



საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრო

უწარას ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები



2018 წ.

6. რეგლამენტი

კურორტ უწერას გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების რეგლამენტი

თავი I ზოგადი დებულებები

მუხლი 1 რეგლამენტის შემადგენლობა

კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის (საზღვრებში (შემდგომში: კურორტ უწერას ტერიტორიის) რეგლამენტი მოიცავს:

- ა) გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებებს;
- ბ) კურორტ უწერას ტერიტორიის დაგეგმარების დოკუმენტების ზონირების ნაწილის შემუშავების პირობებს;
- გ) კურორტის სექტორების განვითარების სხვა სპეციალურ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. მიზნები, დაგეგმვისა და დაგეგმარების პრინციპები

1. კურორტ უწერას ტერიტორიის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების რეგლამენტის მიზანია ტერიტორიების განაშენიანებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა. კურორტის ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების თვისებების შენარჩუნება და მათი დაბინძურების, გაფუჭებისა და გამოფიტვისაგან დაცვის მიზნით მდგრადი განვითარება.

2. ამ წესების საფუძველზე ხორციელდება კურორტ უწერას ტერიტორიის დაგეგმარების დოკუმენტების ზონირების ნაწილის შემუშავება.

3. კურორტ უწერას ტერიტორიის დაგეგმვისა და დაგეგმარების პრინციპებია:

- დაგეგმვის მიზანია, საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად, დასახლებათა განვითარების პრიორიტეტების, პროცესების, პირობებისა და პროცედურების მეშვეობით, კურორტ უწერას მდგრადი განვითარების, დამსვენებლებისთვის ჯანსაღი, ღირსეული, მიმზიდველი და უსაფრთხო ცხოვრების, დასვენების და საქმიანობისთვის სათანადო გარემოს ჩამოყალიბების და მართვის სამართლებრივ-ნორმატიული და ფუნქციურ-გეგმარებითი წინაპირობების შექმნა;
- კურორტ უწერას მნიშვნელობა და როლი განსაზღვრული ონის მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმაში.
- კურორტ უწერას განვითარების პირობები ეფუძნება ბუნებრივ გარემოს დაცვაზე (კონსერვაციაზე) დაფუძნებული განვითარების სტრატეგიას, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს მეთოდოლოგიურ მიდგომას მგრძნობიარე და კრიტიკული არეალების განვითარების დასაგეგმვად.

4. გრგ-ს ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში და შესაბამისად საჭიროებს იმავე პროცედურების გავლას, რაც „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებით“ მათი დამტკიცებისთვის არის დადგენილი.

მუხლი 3. წესებში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები

ავთენტურობა - ობიექტის, მისი სტრუქტურული ელემენტის, გარემოს, კონტექსტის, ფუნქციის ან/და თვისებების პირველქმნილობა, მათი შექმნის ან ჩამოყალიბების თანადროულობა;

ავიანი - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული, მოაჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსტრუქციული/კონსოლური სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს და მის შიდა სივრცესთან არის დაკავშირებული;

არქეოლოგიური ობიექტი. – 100 ან მეტი წლის წინ ნაწილობრივ ან სრულად განადარბებული ან წყალქვეშ მოქცეული ნაშთი, კულტურული ფენა, რომელიც შექმნილია ადამიანის მიერ ან ადამიანის ბუნებაზე ზემოქმედების შედეგად ან რომელსაც ატყვია ადამიანის ზემოქმედების კვალი;

არქეოლოგიური გათხრები. – არქეოლოგიური ობიექტების გამოვლენისა და მეცნიერული შესწავლის მიზნით ჩატარებული მიწის ან წყალქვეშა სამუშაოები;

განაშენიანების რეგულირების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობა-ნაგებობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

ბუნებრივი სამკურნალო რესურსები (უწყრას) - მინერალური წყლების საბადოები (ან მათი უბნები), რომლებიც გამოიყენება ადგილზე სამკურნალოდ ან ჩამოსასხმელად;

განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი) – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმა უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი;

განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) - მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი;

გამოყენება. საქმიანობა, რომლისთვისაც პროექტდება მიწის ნაკვეთი ან შენობა-ნაგებობა ან რა დანიშნულებითაც მიწა ან შენობა-ნაგებობა გამოიყენება ან შეიძლება გამოყენებულ იქნას. აქ შედის ასევე ყველა დამხმარე გამოყენება;

გამოყენება, მთავარი. ოჯახის, დაწესებულების ან სხვა გამოყენების მთავარი ფუნქციის შესრულება;

გამოყენება, შეუსაბამო. კანონიერად დაკავებული შენობა-ნაგებობა ან მიწა, რომელიც ამ წესის ძალაში შესვლის შემდეგ აღარ აკმაყოფილებს გამოყენებასთან დაკავშირებული დებულებების მოთხოვნებს;

გამოყენების შეცვლა. ნაგებობის ან შენობის კლასიფიცირებული გამოყენების შეცვლა;

გამწვანებული ტერიტორია - მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობის არანაკლებ 80%-სა დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ქვეითათათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები (მაგ. ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი);

განაშენიანების დაბალი, საშუალო, მაღალი სიმჭიდროვე - ამ წესებით განსაზღვრული განაშენიანების სიმჭიდროვის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების ან მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვე;

