ამბროლაურის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - ნიკორწმინდა, ჭრებალოს,წესისა და შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტი

სოფელ წესის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თბილისი 2018 წ.

თავი I
ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. სოფელ წესის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და პრიორიტეტები

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

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

3. ამ დადგენილების მიზნებიდან გამომდინარე, ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია: სოფლის ისტორიულ-კულტურული ფასეულობების შენარჩუნება, სოფლის ურბანული განვითარება ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოსა და ლანდშაფტზე ზიანის მიყენების გარეშე.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

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

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

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

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

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

ე) გეგმარების შემზღუდავი ზონირება — ქალათმშენებლობითი დოკუმენტის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ტერიტორიის იდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით;

ვ) შენობის სიმაღლის განსაზღვრა ხდება, შენობის ფასადის, გრუნტის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან, შენობის სახურავის ყველაზე მაღალ წერტილამდე.

თავი II
სოფლის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

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

სოფელ წესის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება მუნიციპალიტეტის სივრცითი-ტერიტორიული გეგმის, წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესებისა და სოფელ წესის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. სოფლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპებია:

ა) მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;

ბ) ბუნებრივი და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და დასახლებათა განვითარების საკითხების ჰარმონიზება;

გ) სოფლის სივრცით-გეგმარებითი განვითარება;

დ) ინვესტიციების მოზიდვა, საინჟინრო ინფრასტრუქტურის და გარემოს დაცვითი ღონისძიებების დაგეგმარება საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგილი, თანამედროვე მიდგომებისა და გადაწყვეტების გამოყენებით;

ე) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა;

ვ) სოფლის არქიტექტურულ-გეგმარებითი და მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა;

ზ) სოფლის ისტორიული-კულტურული კავშირების, ისტორიული ლანდშაფტების დამახასიათებელი ნიშნების და ბუნებრივი ძეგლების შენარჩუნება;

თ) სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება.

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

მუხლი 5. ტერიტორიის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების წესების და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა

1. სოფლის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო ქვეყნის სამშენებლო პოლიტიკის განმსაზღვრელ ორგანოსთან შეთანხმებით.

2. სოფელ წესის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

3. სოფელ წესის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო, საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსთან შეთანხმებით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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

მუხლი 6. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების შემდგომი დახვეწისა და ეფექტური ფუნქციონირების მიზნით, ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან იქმნება სათათბირო ორგანო - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“ (შემდგომში - საბჭო), რომელიც წინამდებარე წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად გასცემს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება შესაძლებლია გაიცეს მხოლოდ იმ ობიექტების მშენებლობის მიზნით, რომელთა მშენებლობაც წინამდებარე წესების თანახმად, საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

3. წინამდებარე წესებით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის მიზნითს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დაუშვებელია.

თავი III
სოფელ წესის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 7. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

1. სოფლის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები:

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' - (ლსზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის, ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ან ტყის ფონდის ტერიტორიას. დასაშვებია მცირე არქიტექტურული ნაგებობები: კიბე, ხიდი, საინფორმაციო დაფები, მანიშნებლები.

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი დამხმარე შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

ბ.ა) აღნიშნულ ზონაში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომლების) კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, საკომლო მეურნეობის მიწის ნაკვეთებზე.

ბ.ბ) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისთვის დასაშვები პარამეტრებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5; სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული თითოეული შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს 300 კვ.მ.-ს;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 0,8;
- შენობა-ნაგებობის სართულიანობა არ უნდა აღემატებოდეს ორ სრულ სართულს მანსარდით;
- მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – 0,3.

გ) სარეკრეაციო ზონა -1 (რზ -1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი ტიპის ტერიტორიები.

გ.ა აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია: განათების ბოძები, სკამები, შადრევნები, და სარეკრეაციო ზონა-1-ის (რზ-1) ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, რაც მოიცავს:

გ.ა.ა) ბილიკებს;

გ.ა.ბ) საყრდენი კედლებს;

გ.ა.გ) კიბეებს;

გ.ა.დ) საინჟინრო გაყვანილობებს;

გ.ა.ე) გამწვანებული ტერიტორიების მოსავლელად განკუთვნილი ინსტრუმენტების სათავსებს;

დ) სარეკრეაციო ზონა -2 (რზ -2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი, ღია სათამაშო მოედნები და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,2;
- მიწის ნაკვეთზე თითოეული შენობისთვის განაშენიანების ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს 100 მ$_2$. აღნიშნული შეზღუდვა არ ვრცელდება ნაგებობებზე;
- სიმაღლის შეზღუდვა - მაქსიმუმ 5მ.;
- მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – 0,8.

