

მუხაესტატი-წყავროკას გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების გეგმა

ქალაქი ბათუმი,
2023 წელი

განაშენიანების გეგმა

განაშენიანების გეგმის შემუშავების მეორე სტადია

ინიციატორი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია,
მიმწოდებელი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო

- დაინტერესებული პირები:**
- ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია;
 - ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;

საფუძველი:

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 26 დეკემბრის №114. 1142236010 ბრძანება „ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მუხაესტატე-წყავროკას განაშენიანების გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 31 აგვისტოს N 53 განკარგულება „ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მუხაესტატე-წყავროკას გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების გეგმის გეგმის ის დამტკიცების შესახებ“

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფარგლებში, ქობულეთის მუნიციპალიტეტში და მოცავს მუხაესტატე-წყავროკას ტერიტორიას

ქალაქი ბათუმი,
2023 წელი

განაშენიანების გეგმა

დოკუმენტზე პასუხისმგებელი სუბიექტები:



აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო
სივრცითი მოწყობისა და ტექნიკური ზედამხედველობის დეპარტამენტი



სივრცითი მოწყობის ჯგუფი

ზვიად ბურჭულაძე
ჯგუფის ხელმძღვანელი
(არქიტექტორი, არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი)

გრიგოლ გარუჩავა
(არქიტექტორი)

მირიან მეტრეველი
(არქიტექტორი)

მალხაზ ქათამაძე
(არქიტექტორი)

ნინო გამსოშვილი
(არქიტექტორი)

ლაშა ყლენტი
(არქიტექტორი)

სერგო ჭყონია
GIS გეოინფორმაციული
სისტემის სპეციალისტი

სარჩევი

შემოკლებათა და ტერმინთა განმარტება ახსნა	5
შესავალი	9
ტექსტური ნაწილი	10
1. დასაბუთება:	11
2. გეგმის შინაარსი და ინტერესთა შეჯერება	12
3. ფუნქციური ზონები და ქვეზონები	13
4. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები	19
5. შენობა ნაგებობათა განთავსება	21
6. შეზღუდვები	27
გრაფიკული ნაწილი	28
გამოყენებული დოკუმენტები	32

შემოკლებათა და ტერმინთა განმარტება ახსნა

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული შემოკლებები აიხსნება შემდეგნაირად:

განაშენიანების მართვის რეგლამენტი – გეგმარებით ერთეულის განაშენიანების გეგმის (და/ან განაშენიანების დეტალური გეგმების) ტექსტური ნაწილი, შედგენილი გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად;

გგ – განაშენიანების გეგმა, კოდექსის 41-ე მუხლის შესაბამისად;

გის – გეოინფორმაციული სისტემა;

დსს – კოდექსის მე-14 მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;

სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ ტერმინებს გააჩნიათ საქართველოს კანონმდებლობაში განმარტებული/გამოყენებული მნიშვნელობები, დამატებით გამოიყენება ქვემოთ მოცემული მნიშვნელობები:

აეროფოტო – საჰაერო გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;

ავტოსადგომი – შენობა-ნაგებობა ან შესაბამისად მოწყობილი ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებების სადგომად. ავტოსადგომი შეიძლება იყოს ღია ან/და დახურული, ცალკე მდგომი ან შენობის ნაწილი;

აივანი – შენობის საანგარიშო ზედაპირის სიბრტყიდან კონსოლურად გამოწეული სართულის ნაწილი შემოკავებული მოაჯირით;

არასრული სართული – სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.5 მეტრი ან ნაკლებია;

არაარსებითი ცვლილება – ცვლილება, რომელიც არ ცვლის დაგეგმარების ას, კერძოდ, არ ზრდის ჯამურ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს (კ-2), სართულიანობას, საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვეს;

ბალი – გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგი, განკუთვნილი სარეკრეაციო მიზნებით მწვანე ნარგავების გაშენების, დაცვის, გამოფენისა და გამოყენებისათვის;

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

განაშენიანების ესკიზი – ქალაქგეგმარებითი ესკიზური პროექტი, რომელიც გდგ მიზნებისთვის არქიტექტურული დაგეგმარების ენაზე ასახავს გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისი ფიზიკური გარემოს სამომავლო სურათს;

გაზონი – ბალახით გამწვანებული, მოვლილი ტერიტორია ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვ

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

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

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

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

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

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

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

განაშენიანების მართვის რეგლამენტი – ძირითადი დებულებების საფუძველზე შემუშავებული ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ტექსტური ნაწილი, რომელიც ცალკეული ტერიტორიებისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ძირითად დებულებებში მოცემულ შემდეგ პირობებს: უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს, განაშენიანების სახეობას, განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე;

გეგმების შემუშავების წესი – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“

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;

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

დაგეგმარება – სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება);

დაგეგმარების საჭიროება – კოდექსით განსაზღვრული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროება;

დაცული ტერიტორიები – „დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ტერიტორიები;

დენდროლოგია – მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და აღწერა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით;

დრონი – ახლო მანძილის დისტანციური ზონდირებისთვის განკუთვნილი საფრენი მოწყობილობა;

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;

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);

ესთეტიკური პარამეტრები – შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური წყობის განმსაზღვრელი მახასიათებლების ერთობლიობა, რომელიც და რომლის მაჩვენებლებიც დგინდება განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, დაგეგმვის მიზნების და/ან დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისად;

ერკერი – შენობის საანგარიშო ზედაპირის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული დიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციისა და შიდა სივრცის ნაწილს და რომლის სიგანე არ აღემატება 5 მეტრს;

კომპიუტერული გრაფიკა – კომპიუტერული ტექნოლოგიის (აპარატურული და პროგრამული უზრუნველყოფა) გამოყენებით შექმნილი/მიღებული გრაფიკა;

ვერანდა – გადახურული ტერასა;

ვიზუალიზაცია – დაგეგმილი თუ დაგეგმარებული წარმოსახვითი ფიზიკური გარემოს სხვადასხვა კომპიუტერული გრაფიკის გამოყენებით შექმნილი გრაფიკული გამოსახულება (სურათი, დიაგრამა და/ან ანიმაცია);

