უშგულის თემის სოფლების - ჟიბიანის, ჩვიბიანის, მურყმელისა და ჩაჟაშის - განაშენიანების რეგულირების გეგმები და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

მესტიის მუნიციპალიტეტი

მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლის - სოფელ ჩაჟაშის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თბილისი 2019 წ.

დანართი 7

მესტიის მუნიციპალიტეტის, უშგულის თემში შემავალი მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლის - სოფელ ჩაჟაშის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თავი I
ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლის - სოფელ ჩაჟაშის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და პრიორიტეტები

1. მესტიის მუნიციპალიტეტის, უშგულის თემში შემავალი მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლის - სოფელი ჩაჟაშის (შემდგომში სოფელი ჩაჟაში) 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 ჩაჟაშის ტერიტორიისათვის ქალაქთმშენებლობით საკითხებს, განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია სოფელ ჩაჟაშის ტერიტორიის განვითარების გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტების განსაზღვრა, სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. სპეციალური პირობები მიზნად ისახავს მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის შესაბამის განვითარებას და დაცვას. აღნიშნული პირობები ასახული უნდა იქნას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში, ხოლო ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები უნდა შეესაბამებოდეს და აზუსტებდეს მესტიის მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებულ მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმას.

3. წინამდებარე წესის მიზნებიდან გამომდინარე, ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია სოფელ ჩაჟაშის ისტორიულ-კულტურული ფასეულობების შენარჩუნება და 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.

2. წინამდებარე წესებში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) კომბინირებული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი ხვდება წინამდებარე წესებით დადგენილი (კონკრეტული ფუნქციური, გარემოს დამცავი, კულტურული მემკვიდრეობისა და ბუნებრივი საფრთხეების დაცვის ზონები) ერთზე მეტი ზონის მოქმედების არეალში და ისინი ფარავენ ერთმანეთს.

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

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

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

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

თავი II
სოფელ ჩაჟაშის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

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

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

მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. სოფელ ჩაჟაშის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპებია:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება;

ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისა და მოსალოდნელი ეკოლოგიური კატასტროფების თავიდან აცილების მიზნით გატარებული სრულყოფილი, წარმატებული ღონისძიებების შემდგომ, წინამდებარე წესების საფუძველზე, სოფლის სამშენებლო განვითარება;

გ) ინვესტიციების მოზიდვა, საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგილი, თანამედროვე მიდგომებისა და გადაწყვეტების გამოყენებით დასახლებათა კულტურული მემკვიდრეობის, სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტრუქტურისა და გარემოსდაცვითი ღონისძიებების დაგეგმვა;

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

ე) სოფლის არქიტექტურულ-გეგმარებითი და მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლისთვის დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად;

ვ) სოფლის ისტორიული-კულტურული კავშირებისა და ისტორიული ლანდშაფტების დამახასიათებელი ნიშნების შენარჩუნება;

ზ) სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება.

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

მუხლი 5. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა

1. სოფელ ჩაჟაშის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო ქვეყნის სივრცითი პოლიტიკის განმსაზღვრელ სამინისტროსთან შეთანხმებით.

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

3. სოფელ ჩაჟაშის 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.

თავი III

სოფელ ჩაჟაშის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 6. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

1. სოფლი ჩაჟაშის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები (ქვეზონები):

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის, ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ან ტყის ფონდის ტერიტორიას, სადაც აკრძალულია ყოველგვარი მშენებლობა.

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ)' - წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც აკრძალულია მშენებლობა, გარდა ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ობიექტებისა: დამხმარე შენობა-ნაგებობა (ქოხი) - მაქსიმალური განაშენიანების ფართი -25 კვ.მ, მაქსიმალური სიმაღლე- 3 მ; მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ ადგილ(ებ)ზე შესაძლებელია განთავსდეს: წყლის გამწმენდი ნაგებობა, წყლის რეზერვუარი, სატრანსფორმატორო ჯიხური და კანალიზაციის გამწმენდი ნაგებობა.

