ახმეტის მუნიციპალიტეტისა და თუშეთის სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის შემუშავება

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

სოფელი გირევი

ალბომი #3

(ტექსტური ნაწილი)

სოფელ გირევის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თბილისი 2018

პროექტი
ახმეტის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №
-წლის-

სოფელ გირევის ტერიტორიის გამოყენებისა, განაშენიანების რეგულირების წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შესახებ

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე, 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების, ''კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის დაახმეტის მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმისა და თუშეთის ადმინისტრაციული ერთეულის დასახლებების - შენაქო, დართლო, ფარსმა, გირევი, დოჭუ, ჯვარბოსელი, ომალო, დიკლო, ინდურთა, ეთელთა და ახმეტის მუნიციპალიტეტის დასახლებების - ზემო ალვანის და ქვემო ალვანის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებების დამტკიცემის თაობაზე“ ახმეტის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 7 აგვისტოს #42 განკარგულების საფუძველზე ახმეტისმუნიციპალიტეტის საკრებულოადგენს:

მუხლი 1
დამტკიცდესსოფელგირევისტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები.
მუხლი 2
დამტკიცდეს სოფელიგირევის განაშენიანების რეგულირებისგეგმა.

მუხლი 3
დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე
თამარ ყეინიშვილი

თუშეთის ადმინისტრაციული ერთეულის დასახლების - სოფელ გირევის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თავი I
ზოგადი დებულებები

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

1. თუშეთის ადმინისტრაციული ერთეულის დასახლების - სოფელ გირევის (შემდგომში -**სოფელი/სოფელი გირევი)**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 გირევის 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 იყოს ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში, ხოლო ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები უნდა შეესაბამებოდეს და აზუსტებდეს ახმეტის მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებულ მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმას.

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

მუხლი2. 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 დადგენილიკონკრეტული 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) გეგმარების შემზღუდავი ზონირება - განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ტერიტორიის იდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით

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

ე) შენობის სიმაღლეს წარმოადგენს - შენობის ფასადის, გრუნტის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან, შენობის სახურავის ყველაზე მაღალ წერტილამდე მანძილი.

ვ) სახურავის საანგარიშო კიდე – ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში შენობისფასადის და შენობის დახრილი გადახურვის სიბრტყეების გადაკვეთის წარმოსახვითი ხაზი. ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში შენობის ფასადის ზედა დამამთავრებელი ხაზი;

ზ) ხურხევა - თუშურად ნიშნავს შენობებს შორის გამავალ ბილიკს/ქუჩას.

თავი II
სოფლის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა დამათიდაგეგმვის პირობები

მუხლი3. სოფლის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და განაშენიანების რეგულირების დოკუმენტები

სოფელ გირევის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება ახმეტის მუნიციპალიტეტის სივრცითი-ტერიტორიული გეგმის, წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესებისა და სოფელგირევის 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 ტურისტული, სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტ რუქტურის და გარემოს დაცვითი ღონისძიებების დაგეგმვის მიზნით;

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

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

ზ) სოფლის ისტორიულ-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.სოფლის ტერიტორიის გამოყენებისა დაგანაშენიანების რეგულირების წესების და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა

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

2. სოფელგირევის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

3. სოფელ გირევისტერიტორიის 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 წესებისშემდგომი დახვეწისა და ეფექტური ფუნქციონირების მიზნით, ახმეტის 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 იმ ობიექტების მშენებლობის მიზნით, რომელთა მშენებლობაც წინამდებარე წესების თანახმად, საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

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

თავი III
სოფელ გირევისტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 7. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

1. სოფლისტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები (ქვეზონები):

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა წინამდებარე წესების შესაბამისად.

ა.ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში' (ლსზ') მშენებლობის დასაშვები ძირითადი სახეობებია:კიბე, საფეხმავლო ხიდი, საინფორმაციო დაფა, ტურისტული მარშუტის მანიშნებლები, წყარო.

ა.ბ)ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში' (ლსზ') სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მშენებლობის დასაშვები სახეობებია: ცხოველების გადაადგილების შემზღუდავი ბარიერები, რომლის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნიშნულიდან არ უნდა აღემატებოდეს 1.20 მ-ს, სალოცავი ხატები, ლაშქრობისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები შემდეგი პარამეტრებით: განაშენიანების მაქსიმალური ფართობი 8 კვ.მ, მაქსიმალური სიმაღლემიწის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან - 3 მ, სახურავის მაქსიმალური დახრა-18^0,დამტკიცებული ტურისტული მარშრუტების ფუნქციონირებისთვის საჭირო მცირე არქიტექტურული ნაგებობები,პანორამული გადასახედები.