ზედა დონე – სივრცითი დაგეგმვის ტაქსონომიაში, შესაბამისი კვლევების და დაგეგმვის მაკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც აღწერს უფრო მეტად აბსტრაქტული ხასიათის მონაცემებს და მათ კორელაციებს; სადაც საერთო მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი კონცენტრირებულია უფრო მეტად ფართო, მთლიან სისტემაზე;

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

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;

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

ინტერეს-წერტილი – სივრცით დაგეგმვაში, ასევე ტოპოგრაფიასა და კარტოგრაფიაში, განსაზღვრული სივრცე ან ადგილმდებარეობა, გამოსახული ნივთიერ-წერტილის სახით, რომელიც კონკრეტული მიზნებისთვის (ადამიანთა მოღვაწეობის/საქმიანობის თვალსაზრისით) წარმოადგენს ინტერესის და/ან მიზიდულობის ობიექტს;

კომიუტერი – ადამიანი, რომელიც რეგულარულად გადაადგილდება საცხოვრებელი ადგილიდან დასახლებათშორის მანძილზე დაშორებული სამუშაოს/სასწავლებლის მიმართულებით. როგორც წესი 1 დღე-ღამის ინტერვალით;

კვლევა – ხელშეკრულების ფარგლებში წინამდებარე დოკუმენტით განსაზღვრული პირობებით, მიმწოდებლის მიერ ჩატარებული გეგმების ების შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;

კოსმოფოტო – სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;

კოდექსი – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (N3213-რს, 2019 წ.);

ლანდშაფტის დაცვის ღონისძიებები - ღონისძიებები, რომლებიც ემსახურება ისტორიული ღირებულების ლანდშაფტის დაცვასა და აღდგენას; ბუნებრივი ლანდშაფტების, რელიეფის შენარჩუნებასა და დაცვას, მათ განვითარებას რეკრეაციული მიზნებისათვის; მცენარეული საფარის დაცვასა და რეგულირებას, გამწვანების ღონისძიებებს; ტყის ბუნებრივი აღდგენის ზონების დადგენას; ლანდშაფტის განთავისუფლებას დისონანსის შემტანი შენობა-ნაგებობებისა და ნანგრევებისაგან; ძველი ნაგავსაყრელების ეკოლოგიზაციას; ტერიტორიის დაცვას დამეწყვისა და წალეკვისაგან; ხეების, ფერდობების გამაგრებასა და გამწვანებას;

ლიდარი – მიწისზედა გამოყენებითი ფოტო-გრამმეტრიული მეთოდი, რომლისა საშუალებითაც გაიზომება მანძილი ობიექტამდე, მასზე ლაზერის სხივის მიწათებით;

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;

მასშტაბი – ფიზიკურ გარემოში გაზომილი სხეულების გამოხატვის/გამოხაზვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამოხატულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი;

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;

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

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

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

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

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

მრავალბიანი 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;

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

ნაშენი ტერიტორია – ტერიტორია, რომელზეც უმეტესწილად განლაგებულია შენობა-ნაგებობები, წარმოადგენს განაშენიანებულ სტრუქტურას (მაგ.: კვარტალი, მიკრორაიონი, საცხოვრებელი უბანი, სოფელი) ან მის ნაწილს და უზრუნველყოფილია გზებით/ქუჩებით;

ორთოფოტოგადაღება – ტერიტორიის ნაწილის ორთოფონალური პროექციის მსხვილ- ან წვრილ-მასშტაბიანი ფოტოსურათი, რომელიც დისტანციური ზონდირების მეთოდით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;

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;

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

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;

საბაგშვო 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;

საბაზისო რუკა – გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, ტერიტორიის სივრცითი განვითარებისა და ფიზიკური გარემოს ფორმირების, მათ შორის მიწათდაფარულობის (არსებული სურათის) ამსახველი, დაგეგმარების საბაზისო დოკუმენტი, რომელიც მზადდება ციფრული (ინტეგრირებული საინფორმაციო სისტემაში) და/ან ბეჭდური (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით;

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;

საზოგადოებრივი სივრცე – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, ხეივანი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები და/ან მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის, მათ შორის საჯარო სერვიტუტის გამოყენებით;

საკვლევი არელი – წინამდებარე დოკუმენტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის საჭირო კვლევების ჩატარების ტერიტორიული ფარგლები და/ან მონაცემების შეგროვების ინფორმაციული არე, რომელიც საწყის ეტაპზე ემთხვევა გეგმარებით ერთეულს და დამატებით დაზუსტდება განაშენიანების გეგმის ების შეფასებისას, მერის/სამსახურის გადაწყვეტილებით;

საკოორდინატო ბადე – მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულების ერთობლიობა (WGS 84 კოორდინატთა სისტემა და UTM პროექციაში), გამოსახული ორთოგონალურ ბადეზე;

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

სამშენებლო პოტენციალი – ტერიტორიის განაშენიანებისა ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, განაშენიანების მართვის რეგლამენტით მათთვის დადგენილი ქალაქმშენებლობითი სიმჭიდროვეების და/ან განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა;

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

საცხოვრებელი სიმჭიდროვე – ქალაქმშენებლობითი სიმჭიდროვის ნაირსახეობა, სამშენებლო ტერიტორიაზე საბალანსო ერთეულისთვის დადგენილი საცხოვრებელი ერთეულის მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ან ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე (სფ/ჰა) ან შენობაში (სფ/მ), დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად;

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);

სახურავის კეხი – ქანობიანი სახურავის გადახურვის სიბრტყეების ურთიერთგადაკვეთის ხაზი;

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

სივრცის დაგეგმარების გეგმა – კოდექსით განსაზღვრული საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა, ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმა და მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

სკვერი – დასასვენებელი/გასართობი მიზნებისთვის განკუთვნილი საერთო სარგებლობის ბაღი;

სპეციალური დანიშნულების ნაგებობა – ნაგებობა, რომლისთვისაც დადგენილია ძირითადი დებულებებისგან და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებებისგან განსხვავებული მოთხოვნები, მათ შორის: ანძები და კოშკები; აეროპორტი, საზღვაო პორტი ან სარკინიგზო ნაგებობა; საჰაერო-საბაგრო 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;

სრული სართული – სართული, რომლის სიმაღლე იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჰერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 2,5 მეტრზე მეტია;

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 ჰერამდე 1.6 მეტრი ან მეტია და არ გამოიყენება საცხოვრებლად/სამყოფად;