ერკერი - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს;

ეზო. ღია, დაუკავებელი სივრცე მიწის ნაკვეთზე, გარდა შიგა ეზოსა, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობები, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ სხვაგვარად არაა მითითებული ამ წესებში;

ეზო, წინა. ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე/სიგრძე მინიმალური ჰორიზონტალური მანძილია მიწის ნაკვეთის წინა ხაზსა (საზოგადოებრივი საზღვარი) და მის პარალელურ ხაზს შორის;

ეზო, უკანა. ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე/სიგრძე მინიმალური ჰორიზონტალური მანძილია მიწის ნაკვეთის უკანა ხაზსა და მის პარალელურ ხაზს შორის. უკანა ეზოსადმი მოთხოვნები განსაზღვრულია „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებში“;

ეზო, გვერდითი. ღია, დაუკავებელი სივრცე იმავე მიწის ნაკვეთზე შენობით და შენობის ხაზსა და მიწის ნაკვეთის გვერდითა ხაზს შორის;

ეზო, შიგა. სივრცე ღია ცის ქვეშ, რომელიც მდებარეობს მიწის დონეზე ან მის მაღლა მიწის ნაკვეთზე და სამი ან მეტი მხრიდან შემოსაზღვრულია შენობის კედლებით;

ვერანდა - გადახურული, ერთი ან ორი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული ან კედლებით შემოსაზღვრავი და ღია მხრიდან/მხარეებიდან მოაჯირით შემოკავებული სივრცე;

ისტორიული განაშენიანება. – 100 ან მეტი წლის წინ ჩამოყალიბებული, ისტორიულ-კულტურული ღირებულების მქონე განაშენიანება;

კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი (ძეგლი):

- კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ან მოძრავი ობიექტი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული უძრავი ან მოძრავი ნივთი), რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით მიენიჭა ძეგლის სტატუსი;
- კომპლექსური ძეგლი – ფიზიკურად, ფუნქციურად, ისტორიულად ან ტერიტორიულად დაკავშირებული კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც ტოპოგრაფიულად იდენტიფიცირებადი ერთეულია და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით მიენიჭა ძეგლის სტატუსი;

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონა (დამცავი ზონა). კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ობიექტების ირგვლივ ან/და მათი გავრცელების ან გავლენის არეალში ამ კანონით დადგენილი წესით განსაზღვრული ტერიტორია, რომლის ფარგლებშიც მოქმედებს ექსპლუატაციის განსაკუთრებული რეჟიმი და რომლის დანიშნულებაც, მის საზღვრებში არსებული კულტურული მემკვიდრეობა დაიცვას არასასურველი ზეგავლენისაგან;

კულტურული მემკვიდრეობა:

- მატერიალური – ადამიანის მიერ ან ადამიანის ბუნებაზე ზემოქმედების შედეგად შექმნილი ნებისმიერი სახის მხატვრული, ესთეტიკური, ისტორიული, მემორიალური ღირებულების მქონე არქიტექტურული, ხელოვნების, ქალაქთმშენებლობითი, სასოფლო, არქეოლოგიური, ანთროპოლოგიური, ეთნოგრაფიული, მონუმენტური, ტექნიკის განვითარებასთან დაკავშირებული უძრავი ან მოძრავი ობიექტები, დოკუმენტური მასალები, ასევე ბაღები, პარკები, ლანდშაფტური არქიტექტურის ობიექტები, ისტორიული დასახლებები, ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემო, დაკავშირებული ქვეყნის ისტორიასთან, განვითარებასთან, ფოლკლორთან, რწმენასა და ტრადიციებთან, ადრე ან ამჟამად არსებულ ცივილიზაციასთან;
- არამატერიალური – ზეპირსიტყვიერების ტრადიციები და გამოხატვის ფორმები, ენის, როგორც მატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის მატარებლის, ჩათვლით, საშემსრულებლო ხელოვნება, ადათწესები, ჩვეულებები, ტრადიციულ ხელოვნებასთან დაკავშირებული ცოდნა და უნარ-ჩვევები,

ასევე მათთან დაკავშირებული ინსტრუმენტები, საგნები, არტეფაქტები და კულტურული სივრცეები, რომლებიც საზოგადოების, ჯგუფებისა და, ზოგიერთ შემთხვევაში, ცალკეული პირების მიერ აღიარებულია მათი კულტურული მემკვიდრეობის ნაწილად;

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა. სამართლებრივ, სამეცნიერო-კვლევით, სარეაბილიტაციო, საინფორმაციო და საგანმანათლებლო ღონისძიებათა ერთობლიობა, რომლის მიზანია კულტურული მემკვიდრეობის სრული მრავალფეროვნებით შენარჩუნება და მისი მდგრადი განვითარების უზრუნველყოფა;

ლოჯია – შენობის ფასადში შეჭრილი, გადახურული, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული სამყოფი;

მანსარდა (დახრილ სახურავიანი სართული) – წარმოადგენს შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზედა ზედაპირს ზემოთ, გარე კედლებს, ქანობიანი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს და მასზედ მოწყობილ სამტრედებს შორის არსებულ ისეთ სხვენის სივრცეს, რომელიც გამოყენებულია საცხოვრებლად/სამყოფად. მანსარდა ითვლება სრულ სართულად, როდესაც სხვენის იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-დან მანსარდის ჭერამდე საშუალო სიმაღლე არის 2,4 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტი;