ბ) სპეციალური ზონა -1 (სპეცზ-1) მოიცავს ძველი სასაფლაოს ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა.

გ) სარეკრეაციო ზონა -1 (რზ-1)- სარეკრეაციო ქვეზონა რომელიც მოიცავს სოფლის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ ან დაგეგმილ გამწვანებულტერიტორი(ებ)ს: სკვერი, პარკი და სხვა მსგავსი ტიპის გამწვანებული სივრცეები.

გ.ა) გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია: ხურხევა, მოედანი,სკამი, განათების ბოძი, აბრა, მიმართულების მანიშნებლები, სასმელი წყლის შადრევანი.საყრდენი კედელი.

გ.ბ) სარეკრეაციო ზონა 1-ში (რზ-1) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მშენებლობის დასაშვები სახეობებია: არსებული ისტორიული მნიშვნელობის ნაგებობების (ნანგრევი, ფუნდამენტი) ფუნქციური აღდგენა, ადაპტაცია.

დ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მდებარეობსგანაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ და მოიცავს არსებულ და საპროექტო ავტოსადგომებს, ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისათვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს.

ე) სასოფლო-სამეურნეო ზონა-1 (სოფზ-1)სასოფლო-სამეურნეო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, რომლებიც განკუთვნილია სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის;

ვ) საცხოვრებელი ზონა-4 (სზ-4) - მოიცავს სოფლის განაშენიანებულიტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები:

- საზოგადოებრივი, სავაჭრო და საგამოფენო ფუნქციის მქონე მცირე ზომის ობიექტების მშენებლობისთვის დასაშვები მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართი - 50 კვ.მ;
- ძირითადი შენობის (საცხოვრებელი სახლი; საოჯახო სასტუმრო და სხვა) მშენებლობისთვის დასაშვები მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართი - 120 კვ.მ;

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1 - 0.7;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტესივობის კოეფიციენტი კ2 - 1.5;
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3 - 0.1;

- მიწის ნაკვეთზე ძირითადი შენობის განაშენიანების მაქსიმალური ფართი 80 კვ.მ;
- ძირითადი შენობის მაქსიმალური მიწისზედა სამშენებლო ფართი 160 კვ.მ;
- ძირითადი შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, ფასადის ყველაზე დაბალი წერტილიდან ყველაზე მაღალ წერტილამდე 8 მ;
- სახურავის მაქსიმალური დახრის კუთხე 18^0

ვ.ა) გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ვ.ა.ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი

ვ.ა.ბ) მაქსიმუმ 5 ნომრიანი საოჯახო სასტუმრო;

ვ.ა.გ)საოჯახო,არასამეწარმეომეფრინველეობა-მეცხოველეობის, ტექნიკურ - სამეურნეო შენობა-ნაგებობები და ინდივიდუალური სახელოსნოები სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ვ.ა.დ) საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება (სოფლის დასახლებებისთვის);

ვ.ა.ე) საბავშვო მოედანი;

ვ.ა.ვ) საგანმანათლებლო დაწესებულებები;

ვ.ა.ზ) აფთიაქი;

ვ.ა.თ) კლუბი(მრავალფუნქციური დარბაზი კულტურული ღონისძიებებისათვის);

ვ.ა.ი) საცალო სავაჭრო ობიექტები;

ვ.ა.კ) საფოსტო დაკავშირგაბმულობის ობიექტები;

ვ.ა.ლ) კვების ობიექტები;

ვ.ა.მ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ვ.ბ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები სახეობები:

ვ.ბ.ა) 5-ზე მეტი ნომრიანი სასტუმრო;

ვ.ბ.ბ) პოლიკლინიკა/სამედიცინო პუნქტი (სოფლის დასახლებებისთვის);

ვ.ბ.გ) ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლისდასახლებებისთვის);

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

ვ.ბ.ე)ოფისი (სოფლის დასახლებებისთვის)

ვ.ბ.ვ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ნაგებობები.

2. ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის გამოყენების დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობები: გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი.

3. პირველი კლასის მახასიათებლების მქონე სავაჭრო ჯიხურის და დროებითი პავილიონის მშენებლობის ნებართვის გაცემა უნდა მოხდეს II კლასის მშენებლობებისათვის დადგენილი წესით.

მუხლი8. 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:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;

ბ) გარემოს დამცავი ზონები.

2. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს:

ა) ძეგლის ინდივიდუალური (ფიზიკური) დაცვის ზონა (არეალი);

ბ) ძეგლის ვიზუალური დამცვი ზონა (არეალი);

გ) ისტორიული განაშენიანების დამცავი ზონა;

დ) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა;

ე) ისტორიული ლანდშაფტის დამცავი ზონა;

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავის ძეგლის სტატუსის მქონე ობიექტებზე სამუშაოების

განხორციელება დაშვებულია ,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

4. გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2) მოიცავს დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც ხორციელდება დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად. სამშენებლო საქმიანობა დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიაზე დაშვებულია მხოლოდ მისი დაცვის, აღდგენის, ადგილობრივი მოსახლეობისათვის დასაბუთებული საჭიროების და შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურის შექმნის მიზნით, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად. აღნიშნულ ზონაში მოქმედებს „თუშეთის, ბაწარა-ბაბანეურის, ლაგოდეხისა და ვაშლოვანის დაცული ტერიტორიების შექმნისა და მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის და “დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ” საქართველოს კანონის რეგულაციები. ყოველგვარი საქმიანობა, წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ გარემოს დამცავ ზონებში, უნდა განხორციელდეს ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად.

5. გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) მოიცავს სოფლის ტერიტორიაზე არსებული მდინარის წყალდაცვით ზოლს. განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანახმად, სოფლის და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე, პირიქითის ალაზნისთვის გამოყოფილია 50 მ-იანი და პირიქითის ალაზნის შენაკადებისთვის 10 მ-ანი (ორივე მხარეს) მდინარის წყალდაცვითი ზოლი. მდინარის წყალდაცვით ზოლში მოქმედებს სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების გაბინძურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად. აღნიშნულ ზოლში აკრძალულია:

ა) მშენებლობა 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.

6. სახელმწიფო სასაზღვრო ზონა წარმოადგენს საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის ხაზიდან საქართველოს ტერიტორიის სიღრმეში შემავალ, არაუმეტეს 5 კილომეტრის სიგანის სახმელეთო ზოლს. ამ მონაკვეთზე ისტორიული და მატერიალური კულტურის ძეგლებს, ფლორასა და ფაუნას იცავს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სისტემაში შემავალი უფლებამოსილი ორგანო. სახელმწიფო სასაზღვრო ზონას და მასში მოქმედ რეჟიმებს ადგენს და არეგულირებს საქართველოს კანონი "საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის შესახებ". დაუშვებელია ყოვეგვარი საქმიანობა, რომელიც არ არის განსაზღვრული აღნიშნული კანონით.

7. გარემოს დამცავ ზონებში მოქმედებს „თუშეთის, ბაწარა-ბაბანეურის, ლაგოდეხისა და ვაშლოვანის დაცული ტერიტორიების შექმნისა და მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის და “დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ” საქართველოს კანონის რეგულაციები. ყოველგვარი საქმიანობა, წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ გარემოს დამცავ ზონებში, უნდა განხორციელდეს ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 10. ბუნებრივი საფრთხეების ზონები

1. სოფელ გირევში გამოიყოფა შემდეგი ბუნებრივი საფრთხეების ზონები:
ა) ღვარცოფის ფორმირების აუზი
ბ) ღვარცოფული ნაკადის ტრაექტორია
გ) კლდეზვავი, ქვათაცვენა
დ) ეროზია

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

3. ბუნებრივი საფრთხეების ზონებში ნებისმიერი სახის სამშენებლო სამუშაოები დაუშვებელია, გარდა: 1 საფრთხეების თავიდან აცილების მიზნით განხორციელებული მშენებლობისა; 2 გზების/ხიდების მშენებლობისა, რომელიც უნდა ითვალისწინებდეს დეტალური გამოკვლევის შედეგად მიღებული ბუნებრივი საფრთხეებით გამოწვეულ რისკებს.

მუხლი 11. კომბინირებული რეჟიმის ზონები

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

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

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

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 ისტორიული განაშენიანებისთვის დამახასიათებელიარქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულების შენარჩუნება და ჩამოყალიბება.

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

3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იყოს ხანძარმედეგი მასალები ან გამოყენებული მასალა დამუშავდეს ხანძარმედეგი საშუალებებით. შენობა-ნაგებობების სახურავი უნდა აღიჭურვოს თოვლის დაცურების საწინააღმდეგო სისტემებით დანართი-(ალბომი#5) შესაბამისად. სახურევებზე სამერცხლულების მოწყობა დაუშვებელია.