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;

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;

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);

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

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;

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

ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) გეგმა – ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ-მასშტაბიანი (არაუმეტეს მ 1:10000) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინების გარეშე ასახავს ფიზიკურ გარემოს ინტერესებში;

ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) რუკა – ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის წვრილ-მასშტაბიანი (მ 1:10000 მეტი) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;

უფლებრივი გარემო – საქართველოს ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი უფლებების ერთობლიობა, მათ შორის გამოხატული რეგლამენტებში, რეჟიმებში, ვალდებულებებში, საჯარო თუ კერძო ინტერესებში;

უშენი ტერიტორია – დასახლების ნაწილი, რომელიც არ მიეკუთვნება ნაშენ ტერიტორიას, უმეტესად მწვანე საფარითაა დაფარული და 300 მეტრის რადიუსში არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა;

ფიზიკური გარემო – ბუნებრივი გარემოსა და კულტურული (ანთროპოგენური) გარემოს ერთობლიობა;

ფოტოგრამმეტრია – სამეცნიერო-ტექნიკური დისციპლინა, რომელიც გამოიყენება ობიექტების ფოტოგამოსახულების მიხედვით მათი ფორმების, ზომების, მდებარეობის და მსგავსი სივრცული მახასიათებლების განსაზღვრისთვის;

ფოტოფიქსაცია – ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ასახვა ფოტოგადაღების მეთოდით, კონკრეტულ დროში მისი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით;

ქალაქთმშენებლობითი გეგმა – კოდექსით განსაზღვრული გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა;

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

ძირითადი დებულებები – „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება.

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

ქვედა დონე – სივრცითი დაგეგმვის ტაქსონომიაში, შესაბამისი კვლევების და დაგეგმვის მიკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც ფოკუსირებულია უფრო მეტად ინდივიდუალური ხასიათის მონაცემებზე და თავისებურებებზე; სადაც დაგეგმვის მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი, კონცენტრირებულია მთლიანის ნაწილებზე და მათ ფუნქციონირებაზე;

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

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;

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

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

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

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

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;

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

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

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

ყველა სხვა ტერმინი, რაც მოცემულია ხელშეკრულების ან წინამდებარე დავალების ტექსტში და არაა განმარტებული ამ მუხლში, გამოიყენება კოდექსის, მისი ქვემდებარე ნორმატიული აქტებისა და შესაბამისი სფეროს მოქმედ კანონმდებლობაში გამოყენებული მნიშვნელობითა და/ან მიზნებით.

შესავალი

განაშენიანების გეგმა შემუშავებულია „ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ მუხაესტატე-წყავროკას განაშენიანების გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 26 დეკემბრის N8114. 1142236010 ბრძანების საფუძველზე, თანდართული დავალების მიხედვით.

განაშენიანების გეგმას წინ უძღვოდა განაშენიანების გეგმის კონცეფცია, რომელიც დამტკიცებულია ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 31 აგვისტოს N 53 განკარგულებით.

განაშენიანების გეგმა დასახლების მთელ ტერიტორიაზე ადგენს გამოყენებისა და განაშენიანების პირობებს, არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების გეგმარებით პარამეტრებს; ადგენს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

გეგმა სამშენებლო კოდექსის განაშენიანების გეგმებით გათვალისწინებული პარამეტრების გარდა, მოიცავს კოდექსის 41 - ე მუხლით გათვალისწინებულ განაშენიანების დეტალური გეგმის ყველა პირობებს. შესაბამისად შემდგომი კოდექსის 37-ე მუხლის 6 პუნქტის თანახმად, ქვედა ტაქსიონომეტრიული დონის დოკუმენტის - მუხაესტატე-წყავროკას განაშენიანების დეტალური გეგმის - შემუშავება სავალდებულო არ არის. საჭიროების შემთხვევაში. შესაძლებელია და მიზანშეწონილია მხოლოდ კონკრეტული მნიშვნელოვანი ტერიტორიებისათვის ცალკეული განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავება.

გეგმა შედგენილია შემდეგი პრინციპების დაცვით:

- ადამიანის ცხოვრებისა და საქმიანობისათვის ღირსეული გარემოს შექმნა;
- ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- დასახლებათა სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, განახლება და განვითარება;
- განაშენიანების რეგულირება, რომელიც ხორციელდება ქალაქმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით;
- მიწის ნაკვეთების განვითარება, მათი გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.
- მიწის რაციონალური გამოყენება;
- ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;
- მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა;
- განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა;
- ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა;
- ტერიტორიების განახლებისათვის ან/და ინტენსიფიკაციისათვის, მიწის მომჭირნედ და დაზოგვით გამოყენება, სივრცის გამოყენების სხვადასხვა შესაძლებლობის მომავლისათვის შენარჩუნება;
- სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ტერიტორიის ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება სხვა ერთეულებთან პარტნიორობის საფუძველზე;
- ინფრასტრუქტურის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება, სხვა მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების დაძლევა;

განაშენიანების გეგმის შემუშავების პროცესში შესწავლილი წინასაპროექტო მასალები და მოსამზადებელი კვლევის შედეგები მოცემულია განაშენიანების გეგმის კონცეფციაში.

ტექსტური ნაწილი

1. დასაბუთება:

დაგეგმვის ობიექტი და დაგეგმვის მოსაზრებების შემუშავება

დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს მუხაესტატე-წყავროკას ტერიტორია.

დაგეგმვის მოსაზრებები შემუშავდა გეგმარებითი ერთეულის ფიზიკური გარემოს, მათ შორის სივრცითი, ინფრასტრუქტურის, სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის კვლევის, ასევე უფლებრივი გარემოს შესწავლისა და დაინტერესებულ პირთა, აგრეთვე სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებების განხილვის შედეგად.

დაგეგმვის მოქმედი კანონმდებლობა

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“;
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“;

დაგეგმვის მიზნები და პრინციპები

დაგეგმვის მიზნებია:

- განაშენიანების რეგულირება, რომელიც ხორციელდება ქალაქმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით;
- ტერიტორიის განახლება და განვითარება;
- მიწის ნაკვეთების განვითარება, მათი გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.
- სივრცის გამოყენების სხვადასხვა შესაძლებლობის მომავლისათვის შენარჩუნება;
- განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა;
- ტერიტორიის ფუნქციურ მდგრად ერთეულად ჩამოყალიბება.