დ.ა)აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია:

დ.ა.ა) დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;

დ.ა.ბ) საპარკო პავილიონი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული წყლის სასმელი შადრევანი, ღია კიბე და პანდუსი და სხვ;

დ.ა.გ) სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;

დ.ა.დ) სპორტული მოედანი;

დ.ა.ე) პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;

დ.ა.ვ) სავაჭრო კიოსკი, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი;

დ.ა.ზ) ატრაქციონი;

ე) საცხოვრებელი ზონა 1 - (სზ-1) შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანების ტერიტორიაზე. განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის არსებობა სამეზობლო თმენის პრინციპების დაცვით. ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5; სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული თითოეული შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს 300 კვ.მ.-ს;
  განაშენიანების ფართობის შეზღუდვა არ ვრცელდება სკოლებზე, ადმინისტრაციულ და საკულტო შენობებზე;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 0,8;
- შენობა-ნაგებობის სართულიანობა არ უნდა აღემატებოდეს ორ სრულ სართულს მანსარდით;
  სკოლების და ადმინისტრაციულ შენობების სართულინობა არ უნდა იყოს 3 სართულზე მეტი;
- მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – 0,3.

ე. ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ე.ა.ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ე.ა.ბ.) საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);

ე.ა.გ) საოჯახო (დამხმარე, არასამეწარმეო) მეფრინველეობა–მეცხოველეობის და ტექნიკურ - სამეურნეო ფუქციის შენობა-ნაგებობები სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ე.ა.დ) საბავშვო მოედანი;

ე.ა.ე) საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);

ე.ა.ვ) ინდივიდუალური სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ–ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
ე.ა.ზ) საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
ე.ა.თ) დაწყებითი სკოლა;
ე.ა.ი)სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები;
ე.ა.კ) აფთიაქი;
ე.ა.ლ) საოჯახო სასტუმრო;
ე.ა.მ) პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
ე.ა.ნ) ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი;
ე.ა.0) სკვერი

ე.ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
ე.ბ.ა) სასტუმრო;
ე.ბ.ბ) საკულტო შენობები და ნაგებობები (იერსახე და პარამეტრები უნდა შეთანხმდეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით); ე.ბ.გ) კვების ობიექტები;
ე.ბ.დ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
ე.ბ.ე) ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ–ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
ე.ბ.ვ) ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
ე.ბ.ზ) ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
ე.ბ.თ) ოფისი;
ე.ბ.ი) პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილებები;
ე.ბ.კ) საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
ე.ბ.ლ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;

ვ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1): საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა). ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,6;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 3,0-მდე;
- შენობა-ნაგებობის სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს 13 მ.-ს.
- მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

ვ.ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
ვ.ა.ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებული სახეობების გარეშე);
ვ.ა.ბ) სკვერი, საბავშვო მოედანი;
ვ.ა.გ)საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
ვ.ა.დ) ამბულატორია;
ვ.ა.ე) აფთიაქი;
ვ.ა.ვ) სპორტულ - გამაჯანსაღებელი ობიექტები;
ვ.ა.ზ) კლუბი;
ვ.ა.თ) საინფორმაციო ცენტრი;
ვ.ა.ი)სავაჭრო ობიექტები;

ვ.ა.კ) კვების ობიექტები;

ვ.ა.ლ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი (გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა)

ვ.ა.მ) საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;

ვ.ა.ნ) ბანკის ფილიალი, განყოფილება;

ვ.ა.ო) ოფისი;

ვ.ა.პ) სანოტარო ბიურო;

ვ.ა.ჟ) სასტუმრო;

ვ.ა.რ) ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.