მიწის დონე. ათვლის დონე/სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის გარე კედლების მოსაზღვრე მიწის მოპირკეთებული ზედაპირის გასაშუალებულ დონეს. თუ მიწის მოპირკეთებული ზედაპირის დონე გარე კედლებიდან დამრეცად მიდის, ათვლის დონე უნდა განისაზღვროს შენობასა და მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის მოქცეული ფართობის ყველაზე დაბალი ნიშნულების მიხედვით, თუ მიწის ნაკვეთის საზღვარი შენობიდან დაშორებულია 1,8 მ-ზე მეტად, შენობასა და შენობიდან 1,8 მ-მდე ფარგლებში მოქცეული ყველაზე დაბალი ნიშნულების მიხედვით;

მიწის ნაკვეთი – ელემენტარული საკადასტრო ერთეული დადგენილი შესაბამისი კანონმდებლობით, ოფიციალურად დადგენილი საზღვრებით (საკადასტრო საზღვარი) სარგებლობის/გამოყენების, განკარგვისა და განვითარებისათვის;

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

მიწის ნაკვეთის საზღვარი – მიწის ნაკვეთის არსებული ან საპროექტო გამყოფი ხაზი;

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი – კანონმდებლობით და ამ წესების შესაბამისად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ნაწილის ფართობი;

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი(კ3)- მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით;

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) - მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით;

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის კოეფიციენტი (კ2) - მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით;

მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა - მიწის ნაკვეთის არსებული ან დაგეგმარების დუკუმენტებით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა;

მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონა - მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3 მეტრითა და ნაკლები მანძილით;

მიწის ნაკვეთი, შეუსაბამო - მიწის ნაკვეთი, რომლის სიგანე, ფართობი ან სხვა ზომა არ შეესაბამებოდა დებულებებს ამ წესის ამოქმედების დროს;

სანიტარული დაცვის პირველი ზონა - საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილებისათვის დგინდება სანიტარული დაცვის პირველი – მკაცრი რეჟიმის ზონა;

პარკი. საზოგადო ან კერძო მიწის ფართობი, შენობა-ნაგებობებით ან მათ გარეშე, რომელსაც აქვს შენობა-ნაგებობის გარეთ აქტიური ან პასიური რეკრეაციული დანიშნულება;

საზოგადოებრივი სივრცე – განაშენიანებული 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;

საზოგადოებრივი გზა. საზოგადოებრივი სივრცის ნაწილი, ნებისმიერი ქუჩა, ჩიხი ან მსგავსი მიწის ნაკვეთი, არსებითად ცარიელი მიწიდან ცამდე, რომელიც გადაცემულია მუდმივ საკუთრებაში საზოგადოებრივი მოხმარებისათვის;

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

სართული, მიწისქვეშა - სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეტადის სიზუსტით) არ აღემატება;

სართული, მიწისპირა - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა (მეტადის სიზუსტით), ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეტადის სიზუსტით) აღემატება;

სართული, სრული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე არის 2.3 მეტრი ან მეტი;

სართული, არასრული – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრიდან 2.3 მეტრამდეა;

სასტუმრო - ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ექვს ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან გამიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად;

საოჯახო სასტუმრო - ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ერთი ოჯახის საცხოვრებელ ერთეულს და დამატებით ორ ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან გამიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად;

საცხოვრებელ-სამუშაო ერთეული - ერთი ოჯახის საცხოვრებელი შენობა, რომლის პირველ ან მიწისპირა სართულზე დასაშვებია არასაცხოვრებელი ფართობის არსებობა, რომელიც არ უნდა იკავებდეს მთელი შენობის ნახევარზე მეტს;

სახურავის ანაწყობი. ატმოსფერული ზემოქმედებისგან დასაცავად და დაგეგმარებაში გასათვალისწინებელი დატვირთვის მიმართ მედეგობის უზრუნველსაყოფად შექმნილი სისტემა. სისტემა შედგება სახურავის ბურულისა და სახურავის ფენილისგან ან ერთი კომპონენტისგან, რომელიც ორივეს როლს ასრულებს. სახურავის ანაწყობში შედის სახურავის ფენილი, ორთქლის შემკავებელი, ქვეშრე ან თერმული ზღუდე, იზოლაცია, ორთქლ შემკავებელი და სახურავის ბურული;

სახურავის ანაწყობის ნაშვერი (გალავაკი; ბალდახინი) - სახურავის ანაწყობის ის ნაწილი რომელიც შეჭრილია საზოგადოებრივ სივრცეში;

ტექნიკური სართული – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრზე ნაკლებია;

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. ტერასაზე შესაძლებელია მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი;

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება - ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ-სტრუქტურული ნიშნით (ქალაქის ცენტრალური ზონა, შუალედური ზონა, პერიფერიული ზონა, გეგმარებითი კარკასი);

ტროტუარის საფეხმავლო სავალი ზონა. საფეხმავლო სავალი ნაწილის (ტროტუარის) ის ნაწილია, რომელიც მხოლოდ საფეხმავლო გადაადგილებისთვისაა განკუთვნილი და მასში არ უნდა იჭრებოდეს ქუჩის სხვა ელემენტები. სასურველია ბეტონით, ასფალტით ან ქვანაპირით მოპირკეთდეს, ასევე შესაძლებელია მოპირკეთდეს არასტანდარტული მასალით (ქვა, ფილაქანი, აგური და ა.შ.);