გ) სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა.

დ) საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - წარმოადგენს ქვეზონას, რომელიც შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სასოფლო განაშენიანების ტერიტორიაზე; განაშენიანების დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები. საცხოვრებელ ზონა-1-ში დასაშვებია მხოლოდ არსებული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია, რესტავრაცია, რეაბილიტაცია, ადაპტაცია და ახალი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების (სადგომების) მშენებლობა.

დ.ა) აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია შემდეგი ფუნქციის მქონე ობიექტების არსებობა:

1. საცხოვრებელი სახლები;
2. საზოგადოებრივი და ადმინისტრაციული ფუნქციის ობიექტები;
3. კვების ობიექტები;
4. ტურისტული მომსახურების ობიექტები;
5. სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები;
6. სადგომები;
7. საგანმანათლებლო დაწესებულებები;

8. სამედიცინო ობიექტები;
9. პოლიცია;
10. მუზეუმი.

დ.ბ) სადგომების დასაშვები პარამეტრები:

სახეობა	ფართი (მ2)	სიმაღლე (მ)
ლალჩა	20	3.5
ბოსელი	50	3.5
საქათმე	20	2.5
საღორე	20	2.5
სადგომების მაქსიმალური ჯამური მაჩვენებელი:	110	

ე) სატრანსპორტო ზონა' - მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: ტრანსპორტის და ქვეითის გადაადგილებისათვის განკუთვნილი გზების, ქუჩების, მოედნების, გზატკეცილების, ხიდების, გზაგამტარების, ტროტუარების, ტროტუარის მიმდებარე გაზონის, ზღუდარების, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლების, უსაფრთხოების კუნძულების, გამწვანებული გზაგამყოფების, მიწისქვეშა ნაგებობების და საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომებისა.

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

3. თუ მის დასაშვებობას პირდაპირ არ კრძალავს კონკრეტული ფუნქციური ზონა, ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის გამოყენების დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება:

ა) მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობა (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი)

ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისგან დამცავი და პრევენციული საინჟინრო ნაგებობები ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს/ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად.

4. სოფელ ჩაჟაშის ტერიტორიაზე, მისი მსოფლიო მნიშვნელობის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის დაცვისა და შენარჩუნების მიზნით, დაუშვებელია, ნებისმიერი ახალი შენობა-ნაგებობის განთავსება, გარდა კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებში დაშვებული სახეობებისა.

5. ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმით გამოვლენილი ღირებული ობიექტების რეკონსტრუქცია, რესტავრაცია, რეაბილიტაცია, ადაპტაცია, ძეგლის ცვლილება საჭიროა განხორციელდეს მხოლოდ არსებულ კონტურზე და შენობის შემორჩენილი ნაწილ(ებ)ის შენარჩუნებითა და აღდგენით.

მუხლი 7. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა

1. მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან წინამდებარე წესების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს.

2. განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებითვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

3. წინამდებარე წესებით დადგენილ, სამშენებლოდ შეზღუდულ ფუქნციურ ზონებში (ლსზ'; სოფზ'; ტზ'; რზ-1) არსებულ მიწის ნაკვეთებს, შესაძლოა მიენიჭოთ განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო სტატუსი თუ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტურად დასტურდება შენობა-ნაგებობების არსებობა, რომელიც ბუნებრივი ანდა ტექნოგენური ხასიათის კატასტროფებისა და მოვლენა-პროცესების გამო მთლიანად ან ნაწილობრივ დაინგრა.

4. წინამდებარე მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობების აღდგენის მიზნით განსაზღვრული ინდივიდუალური პარამეტრები არ უნდა იყოს ძველი შენობის პარამეტრებზე მეტი, ამასთან, ახალი შენობა-ნაგებობება უნდა განთავსდეს ძველი შენობის კონტურზე. ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

5. განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი განაშენიანების რეგულირების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე აღიარებულ ბუნებრივ და კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში მესტიის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

6. დაშვებულია განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს, გარდა ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

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.