ვ.ა.ს) საგამოფენო დარბაზი

ვ.ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

ვ.ბ.ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;

ვ.ბ.ბ) საკულტო შენობები და ნაგებობები;

ვ.ბ.გ) ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის) ;

ვ.ბ.დ) საზოგადოებრივი ტუალეტი;

ვ.ბ.ე) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;

ზ) სატრანსპორტო ზონა 1 - (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს ქუჩებს (მათ შორის ტროტუარებს), მოედნებს, ღია ავტოსადგომებს და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებებს, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს.

თ) სამრეწველო ზონა 2 (ს-2) წარმოადგენს ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

თ.ა) აღნიშნულ ზონიდან 50 მ-იან რადიუსში, დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა ან/და საქმიანობა, რომელიც ხელს არ შეუწყობს გარემოზე მავნე ზემოქმედების შემცირებას ან/და აღკვეთას. ის საწარმოები, რომელიც მოცემულ ზონაში განთავსებულია წყალდაცვით ზოლში, არის შეუსაბამო ობიექტები და მათი განვითარება/რეკონსტუქცია დაუშვებულია მხოლოდ „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

ი) სპეციალური ზონა' – (სპეცზ') - მოიცავს სოფლის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია სასაფლაოების მოწყობა.

ი.ა) აღნიშნულ ზონაში, სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია საკულტო (რელიგიური) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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

3. ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის გამოყენების დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება:

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

ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისგან დამცავი და პრევენციული საინჟინრო ნაგებობები.

4. ღობის სიმაღლე ყრუ ღობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს - 1,80 მ., ხოლო გამჭვირვალე ღობის შემთხვევაში მაქსიმალური სიმაღლის შეზღუდვა - 2,20 მ.

5. შენობა-ნაგებობები უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) შიგნით. აღნიშნული მოთხოვნა არ ვრცელდება: ღობეზე და მსუბუქი კონსტრუქციის, დროებითი სავაჭრო ფუნქციის მქონე ნაგებობებზე.

6. დასაშვებია პირველი კლასის მახასიათებლების მქონე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთვასება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მხრიდან 5 მ-ის დაშორებით.

მუხლი 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების განხორციელების პირობები

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

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

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

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

მუხლი 9. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები

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

2. სოფლის ტერიტორიაზე საწარმოების და სასაფლაოების მავნე ზემოქმედების თავიდან აცილების, კულტურული მემკვიდრეობის, გარემოს დაცვის მიზნით გამოიყოფა: კულტურული მემკვიდრეობის, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსის მინიჭების კანდიდატი ობიექტები, სანიტარიული დაცვის ზონები და გარემოს დამცავი ზოები. აღნიშნული ზონები ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში.

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს:

ა) ძეგლის ინდივიდუალური (ფიზიკური) დაცვის ზონას (არეალი), რომელიც სოფელ წესში არსებული კულტურულ მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისათვის შეადგენს 50 მ-ს. ძეგლის (ფიზიკური) დაცვის ზონაში (არეალში) ნებისმიერი საქმინობა

უნდა განხორციელდეს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ბ) ძეგლის ვიზუალურად დამცავ ზონას (არეალი), რომელიც სოფელ წესში არსებული კულტურულ მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისათვის შეადგენს 300 მ-ს. ძეგლის ვიზუალური დაცვის ზონაში (არეალში) ნებისმიერი საქმინობა უნდა განხორციელდეს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

გ) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსის მინიჭების კანდიდატი ობიექტები.

4. **სასაფლაოს სანიტარიული ზონა (სანზ)** - წარმოადგენს შემზღუდავ ზონას, რომელიც იცავს სხვა ზონებს მავნე ზემოქმედებისაგან და ამასთანავე გააჩნია გამაჯანსაღებელი ფუნქცია. აღნიშნულ ზონაში, დასაშვებია სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები გაბარიტების უცვლელად. დაიშვება მხოლოდ ისეთი საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობა, რომელიც მავნე ზემოქმედებისაგან დაიცავს არსებულ გარემოს და ხელს შეუწყობს გარემოს გაჯანსაღება/აღდგენას.

5. **სამრეწველო ზონა 2-ის სანიტარიული ზონა** - წარმოადგენს შემზღუდავ ზონას, რომელიც იცავს სხვა ზონებს მავნე ზემოქმედებისაგან და ამასთანავე გააჩნია გამაჯანსაღებელი ფუნქცია. აღნიშნულ ზონაში, დასაშვებია სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები გაბარიტების უცვლელად. დაიშვება ისეთი საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობა, რომელიც მავნე ზემოქმედებისაგან დაიცავს არსებულ გარემოს და ხელს შეუწყობს გარემოს გაჯანსაღება/აღდგენას.