ტროტუარის კეთილმოწყობის ზონა. ეს არის ტროტუარის ის ნაწილი რომელიც მოთავსებულია საფეხმავლო სავალ ზონას და ბარდიურს შორის. ამ ზონის ძირითადი ფუნქციაა ხეების განთავსება და წვიმის წყლის გაფილტვრა; როგორც წესი ამ ზონაში ასევე უნდა განთავსდეს ქუჩის განათება, ქუჩის ავეჯი, და მიწის ზედა ინფრასტრუქტურა;

უფლებრივი ზონირება - საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისთვის სივრცითი განვითარების პირობების დადგენა

უძრავი ძეგლის ტერიტორია - უძრავ ძეგლზე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებული მიწის ნაკვეთი, ხოლო ასეთის არარსებობის შემთხვევაში – უძრავი ძეგლის მიერ უშუალოდ დაკავებული ტერიტორია;

ფონური განაშენიანება. განაშენიანების ორგანული ნაწილი, რომელიც აყალიბებს ძეგლების მხატვრულ-არქიტექტურულ კონტექსტს, ხელს უწყობს ძეგლების დომინანტური როლის შენარჩუნებას და წარმოჩენას;

ფრონტი, შენობის - ერთ ნაკვეთზე მდებარე შენობის ან ნაგებობის ექსტერიერის კედლის სიგრძე, რომელიც მიმართულია საზოგადოებრივი გზისკენ ან მის წინ მდებარე სხვა საკუთრებებისკენ;

ფრონტი, მიწის ნაკვეთის - ერთი მიწის ნაკვეთის საკუთრების ხაზ(ებ)ის სიგრძე საზოგადოებრივი გზის ან სხვა მოსაზღვრე საკუთრებების გასწვრივ;

ფუნქციური ზონირება - ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების სახეობის მიხედვით;

ქუჩა – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი ნებისმიერი მთავარი ან საზოგადოებრივი გზა, რომელიც გადაცემულია საზოგადოებრივი გამოყენებისთვის და რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს:

- ა) არაუმცირეს 1.0 მ სიგანის, მხოლოდ ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან);
- ბ) არაუმცირეს 5.0 მ სიგანის, ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილებისგან (ტროტუარებისაგან).

ქუჩა, კერძო. გასვლის უფლება კერძო საკუთრების ტერიტორიაზე, რომელიც არ არის გადაცემული საზოგადოებისთვის ან არ არის დაცული, როგორც საზოგადოებრივი ქუჩა, რომლითაც უზრუნველყოფილია ორ ან მეტ ადგილთან მისადგომი;

ღობე – წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების გამმიჯნავ ნაგებობას, რომელიც შეიძლება მდებარეობდეს, როგორც საკადასტრო საზღვრზე (საზიარო ღობე) ისე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. თუ ღობის სხვადასხვა მხარეს ღობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ნიშნული სხვადასხვაა, მაშინ ყრუ ღობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება უფრო მაღალი ნიშნულიდან;

ღია სივრცე. მიწის ფართობები, სადაც არ არის შენობები, ნაგებობები, ავტომობილების გასაჩერებელი ადგილები, ქუჩები, ჩიხები ან აუცილებელი ეზოები. ღია სივრცეში დასაშვებია ლანდშაფტური არქიტექტურა, ბუნებრივი თავისებურებების დაცვა, შიდა ეზოებისა და რეკრეაციული ზონების მოწყობა;

შენობის სიმაღლე - შვეული დაშორება მიწის დონიდან სახურავის ყველაზე მაღალი ზედაპირის საშუალო სიმაღლემდე;

შენობის საზოგადოებრივი ფრონტი - ტროტუარის მიჯნაზე განთავსებული შენობის წინა არეალი. ამ არეალში შესაძლებელია განთავსდეს: შენობაში შესასვლელები, მაღაზიის სარეკლამო აბრები, ქუჩის ინფრასტრუქტურა, გამწვანება, ველო-პარკინგი;

შეწვევის მანძილი - მინიმალური აუცილებელი მანძილი საკუთრების ხაზსა და შენობას შორის;

ძეგლის სტატუსი - ობიექტის სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც იწვევს მასზე საქართველოს კანონმდებლობით ძეგლის მიმართ დადგენილი რეჟიმის გავრცელებას.