ქალაქმშენებლობითი გეგმის - განაშენიანების გეგმის შემუშავება ემყარება მდგრადი განვითარების პრინციპებს, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაციას. ეს პრინციპებია:

- სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება;
- ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;
- ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- ეკონომიკური, სოციალური და ეკოლოგიური განვითარებისათვის შესაბამისი წინაპირობების შექმნა;
- მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა;
- მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპი;
- განაშენიანებული მიწის ნაკვეთების განახლება და ზომიერი ინტენსიფიკაცია;
- ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- მომსახურებისა და სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ხელმისაწვდომობა, სოციალური ინფრასტრუქტურის განვითარება, შესაბამისი ტერიტორიული წინაპირობების შექმნით ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა;
- გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება,

ზემდგომი გეგმების მთხოვნები

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმის მიხედვით გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ურბანიზებულ და სამშენებლო ტერიტორიას, სამშენებლო.

ქალაქმშენებლობითი ღონისძიების გეგმები; მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებული განვითარების სხვა გეგმები / პროგრამები

ქობულეთის მიერ გგ-ს შემუშავების დროისათვის გეგმარებითი ერთეულის მიმართ ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებები დაგეგმილი არ არის, ამასთან მუნიციპალიტეტის მიერ არ არის დამტკიცებული განვითარების სხვა გეგმები / პროგრამები.

დაგეგმვის ტაქსონომიური დონე და მასშტაბი

წინამდებარე დაგეგმვის - განაშენიანების გეგმის შემუშავების ტაქსონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქთმშენებლობის გეგმებს. განაშენიანების გეგმა მუშავდება მუხაესტატე-წყავროკას ტერიტორიაზე - 1383,8 ჰა ფართობზე.

2 გეგმის შინაარსი და ინტერესთა შეჯერება

გეგმის მიზანი

განაშენიანების გეგმის მიზანია გეგმარებითი ერთეულის სამშენებლოდ განვითარებისათვის ქალაქთგეგმარებითი ასპექტებისა და პრინციპების, დაცვით, მასში მოქცეული ტერიტორიის გამოყენების პირობების განსაზღვრა (მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწინებით), მათ შორის ქალაქმშენებლობის პარამეტრების, განაშენიანების და სხვა პირობების განსაზღვრა.

დაგეგმვის მიზანი ემსახურება შემდეგ ქალაქთმშენებლობით მიზნებს:

- გეგმარებით ერთეულში არსებული მიწის ნაკვეთების ფორმირებისთვის ფორმალურ-სამართლებრივი წინაპირობების შექმნა;
- განაშენიანებისთვის საჭირო განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების და მათი ზღვრულად დასაშვები მაჩვენებლების განსაზღვრა.
- განაშენიანების ფორმირებისთვის საჭირო მიწათსარგებლობის პირობების განსაზღვრა;
- განაშენიანებასთან ინტეგრირებისა და თავსებადობის უზრუნველყოფა.

გეგმის შინაარსობრივი აღწერა

განაშენიანების გეგმა მოიცავს ქობულეთის სივრცითი მოწყობით განსაზღვრული მაუხაისტატეს გეგმარებითი ერთეულის მთელ ტერიტორიას და ეფუძნება ამავე სივრცითი მოწყობის დოკუმენტით განსაზღვრულ მოთხოვნებს და არ ეწინააღმდეგება მას.

ჩატარებული კვლევების საფუძველზე, რომელიც მოიცავს ქალაქმშენებლობითი, ურბანული, საინჟინრო, სივრცითი, ასევე კლიმატურ ეკოლოგიური და გარემოსდაცვითი არსებული მდგომარეობის შეფასებას, გამოვლინდა საჭირო ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებებისა და დაგეგმარების პრინციპები.

მიწის გამოყენებისა და სივრცითი დაგეგმარების თვალსაზრისით არსებული უშენი და ნაშენი ტერიტორიების ბალანსი განაშენიანების გეგმის ით მაქსიმალურადაა შენარჩუნებული და არ ხდება ახალი სელიტური ტერიტორიების გაჩენა, გარდა ქობულეთი ოზურგეთის საავტომობილო გზის გარკვეული მონაკვეთის მომიჯნავე ტერიტორიებისა, უშენი ტერიტორიის ხარჯზე, რაც ხელს შეუწყობს არსებული ბუნებრივ ლანშაფტური ტერიტორიების შენარჩუნებას.

ძირითადი მაგისტრალის (ქობულეთი ოზურგეთის დამაკავშირებელი საავტომობილო გზა) გასწვრივ გარკვეულ მონაკვეთებზე დაგეგმილია კომერციული ზონის მოწყობა რაც ხელს შეუწყობს ეკონომიკური და ტურისტული საქმიანობის განვითარებას.

კვლევის შედეგად ტერიტორიაზე არაა რაიმე სახის ბუნებრივი ფასეულობები შესაბამისად განაშენიანების გეგმა არ ითვალისწინებს მათზე რაიმე სახით ზემოქმედებას.

განაშენიანების გეგმის ფარგლებში არსებული სატრანსპორტო კარკასის ცვლილება არ იგეგმება.

წარმოდგენილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სისტემები.

ქალაქმშენებლობითი თვალსაზრისით არსებული ჩამოყალიბებული განაშენიანებისა და მიწის რაციონალური გამოყენების მიზნით, განაშენიანების გეგმის ფარგლებში შემუშავდა მიწის გამოყენების ზოგადი და ფუნქციური ზონირებები, რაც მოიცავს ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების ასევე შენობა-ნაგებობების დასაშვები სახეობების ჩამონათვალსა და მათი განთავსების წესებს მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწინებით.

გეგმარებით ერთეულზე არ ხდება ახალი სამრეწველო ზონების გაჩენა , რითიც შესაძლებელი იქნებოდა რაიმე სახის გავლენა ჩამოყალიბებულ ეკოლოგიუ ბალანსზე.

განვითარების შესაძლებლობები

ზელოკალური განვითარება

განაშენიანების გეგმა არ ეწინააღმდეგება დამტკიცებულ მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმას.