6. **გარემოს დამცავი ზონა - 3 (გდზ-3)** - მოიცავს მდინარის წყალდაცვით ზოლებს. სოფლის ტერიტორიაზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანახმად, გამოყოფილია: 10 მ-იანი, 20 მ-იანი და 50 მ-იანი მდინარის წყალდაცვითი ზოლები. მდინარის წყალდაცვით ზოლში მოქმედებს სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების დაბინძურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად. აღნიშნულ ზოლში აკრძალულია:

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

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

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

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

8. **სასმელი წყლის სათავე ნაგებობებისა და რეზერვუარების სანიტარიული დაცვის ზონა** - წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ სანიტარიული დაცვის, 15 მ-იან სარტყელს. აღნიშნულ სარტყელში ნებისმიერი საქმიანობა უნდა განხორციელდეს „წყლის შესახებ“ კანონის და მოქმედი ტექნიკური რეგალმენტების შესაბამისად. წყალმომარაგების სათავე ნაგებობების სანიტარიული დაცვის ზონაში აკრძალულია: საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული

ნარჩენების დაგროვება, ჩამდინარე წყლებით რწყვა, ისეთი ობიექტების მშენებლობა და სხვა საქმიანობა, რომლებმაც შეიძლება წყლის დაბინძურება გამოიწვიოს.

მუხლი 10. ბუნებრივი საფრთხეები

1. სოფლის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ბუნებრივი საფრთხეების ზონები: ა) დამეწყრილი ტერიტორია; ბ)ღვარცოფული არეალი; გ) მეწყერული მოვლენა; ე) დატბორილი ტერიტორია;

2. წინამდებარე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ბუნებრივი საფრთხეების ზონები ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში.

3. ბუნებრივი საფრთხეების ზონებში ნებისმიერი სახის სამშენებლო სამუშაოები, გარდა საფრთხეების თავიდან აცილების მიზნით განხორციელებული მშენებლობისა უნდა ითვალისწინებდეს ბუნებრივი საფრთხეებით გამოწვეულ რისკებს და განხორციელდეს კონკრეტული სამშენებლო ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის/დასკვნის საფუძველზე.

მუხლი 11. კომბინირებული რეჟიმის ზონები

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

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

მუხლი 12. შერეული რეჟიმის ზონა

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

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

მუხლი 13. განაშენიანების არქიტექტურულ-მხატვრული მახასიათებლები

1. ამ მუხლის მიზანია სოფლის ტერიტორიაზე განაშენიანებისთვის დამახასიათებელი არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულების შენარჩუნება და ჩამოყალიბება.

2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება როგორც ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის პირველი კლასის ობიექტებზე), ასევე რეკონსტრუქციაზე.

3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნას ხანძარმედეგი მასალები ან გამოყენებული მასალა დამუშავდეს ხანძარმედეგი საშუალებებით. შენობა-ნაგებობების სახურავი უნდა აღიჭურვოს თოვლის დაცურების საწინააღმდეგო სისტემებით.

4. სახურავი არ უნდა იყოს ბრჭყვიალა თუნუქის. შენობა-ნაგებობების ექსტერიერში გამოყენებული ფერები არ უნდა იყოს მკვეთრი და განაშენიანების იერსახიდან ამოვარდნილი.

მუხლი 14 მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები

1. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსება უნდა განხორციელდეს განაშენიანების ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 15. შეუსაბამო ობიექტები.

1. მიწის ნაკვეთებს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ შეესაბამებიან წინამდებარე წესების მოთხოვნებს, ენიჭებათ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი, რომელსაც ანიჭებს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო.

2. მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით არ შეესაბამება შესაბამისი ზონის განაშენიანების რეგულირების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, ენიჭება განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი.

3. შეუსაბამო და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება , რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით. შემცირების პირობები შესაძლებელია განისაზღვროს ეტაპობრივად, საბოლოო აღმოფხვრის მიზნით.

4. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემთხვევაში შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებს ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი.

თავი IV

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 16. გარდამავალი დებულებები

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