თავი II ადმინისტრაციული დებულებები

მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანება და კონფიგურაციის ცვლილება

1. მიწის ნაკვეთების ეფექტიანად განაშენიანებისათვის შესაძლებელია მიწის ნაკვეთ(ებ)ის დაყოფა და გაერთიანება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით.
2. მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება ხდება იმ შემთხვევაში, თუ დაყოფის შედეგად ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებს ამ წესებით დადგენილი მიწის ნაკვეთისადმი წაყენებულ მოთხოვნებს.
3. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლოდ მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთის განვითარება, რომლის ამ წესებით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (პარამეტრები/ზომები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია, მხოლოდ დადგენილ პარამეტრებთან შესაბამისობაში მოყვანით.
4. სამშენებლო პოტენციალის მქონე და სამშენებლო პოტენციალის არმქონე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება ათვისებული სამშენებლო პოტენციალის გათვალისწინების გარეშე დაუშვებელია.
5. ისეთი მიწის ნაკვეთის დაყოფა, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, უნდა მოხდეს ისე, რომ დაცული იყოს წინამდებარე წესების მოთხოვნები.
6. მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ეფექტიანად გამოყენებისათვის შესაძლებელია მათი საზღვრების კონფიგურაციის შეცვლა, მესაკუთრეებს შორის სათანადო ხელშეკრულების, მათ შორის, ნატურალური ან/და ფულადი კომპენსაციის საფუძველზე;
7. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისათვის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ის ადგილები სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუტური ნიშნულის მითითებით.

კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ²)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგრძე (მეტრები)	შენობის მაქსიმალური სიღრმე (მეტრები)	საზოგადოებრივი მისასვლელი
საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)	240	12	35	-
საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)	240	12	35	-
საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)	1000	20	50	სავალდებულოა

ცხრილი II. 1 მინიმალური მიწის ნაკვეთის პარამეტრები ზონების მიხედვით

მუხლი 5. ამ წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა

1. მიწის ნაკვეთებს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ შეესაბამებიან ამ წესების მოთხოვნებს, ენიჭებათ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი, რომელსაც ანიჭებს ონის მუნიციპალიტეტის 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, ფუნქციის/გამოყენების შეცვლა, 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-ნაგებობებებს ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი.

თავი III ზონირება

მუხლი 6. კურორტ უ წ ე რ ა ს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გამოყენებული ფუნქციური ზონები:

კურორტ უ წ ე რ ა ს უფლებრივი ზონირება მოიცავს:

ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს:

- ა.ა) საცხოვრებელი ზონა – (სზ);
- ა.ბ) სარეკრეაციო ზონა – (რზ);
- ა.გ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა – (სრზ);
- ა.დ) სატრანსპორტო ზონა – (ტზ);
- ა.ე) სამრეწველო ზონა – (ს);
- ა.ვ) ლანდშაფტურ სარეკრეაციო – (ლსზ).
- ა.ზ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფ.ზ.)

ბ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს:

- ბ.ა) საცხოვრებელი ზონა 1 _ (სზ-1);
- ბ.ბ) სარეკრეაციო ზონა _ (რზ);
- ბ.გ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 _ (სრზ-1);
- ბ.დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 _ (სრზ-2);
- ბ.ე) სატრანსპორტო ზონა 1 _ (ტზ-1);
- ბ.ვ) სამრეწველო ზონა 1 _ (ს-1);
- ბ.ზ) ლანდშაფტურ სარეკრეაციო _ (ლსზ¹).
- ა.თ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა - (სოფ.ზ¹.)

გ) კურორტ უწერას ბუნებრივი რესურსის სანიტარულ ზონებს:

- გ.ა) პირველი – მკაცრი რეჟიმის;
- გ.ბ) მეორე – შეზღუდული რეჟიმის;
- გ.დ) მესამე – სამეთვალყურეო ზონა.

დ) კურორტ უწერას ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს:

- დ.ა) ცენტრალური ზონა - (ცზ);
- დ.ბ) შუალედური ზონა - (შზ);
- დ.გ) პერიფერიული ზონა - (პზ);
- დ.დ) გეგმარებითი კარკასი - (გკ).

გ) კურორტ უწერას გარემოს დამცავ ზონას:

- დ.ა) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3).

მუხლი 7. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები

უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით უწერას ტერიტორია იყოფა შემდეგ ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად:

- **ცენტრალური ზონა - (ცზ)** – უწერას ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
- **შუალედური ზონა - (შზ)** – უწერას ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
- **პერიფერიული ზონა - (პზ)** – უწერას ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
- **გეგმარებითი კარკასი - (გკ)** – ზონა მოიცავს უწერას მთავარი ქუჩის გასწვრივ განაშენიანებისთვის თავსებად ტერიტორიებს და იმეორებს ცენტრალური ზონის კონტურს.
-

თავი IV კურორტის (უწერას მინერალური წყლების) სანიტარული ზონები

საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილებისათვის დგინდება სანიტარული დაცვის სამი ზონა: პირველი – მკაცრი რეჟიმის, მეორე – შეზღუდული რეჟიმისა და მესამე – სამეთვალყურეო ზონა.

მუხლი 8. პირველი ზონა

1. მკაცრი რეჟიმის ზონა მოიცავს კურორტისა და საკურორტო ადგილის იმ ტერიტორიას, სადაც განლაგებულია მინერალური წყლების ბუნებრივი და ხელოვნური გამოსასვლელები, სამკურნალო ტალახის და სხვა ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების საბადოები, სამკურნალო კარსტული მღვიმეები, პლაჟები მოქმედი სანიტარიულ-ჰიგიენური წესებისა და ნორმების შესაბამისად განსაზღვრული მიმდებარე ტერიტორიითა და სანაპირო აკვატორიით.