ლოკალური განვითარება

განაშენიანების გეგმის ით დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრების დადგენა.

საჯარო და კერძო ინტერესები

გეგმარებითი ერთეულის განვითარებისა და ამ მიზნით განაშენიანების გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით გამართულ საჯარო შეხვედრებზე გამოკვეთილ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესები.

საჯარო ინტერესები:

მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ნაწილების გამოყენებისა და განვითარების მოწესრიგება საჯარო ინტერესებისა და კერძო ინტერესების შეჯერების საფუძველზე შემუშავებული და დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით.

სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება;

ეკონომიკის დარგების განვითარების ხელშეწყობა;

ტერიტორიის განვითარება და სათანადო უზრუნველყოფა, განსხვავებული დარგობრივი ინტერესების შეჯერება და დაგეგმვის სხვადასხვა დონეზე ადამიანის საარსებო გარემოს ჰარმონიული განვითარებისათვის პირობების შექმნა;

კერძო ინტერესები:

ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;

სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, განახლება და განვითარება;

სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ხელმისაწვდომობა;

ეკონომიკური საქმიანობის ხელშეწყობა და წახალისება;

3 ფუნქციური ზონები და ქვეზონები

ფუნქციური ზონირების პრინციპი გულისხმობს ტერიტორიისთვის შესაბამისი ნორმატიული რეჟიმის განსაზღვრას. ნორმატიული რეჟიმი ადგენს ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების მარეგულირებელ ნორმებს. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;

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 საფუძველები.

ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.

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

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

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 $\frac{3}{4}$ -ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები.

სამშენებლო ტერიტორიები

ტერიტორიის დაგეგმარებულ საზღვრებში გათვალისწინებულია შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები

სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)	0.5	0.8	0.3	

* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით.

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.

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.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვებია იყოს:

- ა) სასტუმრო;
- ბ) ოფისი;
- გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

ცენტრის ზონა (შზ-2)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.5	3.0	0.2	15*

* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით.

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

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.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- ბ) სავაჭრო ცენტრი.

კომერციული ზონა (შზ-5)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	კომერციული ზონა (შზ-5)	0.6	-	0.2	15*

* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით.

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

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, მოლი 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.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) საცხოვრებელი სახლი, ქვეზონაში დასაქმებული პირებისათვის;
- ბ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.

საწარმოო ზონა (იზ-1)

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

ნებადართული სახეობებია:

- ა) საწარმოო ობიექტი;
- ბ) ღია და დახურული საწყობი;
- გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს სხვა არამავნე მრეწველობის ობიექტები.

არასამშენებლო ტერიტორიები

შენებლობის 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. ტერიტორიის დაგეგმარებულ საზღვრებში გათვალისწინებულია შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები

გამწვანებული ტერიტორია

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.

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

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

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.

შესაძლებელია სოფლის მეურნეობის პროდუქციისათვის საჭირო დამხმარე ერთსართულიანი სასაწყობე ან მცირე გადამამუშავებელი შენობა ნაგებობების მშენებლობა რომელის სიმაღლეც არ აღემატება 6 მეტრს.

ასევე 3500 კვ.მ. კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიებზე ინივიდუალური ერთი ან ორბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა.

ლანდშაფტური ტერიტორია

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

ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

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

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

სხვა არასამშენებლო ტერიტორია

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

დამცავი ზონების სისტემა

გეგმით დადგინდა მაღალი ძაბვის ელ.სადენისა და გაზ-სადენის გასხვისების ზოლები.

სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

სოციალური, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიებს მიეკუთვნება:

სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები:

დასაშვებია შემდეგი სახის ობიექტების არსებობა:

ადმინისტრაციული შენობები;

სკოლები;

რელიგიური/საკულტო ობიექტები და მისი დამხმარე ნაგებობები;

სოციალური დაწესებულებები;

ჯანდაცვის ობიექტები;

კულტურის ობიექტები და მისი დამხმარე შენობა-ნაგებობები;

სასპორტო ობიექტები;

ფოსტა;

თავშესაფრები;

სახანძრო-სამაშველო დანაყოფების დეპოები და სასწრაფო;

სახელმწიფო საზღვრის დაცვის განსახორციელებლად საჭირო ობიექტები.“;

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

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა:

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია;

მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ქსელი;

ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია:

საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია;

რკინიგზა და საბაგირო;

მთავარი გზები;

საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია.

ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები:

მთავარი ქუჩების კარკასი;

სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია.

ზელოკალური და ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორია და ობიექტები

ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიაზე დასაშვებია

ელექტროდენი;

ბუნებრივი აირი;

ცხელი წყალი;

სასმელი წყალი;

ტექნიკური წყალი;

წყალარინება სანიაღვრე;

წყალარინება;

საყოფაცხოვრებო ნარჩენები;
ნაგავსაყრელი.

მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიაზე დასაშვებია შემდეგი ზელოკალური ქსელის არსებობა:
მიწისზედა;
მიწისქვეშა.

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

ზელოკალური და ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია და ობიექტები

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

საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);
საბაგირო;
მთავარი გზები (მაგ., გზა, ბულვარი, პრომენადე);
საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი, აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

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

მთავარი ქუჩების კარკასი;
სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

განსაზღვრულ ტერიტორიებზე შესაბამისად გამოყოფილ არეალებში დასაშვებია:

ავტოსადგომები;
ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;
გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);
სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები კანონმდებლობის შესაბამისად;
გამწვანებული გზაგამყოფები.
ასევე სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები და ობიექტები

ავტოსადგომები

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

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.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მინიმუმ 1 ავტოსადგომი:

საცხოვრებელი ფუნქციებისთვის – ყოველ 100 მ²-ზე;
სამაყურებლო დარბაზისათვის – ყოველ 15 ერთეულ ადგილზე;
სასტუმროსა და ადმინისტრაციული ობიექტებისათვის – ყოველ 150 მ²-ზე;
სავაჭრო ცენტრებისათვის – ყოველ 60 მ²-ზე;
კაფე და რესტორნისათვის – ყოველ 30 მ²-ზე;

სამედიცინო ობიექტებისათვის – ყოველ 50 მ²-ზე;
სასაფლაოებისათვის – ყოველ 500 მ²-ზე, მაგრამ არანაკლებ 30 ადგილისა;
პარკები/სკვერები და სხვა მსგავსი საზოგადოებრივი თავშეყრის ობიექტებისათვის – ყოველ 60 მ²-ზე.