4.სახურავის დახრის კუთხე არ უნდა აღემატებოდეს 18^0-ს. შენობა-ნაგებობის სახურავისა და ფასადის მოპირკეთება უნდა განხორციელდეს ტრადიციული არქიტექტურისთვის დამახასიათებელი ბუნებრივი სამშენებლო მასალებით (ფიქალი, ხედა სხვა). შენობის ფასადების გარკვეული მცირე ნაწილის (ფასადის 30%-ს) მონტაჟში ან მოპირკეთებაში დასაშვებია ისეთი თანამედროვე მასალების გამოყენება, რომელიც არ იქნება ამოვარდნილი ისტორიული განაშენიანებიდან და არ დაარღვევს მის იერსახეს

5. შენობა-ნაგებობებზე კარ-ფანჯრის მასალად შესაძლებელია გამოყენებული იყოს როგორც ნატურალური ხე, ისე ხის ფაქტურიანი ან მუქი ნაცრისფერი ალუმინის პროფილი.

6. აივნები მოეწყოს ხის მასალის, ტრადიციული ელემენტებისა და მახასიათებლების გათვალისწინებით, წინამდებარე წესების დანართი-(ალბომი#5) -ში მოცემული ნიმუშების შესაბამისად

7. ღობეები, ჭიშკრები, შენობის გარე კიბეები, მცირე არქიტექტურული ფორმებიდამზადდეს ხის დაქვის მასალებისგან, შესაძლებელია ლითონის მასალის გამოყენება კონსტრუქციის ელემენტებად. მისი ფერი და ფაქტურა არ უნდა იყოს ამოვარდნილი სოფლის საერთო იერსახიდან.ეზოებში და საზოგადოებრივ სივრცეებში ბილიკები, ბორდიურები, ტერასები შეიძლება მოეწყოს მხოლოდ ნატურალური მასალის გამოყენებით: ქვა, ფილაქალი, ხე, ხის მორი, ხის კოჭი, ფიცარნაგი, ქვისღორღი, რიყისქვა და სხვა.

8. საინჟინრო-ტექნიკური ნაგებობები მოპირკეთდეს ნატურალური ქვის წყობით, ხის ან მწვანე ღობით (შესაძლებელია ლითონის ბადესთან ერთად), მიწაყრილი გაზონით და სხვა მსგავსი ტიპის მასალით დანართი-(ალბომი#5) შესაბამისად.

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

10. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

ა) საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე შენობის ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 7 %-ს; სარეკლამო დაფების,აბრების და წარწერების დამზადება შესაძლებელია ხით, ქვით ან ლითონით).დაუშვებელია „ლაითბოქსის“ გამოყენება.

ბ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიცირების და სხვა მსგავსი მოწყობილობების გარე დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი ფასადებთან ერთად, ერთიან ვიზუალში გადაწყვეტა.

გ) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე.

დ) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი პროექტის საფუძველზე, მათი ფასადებთან ერთად ერთიან ვიზუალში გადაწყვეტით.

9. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში ღობის მშენებლობა აკრძალულია გარდა, უსაფრთხოების დაცვის მიზნით.

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

1.მიწის ნაკვეთებზე შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა განხორციელდეს განაშენიანების ძირითადი დებულებების მოთხოვნების შესაბამისად.

მუხლი15. სატრანსპორტო და საფეხმავლო უზრუნველყოფა

1. ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია ან უზრუნველყოფილი იქნება ფუნქციონირებისთვის საჭირო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით, გარდა წინამდებარე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი შესაძლოა უზრუნველყოფილი იყოს მხოლოდ საფეხმავლო გზით თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს რთულ რელიეფზე ან განაშენიანების სიღრმეში, არ გააჩნია მისასვლელად სამანქანო გზა, გზისთვის საჭირო პირობების არ არსებობის გამო და მწვანე ნარგავების ჭრის გარეშე სამანქანო გზის მოწყობა შეუძლებელია.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე უნდა მოეწყოს ავტოსადგომები. ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები უნდა მოიკირწყლოს ერთმანეთისგან დაშორებული ბუნებრივი რიყის ან ფიქალის ქვით შიგნით გამწვანებით დანართი -(ალბომი#5) შესაბამისად

მუხლი 16. 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. შეუსაბამო ობიექტების განვითარება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე წესების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით.

3. შეუსაბამო ობიეტებზე დაიშვება მხოლოდ ის სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომლებიც შეამცირებს შეუსაბამობის ხარისხს.

თავიIV

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 17. გარდამავალი დებულებები

იმ ობიექტებზე, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდედაწყებულია 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.