2. პირველი ზონის ტერიტორიაზე აკრძალულია:

ა) სამუშაოები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებული არ არის ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების გამოყენებასთან;

ბ) საწარმოო და სასოფლო-სამეურნეო ობიექტების მშენებლობა;

გ) სამთო და მიწის სამუშაოები;

დ) ფიზიკური პირების მუდმივად ან დროებით ცხოვრება;

ე) ნაგავსაყრელების მოწყობა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნარჩენების სხვა ნებისმიერი ფორმით განთავსება, გარდა ნარჩენების შეგროვების კონტეინერებისა.

3. ამ ზონის ტერიტორიაზე დაშვებულია ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების გამოყენებასთან დაკავშირებული სამთო და მიწის სამუშაოები, ნაგებობების მშენებლობა (კაპტაჟები, საკაპტაჟე ნაგებობები, სატუმბო სადგურები, მილგაყვანილობა, რეზერვუარები, სააბაზანო ნაგებობები, სასმელი წყლის გალერეები და ბიუვეტები, ესტაკადები და სამკურნალო ტალახის მოპოვებისა და გამოყენების სხვა დანადგარები), ნაპირსამაგრი, ეროზია- და მეწყერსაწინააღმდეგო სამუშაოები, აგრეთვე კავშირგაბმულობის საშუალებებისა და საპარკო მოწყობილობების მშენებლობა და შეკეთება.

4. ამ ზონის ტერიტორიაზე იკრძალება საკანალიზაციო სისტემის იმგვარი დაპროექტება და ექსპლუატაცია, რომელიც გამოიწვევს ნიადაგის, წყლისა და ჰაერის დაბინძურებას, უარყოფითად იმოქმედებს ბუნებრივ სამკურნალო რესურსებზე, აგრეთვე კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიულ მდგომარეობაზე. იკრძალება შავი ზღვის სანაპირო ზოლზე განლაგებული კურორტებისა და საკურორტო ადგილების საკანალიზაციო სისტემების სანიტარული დაცვის პირველი ზონის სანაპირო აკვატორიაში ან/და პლაჟების მიმდებარე ტერიტორიაზე დასრულება.

მუხლი 9. მეორე ზონა

1. შეზღუდული რეჟიმის ზონა მოიცავს ტერიტორიას, სადაც ხდება ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლების ჩამოდინება მინერალური წყლებისა და სამკურნალო ტალახის საბადოებისკენ, აგრეთვე კურორტისა და საკურორტო ადგილის იმ ტერიტორიას, სადაც გაშენებულია საკურორტო ობიექტები, კურორტის ინფრასტრუქტურის სხვა შენობა-ნაგებობები, საკურორტო ბაღ-პარკები და კურორტის მიმდებარე ტყე-პარკები ან დაგეგმილია მათი გაშენება.

2. ამ ზონის ტერიტორიაზე აკრძალულია:

- ა) იმ ობიექტების მშენებლობა და გამოყენება, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებული არ არის კურორტის განვითარებასთან;
 - ბ) ახალი საწარმოო ობიექტების მშენებლობა და არსებულის განვითარება, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებული არ არის კურორტის კეთილმოწყობასთან და საკურორტო ადგილის ათვისებასთან;
 - გ) მეცხოველეობისა და მეფრინველეობის კომპლექსებისა და ფერმების მშენებლობა;
 - დ) ნაგავსაყრელების მოწყობა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნარჩენების სხვა ნებისმიერი ფორმით განთავსება, გარდა ნარჩენების შეგროვების კონტეინერებისა;
 - ე) მზამ-ქიმიკატების, მინერალური სასუქებისა და ქიმიური ნივთიერებების შენახვა;
 - ვ) ახალი სატრანზიტო - საავტომობილო გზების მშენებლობა;
 - ზ) სპეციალურ გამწმენდ ნაგებობათა გაუთვალისწინებლად კოლექტიური ავტოსატრანსპორტო სადგომების მოწყობა;
 - თ) შესაბამისი საკანალიზაციო და წყალმომარაგების სისტემის გარეშე ახალი საბინაო მშენებლობის წარმოება, კოლექტიური მეზაღეობის ორგანიზება, დროებითი ტურისტული სადგომების მოწყობა;
 - ი) ახალი სასაფლაოების მოწყობა და არსებულის გაფართოება;
 - კ) პირუტყვის სასაკლაოების მოწყობა;
 - ლ) ნახირის გატარება;
 - მ) მავნებლებთან, სარეველებთან და მცენარეების დაავადებებთან საბრძოლველად ქიმიკატებისა და მინერალური სასუქების გამოყენება;
 - ნ) ნახმარი და დრენაჟული წყლების წყლის ობიექტებში ჩაშვება (გარდა გაწმენდილი ნახმარი წყლების სპეციალური სიღრმისეული ჩაშვებისა), აგრეთვე წყალსარგებლობის სხვა სახეობა, რომელიც უარყოფითად მოქმედებს წყალსატევების სანიტარიულ-ჰიგიენურ მდგომარეობაზე;
 - ო) ტყის ჭრა (გარდა მოვლითი ჭრისა) და მიწის ნაკვეთების ისეთი გამოყენება, რომელიც იწვევს საკურორტო ადგილის ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების შემცირებას ან გაფუჭებას.
3. საკარანტინო მავნებლებისა და მცენარეების დაავადებების ფართოდ გავრცელებისას ნებადართულია კომპეტენტური სამსახურების მიერ ადამიანისათვის უვნებელი, ნაცადი ქიმიკატებით სანიტარიული სამუშაოების ჩატარება.
4. ამ ზონის ტერიტორიაზე იკრძალება საკანალიზაციო სისტემის იმგვარი დაპროექტება და ექსპლუატაცია, რომელიც გამოიწვევს ნიადაგის, წყლისა და ჰაერის დაბინძურებას, უარყოფითად იმოქმედებს ბუნებრივ სამკურნალო რესურსებზე, აგრეთვე კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიულ მდგომარეობაზე.