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 კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვის მიზნით გამოიყოფა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები, რომლებიც ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;

ბ) გარემოს დამცავი ზონები;

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს:

ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;

ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი; (არეალი);

გ) სოფელი ჩაჟაში (იუნესკოს ზონა);

დ) სოფელ ჩაჟაშის ბუფერული ზონა (იუნესკოს ზონა).

4. სოფელი ჩაჟაში წარმოადგენს იუნესკოს (UNESCO) მიერ დაცულ ტერიტორიას, აქედან გამომდინარე, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება დასაშვებია ,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლისთვის დადგენილი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) მოიცავს წყლის დამცავი ტერიტორიას, სადაც ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა. სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით.

6. ბუნებრივი საფრთხეების ზონები:

ა) ზვავსაშიშროების ზონა

ბ) ღვარცოფ-მეწყერსაშიშროების ზონა

გ) დატბორვის ზონა

7. იმ ტერიტორიებზე, სადაც განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულია ბუნებრივი საფრთხეები, მის აღმოფხვრამდე დაუშვებელია, ნებისმიერი სახის სამშენებლო სამუშაოები გარდა: საფრთხეების თავიდან აცილების მიზნით განხორციელებული მშენებლობის, ბუნებრივი საფრთხეების მიმართ მდგრადი საინჟინრო ინფტასტრუქტურის მშენებლობის, სადემონტაჟო და საკონსერვაციო სამუშაოებისა.

მუხლი 10. 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 მხოლოდ 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 11. 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 12. განაშენიანების არქიტექტურულ-მხატვრული მახასიათებლები

1. ამ მუხლის მიზანია სოფლის ტერიტორიაზე განაშენიანებისთვის მახასიათებელი არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულების შენარჩუნება და ჩამოყალიბება. აღნიშნულ მუხლში განსაზრვრული არქიტექტურულ-მხატვრული მახასიათებლები შეიძლება შეიცვალოს ან/და დაზუსტდეს წინასაპროექტო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის საფუძველზე. თითოეული სამშენებლო ობიექტის საპროექტო დოკუმენტაცია უნდა შემუშავდეს წინასაპროექტო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის საფუძველზე.

2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება არსებული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციაზე.

3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნას ხანძარმედეგი მასალები ან გამოყენებული მასალა დამუშავდეს ხანძარმედეგი

საშუალებებით. შენობის სახურავებზე დაუშვებელია სამერცხლეების მოწყობა. დასაშვებია სახურავში ჩასმული დახრილი ფანჯრის მონტაჟი.

4. დასაშვებია მხოლოდ ორქანობიანი სახურავის მოწყობა (გარდა მცირე სასოფლო სამეურნეო ნაგებობისა). სახურავის დახრის კუთხე უნდა შეადგენდეს 17-19^0-ს. დასაშვებია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება: კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებისა და ისტორიულად ღირებული ობიექტების შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნას მხოლოდ ფიქალი; ისტორიულად არაღირებული შენობა-ნაგებობებისათვის შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ფიქალი ან ყავარი.

5. აკრძალულია გუმბათის, კამარის, კონუსის ან რაიმე სხვა დომინირებული ფორმის მქონე სახურავის მოწყობა.

6. შენობა-ნაგებობებზე კარ-ფანჯრის მასალად გამოყენებულ უნდა იქნას ნატურალური ხის პროფილები, ხოლო მიწისპირა სართულზე, კომერციულ ფართებში დასაშვებია ანოდირებული, მუქი რუხი ან შავი ფერის, არაპრიალა ალუმინის პროფილის ვიტრაჟები.

7. აივნები შესაძლოა მოეწყოს ნატურალური ხის ან ლითონის მასალით. ხის მასალა შეიძლება დაიფაროს ზეთის ან წყლის ბაზაზე დამზადებული ანტისეპტიკური და სხვა გამჟღენთავი მასალით, მათ შორის, ბაიცით. აკრძალულია პრიალა ლაქების გამოყენება.

