძიებებში ხეების გაშენების დამატებითი მოთხოვნები რეგულირდება შესაბამისი დარგის სპეციალისტების მიერ;
   ბ) ეერმო მიწის ნაკვეთებზე ხეების გაშენების ღონისძიების განხორციელებისას, ხეების შორის მანძილი არ უნდა იყოს 3 მ ნაკლები.
4. აფგილოობრივი მნიშვნელობის გზების კატეგორიები მიიღება ზემდგომი გეგმის შესაბამისად.

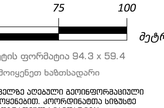


თანაფარდობა 1:1000 (1 სმ = 10 მ). პლანშეტის ფორმატი 94.3 x 59.4

მნშვნელობა: სხვა ფორმატზე დაბეჭდვისას გამოიყენეთ ხაზოსანდარი

გეგმის ნახაზები მომზადებულია ArcGIS პროგრამის საშუალებით ალეგალი ტეკნოფორმატიული მასალების და დაგეგმვისათვის პროგრამა ArchICAD-ის გამოყენებით. კოორდინატთა სისტემად გეგმაზეა ასახული საკარმიდამო ტოპოგრაფიის და ანტროპოგენურ ობიექტების.

კარტოგრაფიული მონაცემები
Coordinate System: WGS 1984 UTM Zone 38N
Projection: Transverse Mercator
False Northing: 0.0000
False Easting: 500,000.0000
False Northing: 0.0000
Central Meridian: 45.0000
Scale Factor: 0.9996
Latitude Of Origin: 0.0000
Units: Meter



განაშენიანების დეტალური გეგმა

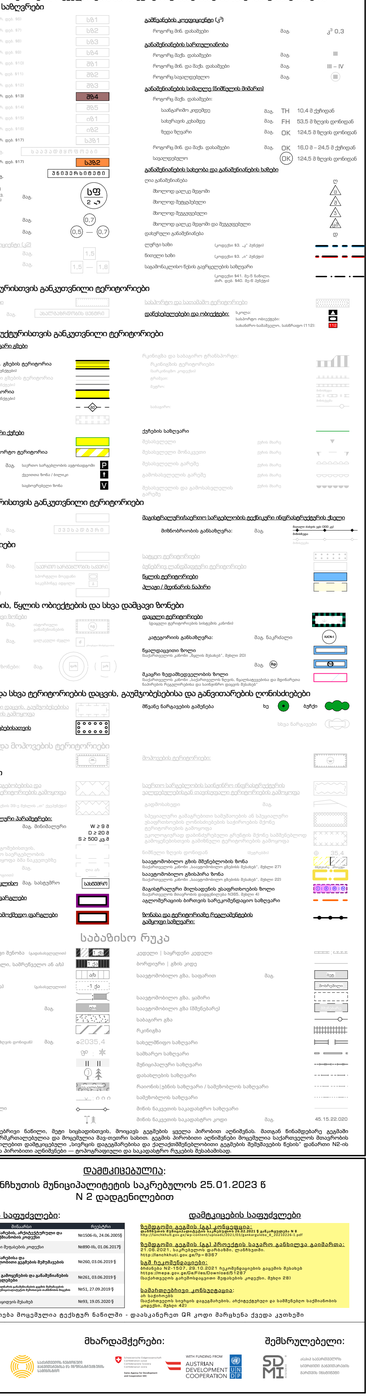
გეგმარებითი ერთეული

სამეზობლო B.2, უბანი B

კურორტ გრიგოლეთისა და ს. წყალწმინდის უბან ყვავილნარის სანაპირო ზოლი სასტუმრო კომპლექსი ერთეული, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი

პირობითი აღნიშვნები
რეგლამენტი

გამოყენებული სახეობა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, განაშენიანების სახეობა, განაშენიანების ხაზები და განაშენიანების სიმაღლეები


საცხოვრებელი
ინდივიდუალური
ბაღი
ბაღ-ბოსტანი
ბოსტანი
ბალი
ტყეები
ბუჩქნარ-ბალახეული
ბალახეული
ეროზიული ნაგებობა
ეროზიული ტერასა
ეროზიული ფერდი
ეროზიული ხევი
ეროზიული ხევ-ტერასა
ეროზიული ფერდ-ტერასა
ეროზიული ფერდ-ხევ
ეროზიული ფერდ-ხევ-ტერასა
ეროზიული ტერასა
ეროზიული ტერ-ფერდ
ეროზიული ტერ-ხევ
ეროზიული ტერ-ხევ-ფერდ
ეროზიული ტერ-ფერ-ხევ
ეროზიული ტერ-ფერ-ხევ-ფერ
ეროზიული ტერ-ფერ-ხევ-ტერ
ეროზიული ტერ-ფერ-ხევ-ტერ-ფ
ეროზიული ტერ-ფერ-ხევ-ტერ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ
ეროზიული ტერ-ფ-ხ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ-ტ-ფ