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

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.

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

ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობის მოთხოვნა არ ვრცელდება:

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ I კლასის ობიექტებზე;
კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში.

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

ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

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.

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

4 განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

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

განაშენიანების პარამეტრების დადგენა ხორციელდება ზღვრული მაჩვენებლების სახით, შესაბამისი ტერიტორიის ამტანიანობის, თავისებურების პირობების გათვალისწინებით.

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,

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

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)

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

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 მაჩვენებელით;

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

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.

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

ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი. (კ2)

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.

კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის მზიდი კონსტრუქციის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობით.

კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის:

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

არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/2;

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

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

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

კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის:

ტერასის იატაკის ზედაპირის საერთო ფართობი;

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

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;

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

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

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;

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;

პასაჟი/გალერეა.

„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:

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

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

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

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3).

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

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

კ-3 კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობში:

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

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

5 შენობა ნაგებობათა განთავსება

მიწის ნაკვეთის საზღვარი არის ორი სახის: საზოგადოებრივი საზღვარი და სამეზობლო საზღვარი;

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;

შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს;

შენობის განთავსებისას ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც გააჩნია დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა;

დაუშვებელია ერთი შენობის ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე განთავსება.

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

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.

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.

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

განაშენიანების სახეობა

განაშენიანების სახეობა განისაზღვრება განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით ან ფაქტობრივი მდგომარეობით, რომელიც დგინდება ამ ძირითადი დებულებებით.

განაშენიანების სახეობა არის მიწის ნაკვეთის გვერდითი საზღვრების მიმართ შენობა-ნაგებობის განთავსების სახეობა, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც დახურული, ისე ღია (ცალკე მდგომი, შეტყუპებული, შეჯგუფებული).

ცალკე მდგომია შენობა, თუ ის მოშორებულია მიწის ნაკვეთის გვერდით სამეზობლო საზღვრიდან, სამეზობლო მიჯნის ზონის დაცვით.

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.

შეჯგუფებულია შეტყუპებული 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.

მიჯნის ზონა

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

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.

მიჯნის ზონაში დასაშვებია ღია ნაწილების მოწყობა ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

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

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

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

მიჯნის ზონები ერთმანეთთან ქმნიან 75 გრადუსიდან 90 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს;

შენობის სიმაღლე კეხამდე არ აღმატება 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);

თუ ერთი და იმავე შენობის საანგარიშო ზედაპირები ერთმანეთის მოპირდაპირედაა განლაგებული.

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

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

L წარმოადგენს მიჯნის ზონის სიღრმეს (მეტრებში სიზუსტით);

H წარმოადგენს შენობის/ნაგებობის საანგარიშო სიმაღლეს (მეტრებში სიზუსტით);

Y წარმოადგენს კოეფიციენტს.

L-ის გამოთვლისას:

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

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

მხედველობაში არ მიიღება კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა;

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;

სამეზობლო მიჯნის ზონის სიღრმის მაქსიმალური მნიშვნელობა ტოლია 10 მეტრის;

მიჯნის ზონის მინიმალური სიღრმე ტოლია 3 მეტრის.

H-ის გამოთვლისას:

ანგარიშში მიიღება სახურავის სიმაღლე საანგარიშო კიდიდან კეხამდე:

ა.) 45 გრადუსამდე ქანობის შემთხვევაში – არ იანგარიშება;

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

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

სამტრედეების (სამერცხლეების) და სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლე, თუ მათი ჯამური სივრცე აღემატება ამავე შენობის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სივრცის 1/2-ს;

სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლე, თუ მათი სიმაღლე 2,3 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ²-ს აღემატება.

Y მნიშვნელობა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

0.35 – ცენტრის, საქმიანი და კომერციული ზონებისათვის;

0.25 – საწარმოო და სამრეწველო ზონებისათვის;

0.4 – ყველა სხვა ზონისათვის.

უ 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.

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.

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

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.

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.

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

საზოგადოებრივი მიჯნის ზონაში შეჭრა

საზოგადოებრივი მიჯნის ზონაში გრუნტის ზედაპირიდან 3.0 მ-მდე დაუშვებელია:

აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0.3 მეტრზე მეტად;

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

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) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე არის მინიმუმ 1,2 მ.

საზოგადოებრივი მიჯნის ზონაში გრუნტის ზედაპირიდან 3.0 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე დაუშვებელია:

აივნებისა და ერკერების შეჭრა 1.4 მეტრზე მეტად;

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

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

არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 0.3 მეტრზე მეტად.

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.

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.

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.

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

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

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;

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.

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, გარდა იმ შემთხვევებისა როცა თუ მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ისეთ საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელსაც არ გააჩნია ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი ან წარმოადგენს მხოლოდ ქვეითთა ზონას.

სამეზობლო მიჯნის ზონაში შეჭრა

სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნათა დაცვით, სამეზობლო მიჯნის ზონაში დასაშვებია:

შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე მოწყობილი აივნის, ერკერის, შესასვლელი კიბის, პანდუსის მოწყობა, მათი გადახურვა ნალექებისაგან მათი დაცვის მიზნით, აგრეთვე, სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების შეჭრა, თუ ამ ნაწილების კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე პერპენდიკულარული მანძილი შეადგენდეს არანაკლებ 2.1 მეტრს. 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 კუხამდე 4.0 მეტრს;

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.

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

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

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

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

ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;
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;
დაცული იქნება შენობებ-ნაგებობებს შორის ტექნიკური რეგლამენტებით დადგენილი ხანძარსაწინააღმდეგო ნორმები.

დაუშვებელია:

გზის სავალ ნაწილზე;
ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე;
მიწისზედა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებასთან 10-მეტრიან რადიუსში;
მეტროსადგურის შესასვლელთან/ჩასასვლელთან 5-მეტრიან რადიუსში;
სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭების სიახლოვეს 3-მეტრიან რადიუსში;
ნარჩენების შემკრები კონტეინერის განთავსების ადგილიდან 3 მეტრის რადიუსში;
გზაჯვარედინამდე 5 მეტრში;
შენობის ღიობამდე 3 მეტრში.