მუხლი 10. მესამე ზონა

1. 1. სამეთვალყურეო ზონა მოიცავს ჰიდრომინერალური რესურსებისა და კლიმატის ფორმირებისა და გავრცელების არეალს, კურორტის შემომსაზღვრელ ტყის მასივებს, აგრეთვე ტერიტორიებს, რომელთა გამოყენებამ სანიტარიული ზონისათვის დადგენილი წესების დაუცველად შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს მინერალური წყლებისა და სამკურნალო ტალახის საბადოების ჰიდროგეოლოგიურ რეჟიმზე და კურორტის სანიტარიულ და ლანდშაფტურ-კლიმატურ პირობებზე.
2. ამ ზონის ტერიტორიაზე დაშვებულია ყველა იმ სამუშაოს შესრულება, რომელიც უარყოფითად არ იმოქმედებს ბუნებრივ სამკურნალო რესურსებზე და ტერიტორიის სანიტარულ მდგომარეობაზე.

თავი V გარემოს დამცავი ზონა

მუხლი 10. გარემოს დამცავი ზონა 3

გარემოს დამცავი ზონა 3 (ასევე, წყლის დაცვითი ზოლი) (გდზ-3) მოიცავს წყლის დამცავ ტერიტორიას:

1. ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა;
2. სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით.
3. მდინარის წყალდაცვით ზოლად მიჩნეულია მისი მიმდებარე ტერიტორია, რომელშიც მყარდება სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების გაბინძურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად. წყალდაცვით ზოლში შეიძლება შეტანილ იქნეს მდინარის მშრალი კალაპოტი, მისი მიმდებარე ტერასები, შემადგენელი და ციცაბოფერდობიანი ბუნებრივი ნაპირები, აგრეთვე ხევები, რომლებიც უშუალოდ ემიჯნება მდინარის ნაპირებს.
4. მდინარის წყალდაცვითი ზოლის სიგანის ათვლის წესი განსაზღვრულია წყლის შესახებ საქართველოს კანონით. ამ ზოლის ფარგლებში 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.
5. წყალდაცვით ზოლში განლაგებული ჰიდროტექნიკური ნაგებობანი, როგორც წესი, უნდა აღიჭურვოს სათანადო ტექნიკური საშუალებებით, რათა მთლიანად გამოირიცხოს მდინარის გაბინძურებისა და დანაგვიანების შესაძლებლობა.

თავი VI კულტურული მემკვიდრეობა

მუხლი 11. ძეგლის ინდივიდუალური დამცავი ზონა, მისი შემადგენელი არეალები და რეჟიმები

2. ძეგლის ინდივიდუალურ დამცავ ზონად განისაზღვრება ტერიტორია უძრავი ძეგლის გარშემო, რომელიც შედგება ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალებისგან და დგინდება ძეგლის ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის მიზნით.
3. ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი არის ტერიტორია უძრავი ძეგლის გარშემო, სადაც ნებისმიერმა ქმედებამ შესაძლოა ფიზიკურად დააზიანოს ძეგლი ან მისი მიმდებარე ტერიტორია. ფიზიკური დაცვის არეალი განისაზღვრება შემდეგი მანძილით – ძეგლის სიმაღლე გამრავლებული 2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 50 მეტრის რადიუსით.
4. ფიზიკური დაცვის არეალში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც დააზიანებს ან დაზიანების საფრთხეს შეუქმნის ძეგლს ან გააუარესებს მის აღქმას ან გამოყენებას, მათ შორის:
 - ა) იმგვარი მოქმედებები, რომლებიც გამოიწვევს მიწის მნიშვნელოვან ვიბრაციას ან დეფორმაციას;
 - ბ) ქიმიურ, ადვილად აალებად და ფეთქებად ნივთიერებათა შენახვა;
 - გ) ისეთი ობიექტების აღმართვა, რომლებიც არ ემსახურება ძეგლის დაცვას ან მისი გარემოს გაუმჯობესებას;
 - დ) მცენარეთა იმ სახეობების ან იმგვარად დარგვა, რომლებმაც ან რამაც შეიძლება დააზიანოს ძეგლი.

5. ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი არის ტერიტორია ფიზიკური დაცვის არეალის მიღმა, რომლის ცვლილებაც გავლენას ახდენს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოზე ან/და ძეგლის სრულფასოვან აღქმაზე. ვიზუალური დაცვის არეალი განისაზღვრება:

ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის ზონა 50 მეტრიანი რადიუსი არეალს მოიცავს;

ბ) ძეგლის ვიზუალურ დაცვის ზონა 300 მეტრიანი რადიუსი არეალს მოიცავს.

6. ვიზუალური დაცვის არეალში აკრძალულია იმგვარი მოქმედებები, რომლებიც დააზიანებს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოს, ხელს შეუშლის ძეგლის ოპტიმალურ ხედვას, მის სრულფასოვან აღქმას ან შეამცირებს მის მნიშვნელობას.