8. ფასადის ზედაპირის მოსაპირკეთებელ მასალად გამოყენებულ უნდა იქნას ქვა (დაუშვებელია ქვის დამუშავება პრიალა ლაქით) ან ხე. ფასადის ლესვა შესაძლებელია კირის დუღაბით ან „ტრავერტინი“-ს ფქვილით დამზადებული სტრუქტურული ლესვით. დაუშვებელია ფასადების შეღებვა.

9. ღობეები, ჭიშკრები, შენობის გარე კიბეები, მცირე არქიტექტურული ფორმები (სარეკლამო აბრები) დამზადდეს ხის, ქვის ან ლითონის მასალებისგან (ლითონის ფერები). ეზოებში და საზოგადოებრივ სივრცეებში ბილიკები, ბორდიურები, ტერასები შეიძლება მოეწყოს მხოლოდ ნატურალური მასალის გამოყენებით: ქვა, ფილაქანი, ხე, ხის მორი, ხის კოჭი, ფიცარნაგი, ქვის ღორღი, რიყის ქვა. აკრძალულია ჭედური ლითონის გამოყენება, გარდა სარეკლამო აბრების და განათებებისა.

10. საინჟინრო-ტექნიკური ნაგებობები მოპირკეთდეს ნატურალური ქვის წყობით, ხის ან გამწვანებული ღობით (შესაძლებელია ლითონის ბადესთან ერთად), მიწაყრილი გაზონით და სხვა მსგავსი ტიპის მასალით. ლითონის ელემენტები შეიღებოს ტყის მასივებში RAL 7022 ფერად, ხოლო ალპურ ზონებში RAL 6010 ფერად.

11. საინჟინრო ხაზოვანი ნაგებობები (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი) მოეწყოს მიწისქვეშ ინტეგრირებულ ტრანშეაში.

12. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

ა) განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე (არა) საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და

სახურავის ნაწილის ფართობის 10%-ს; სარეკლამო დაფების, აბრების და წარწერების დამზადება შესაძლებელია ხით, ქვით ან ლითონის ელემენტებით. შესაძლებელია ფასადზე მხატვრობა (მაგ. საღებავებით დაიწეროს წარწერები ლოგოებით). დაუშვებელია „ლაითბოქსის“ გამოყენება.

ბ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიცირების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/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) დაუშვებელია ინდივიდუალური გათბობა-კონდიცირების სისტემის მოწყობა სასტუმროებსა და აპარტამენტის ტიპის საცხოვრებლებში, გარდა მცირე ზომის, (10 ნომრამდე) სასტუმროებისა. აღნიშნული ტიპის ობიექტებისთვის, გათბობა-კონდიცირების ცენტრალური სისტემა არ უნდა იყოს აღქმადი ცენტრალური ქუჩიდან.

დ) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე.

13. იკრძალება ფერადი ხელოვნური განათება, დასაშვებია მხოლოდ თბილი ნათება, 1800-დან 4000 კელვინის ფარგლებში.

მუხლი 13. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 2.0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთასებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 2.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

3. მიჯნის ზონაში მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღიობები, თუ ამაზე მიღებული იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა.

4. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე პერპენდიკულარულ დაშორებაზე: 2.0 მ და მეტი დაშორების შემთხვევაში, დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

5. წესებით გათვალისწინებულ ზონებში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის (სადგომების) განთავსება დასაშვებია სანიტარიულ-ჰიგიენური

ნორმების დაცვით კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თმენის პრინციპების დაცვით.

6. იმ შემთხვევაში თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის (სადგომების) განთავსება ხდება სამეზობლო მიჯნის ზონაში, მათი მოწყობა შესაძლებელია განხორციელდეს სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნათა დაცვით.

მუხლი 14. სატრანსპორტო და საფეხმავლო უზრუნველყოფა

განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე უნდა მოეწყოს საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე ღია ავტოსადგომები. ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები უნდა იყოს დახაზული.