დაუშვებელია მითითებული ობიექტებიდან გრუნტის ზედაპირიდან მთელ სიმაღლეზე:

ობიექტის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების გადმოშვება 0,3 მ-ზე მეტად;
ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), გადმოშვება 0.6 მ-ზე მეტად.

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

ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

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;

დაუშვებელია:

ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე;
სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭების სიახლოვეს 3-მეტრიან რადიუსში;
გზაჯვარედინამდე 10 მეტრში;
შენობის ღიობამდე 5 მეტრში.

დაუშვებელია მითითებული ნაგებობების ნაწილების გრუნტის ზედაპირიდან:

4,5 მ-მდე სიმაღლეზე ტროტუარის მხარეს 0,5 მ-ზე მეტად გადმოშვება;

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

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

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.

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

მიწის ნაკვეთის შემოღობვის წესი

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.

მიწის ნაკვეთის შემოღობვა შესაძლებელია:

მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ან საზღვრის პირზე;

მიწის ნაკვეთის საზღვრებზე (საზიარო საზღვარი).

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.

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.

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

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

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

საზიარო კედელის/საზიარო ღობის განთავსების წესი

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

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

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

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.

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

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.

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.

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

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

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

სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა ისე უნდა განხორციელდეს, რომ:

მეზობლის ნაკვეთში არ მოხვდეს წყალი ან/და ატმოსფერული ნალექები;

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

აღნიშნული პირობები არ ეხება რუს, ლეღუს, მდინარეს და საერთო მოხმარების არხს.

როდესაც რელიეფის გამო ვერ ხერხდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ ღონისძიებათა განხორციელება, მეზობელი ვალდებულია თავის ნაკვეთზე გაატაროს მეზობლის ნაკვეთიდან ჩამონადენი ატმოსფერული ნალექები.

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.

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.

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.

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.

მიწის ნაკვეთზე გამწვანების რეგლამენტი

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

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. - გამონაკლისები შეიძლება დადგინდეს შესაბამისი დენდროლოგიური დასკვნის საფუძველზე, ხე-ნარგავების სიცოცხლისუნარიანობის შენარჩუნების პირობით - ღობის შემთხვევაში შეზღუდვა არ მოქმედებს.

ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება

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.

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

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ახალი მშენებლობის ან შენობა ნაგებობების რეკონსტრუქციის შემთხვევაში - სამშენებლო დოკუმენტაცია უნდა შეთანხმდეს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის სააგენტოსთან.

6 შეზღუდვები

ქალაქმშენებლობითი რეგულირების ხაზები

განაშენიანების გეგმის უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში ასახული ტერიტორიული ზონებისათვის რეგლამენტით დგინდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება:

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) – მიწის ნაკვეთებისათვის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები;

განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) - მიწის ნაკვეთებისათვის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები. განაშენიანების გეგმის მიხედვით სამშენებლო მიწის ნაკვეთების საზღვრები არის ორი სახის: (განაშენიანების გეგმის ით განსაზღვრული არაა)

განაშენიანების გეგმით გათვალისწინებულია ქობულეთი ოზურგეთის გზის გასწვრივ სავალი ნაწილიდან 6 მეტრიანი გასხვისების ზონა სადაც დაუშვებელია სამშენებლო საქმიანობა.

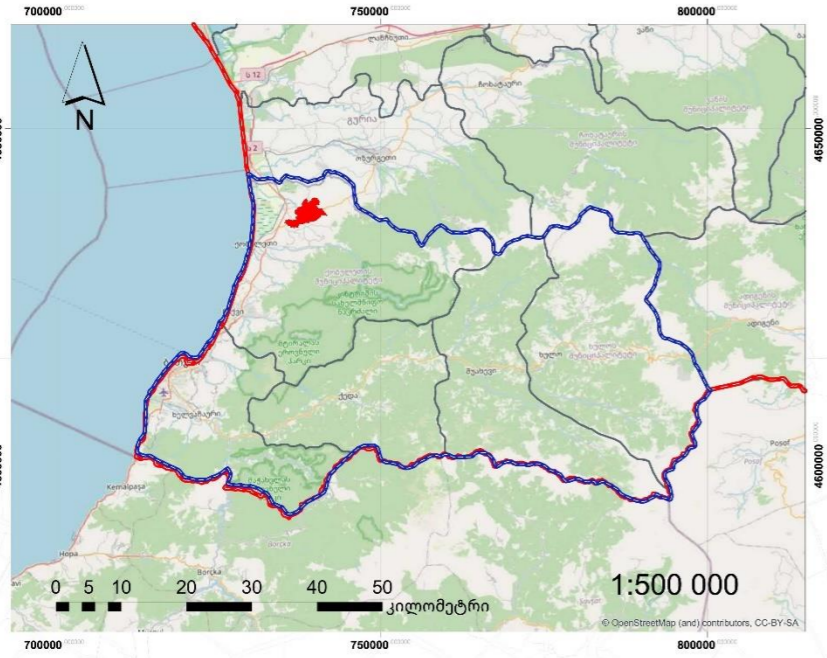
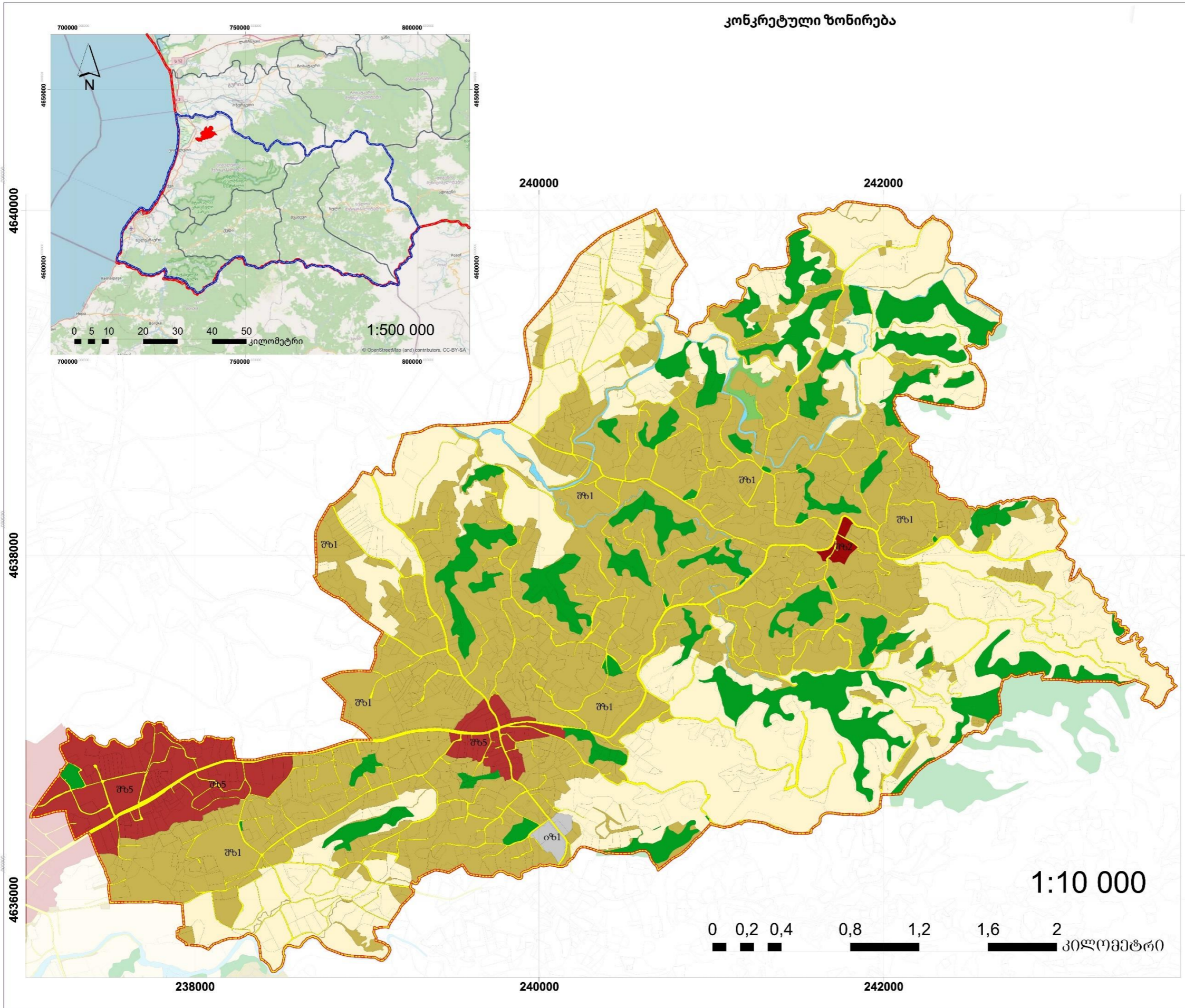
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვასაზოგადოებრივ სივრცეს;

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

საზოგადოებრივ სივრცეს – მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისას გათვალისწინებულია არსებული კვარტალური განაშენიანების რეგულირების (წითელიხაზები) და სავალდებულო ხაზები (ლურჯიხაზები). თუ სამშენებლოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს დასახლებათა ტერიტორიების დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული განაშენიანებული ტერიტორიის ნაწილში – კვარტალში, მაგრამ არსებობს აღნიშნული ტერიტორიის კვარტალურად განაშენიანების გეგმა, მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისას აკრძალულია განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) დადგინდეს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც კვარტალურად განაშენიანების გეგმით გათვალისწინებულია კვარტალის შემომსაზღვრელი ქუჩებისათვის, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) უნდა დადგინდეს იმდაგვარად, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს გეგმარებითი თვალსაზრისით მოუწესრიგებელი განაშენიანებული ტერიტორიის სამომავლოდ მოწესრიგებულ განაშენიანებულ ტერიტორიად – კვარტლად ჩამოყალიბება.

გრაფიკული ნაწილი

კონკრეტული ზონირება



მუნიციპალიტეტ-წყარვარკას გემარბითი
ერტულის განაშენიანების გეგმის
კონცეფცია
მის: ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი მუხანსტა.

პირობითი ნიშნები

- გეგმაზეთი უთუელი
- მდინარე
- ზელაკალური და ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია და ობიექტები
- გამწვანებული ტერიტორიები
- შბ1 სასოფლო-სამოსახლო (შბ-1)
- შბ2 ცენტრის ზონა (შბ-2)
- შბ5 კომერციული ზონა (შბ-5)
- იზ1 საწარმოო ზონა (იზ-1)
- სოფლის მეურნეობის განვითარების ტერიტორიები
- საკადასტრო ნაკვეთი

ჯგუფის ნაკვები:

ქგუფის ხელმძღვანელი (არქიტექტორის დოქტორი)	ს. ბარჯალაძე
(არქიტექტორი)	მ. კათამაძე
(არქიტექტორი)	მ. გარაჩაძე
(არქიტექტორი)	ლ. მღვინე
(არქიტექტორი)	მ. მამრავალი
(არქიტექტორი)	მ. მამრავალი
მის გეოინფორმაციული სისტემის (საინფორმაციო)	ს. ჯგუფი

დამტკიცებულია:
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
_____ 2022 წ.
განკარგვლებით

მუხანსტა	დამტკიცებულია
მუხანსტა	დამტკიცებულია

გამოყენებული დოკუმენტები

ნორმატიული	შინაარსი	წყარო
კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია	
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	
კანონი	საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი	
კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ	
კანონი	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ	
კანონი	გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი	
კანონი	წყლის შესახებ	
კანონი	ტყის კოდექსი	
კანონი	საქართველოს ზღვისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ	
კანონი	დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ	
კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ	
კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	
კანონი	სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ	
კანონი	ტურიზმისა და კურორტების შესახებ	
კანონი	კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ	
კანონი	ნარჩენების მართვის კოდექსი	
კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	
კანონი	სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ	
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს კურორტების ნუსხა და სტატუსი	
მთავრობის დადგენილება	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დებულებების შესახებ	
მთავრობის დადგენილება	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ	
მთავრობის დადგენილება	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	
მთავრობის დადგენილება	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს ზედაპირული წყლების დაბინძურებისაგან დაცვის შესახებ	
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლების (ზონების) შესახებ	
მთავრობის დადგენილება	წყალდაცვითი ზოლის შესახებ	
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — სამშენებლო კლიმატოლოგია	
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — სეისმომდეგი მშენებლობა	