7. ამ მუხლში მითითებული არეალების განსაზღვრისათვის ძეგლის სიმაღლედ მიიჩნევა მისი უმაღლესი ნიშნული, ხოლო მანძილი ძეგლიდან დამცავი არეალის საზღვრამდე აითვლება ძეგლის გარე კონტურიდან, ძეგლის ცენტრიდან გავლებული რადიუსის მიმართულებით.

თავი VII კონკრეტული ფუნქციური ზონები

მუხლი 12. საცხოვრებელი ზონა 1

1. საცხოვრებელი ზონა 1 _ (სზ-1) დაბალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით. აღნიშნულ ზონაში დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა ნაგებობებით.

2. ზომების რეგულირება კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონაში

ა) მინიმალური ფართობი, უბნის ან ქვეუბნის მაქსიმალური სიმჭიდროვე, მინიმალური სიგრძე და სიგანე, შეწევის მაძილები, მაქსიმალური სიმაღლე, განაშენიანების, განაშენიანების სიმჭიდროვისა და გამწვანების კოეფიციენტები უნდა შეესაბამებოდეს ცხრილ VII. 1-ს;

ბ) ცხრილ VII.1-ში თითოეული კონკრეტული საცხოვრებელი ზონისათვის მოცემულია მინიმალური ფართობი, ხოლო მაქსიმალური ფართობი შეუზღუდავია.

კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ²)	მაქსიმალური სიმჭიდროვე (ერთეულები/ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მინიმალური წინა ეზო (მეტრები)	მინიმალური გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინიმალური უკანა ეზო (მეტრები)				
საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)	240	35	12	20	-	3	3	10მ ^ა	0.3-მდე	0.8-მდე	0.4-დან

ცხრილი VII.1 კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონაში პარამეტრების რეგულირება^{ა,ბ}

ა. დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს, თუ დამტკიცებულია მშენებლობის ნებართვის გამცემის მიერ.

მუხლი 13. კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონები:

1. კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონები. კონკრეტულ საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში (სრზ) მთავარი და დასაშვები გამოყენებებია:

ა) **საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 – (სრზ-1):** წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ უწყრას ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც შესაძლებელია საოჯახო სასტუმროების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, სპა-გამაჯანსაღებელი შენობა-ნაგებობის, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება.

ბ) **საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 – (სრზ-2):** წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონას, კურორტ უწყრას ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც შესაძლებელია სანატორიუმების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, სამკურნალო მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2. ზომების რეგულირება კონკრეტულ საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში

ა) მინიმალური ფართობი, მაქსიმალური სიმაღლე, მინიმალური სიგრძე და სიგანე, შეწვევის მანძილები, მაქსიმალური სიმაღლე, განაშენიანების, განაშენიანების სიმაღლისა და გამწვანების კოეფიციენტები უნდა შეესაბამებოდეს **ცხრილ VII.2-ს**;

ბ) **ცხრილ VII.2-ში** თითოეული კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონისათვის მოცემულია მინიმალური ფართობი, ხოლო მაქსიმალური ფართობი შეუზღუდავია.

კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ²)	მაქსიმალური სიმაღლე (საწოლი/ვეტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის სიმაღლე ^ა (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმაღლის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მინიმალური წინა ეზო (მეტრები)	მინიმალური გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინიმალური უკანა ეზო (მეტრები)				
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)	200მ²	10	30 მ	20 მ	3 მ	0	3 მ	13	0.3-მდე ^ბ	-	0.4-დან
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)	1000 მ²	240	30 მ	30 მ	3 მ	0	3 მ	15	0.3-მდე ^ბ	-	0.4-დან

ცხრილი VII.2 კონკრეტულ საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში ზომების რეგულირება^{ა,ბ,გ}

ა. დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თევზებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს, თუ დამტკიცებულია მშენებლობის ნებართვის გამცემის მიერ.

ბ. საწოლების, სულ მცირე, 10% განკუთვნილი უნდა იყოს მუშაკებისათვის, იმავე ან სხვა მიწის ნაკვეთზე.

მუხლი 14. სარეკრეაციო ზონა – (რზ) წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ უწყრას ტერიტორიის საზღვრებში, მოიცავს ისეთ გამწვანებულ ტერიტორიებს, როგორიცაა მინდვრები და ტყეები სამომავლოდ პარკების, ბულვარების და კურორტის სარეკრეაციო ფუნქციით ფუნქციების განსავითარებლად გამოიყენება. სადაც შესაძლებელია სპორტულ-გამაჯანსაღებელი: მინერალური წყლის წყაროების ღია სათამაშო მოედნების, მცირე ზომის სპორტული მოედნების, ექსტრემალური სპორტის, (საცოცი კედელი, ზიპლაინი და ა.შ.) კულტურულ-საგანმანათლებლო: მცირე არქიტექტურული და სკულპტურული ფორმების/ნაგებობების, შადრევნების, შეკიდული (ტყის) ბილიკების, ფლორის და ფაუნის (სამოყვარულო)

ტურიზმისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის და დასვენება-გართობის: საკვების, საზაფხულო კაფე-ბარების, საცეკვაო მოედნების, და სარეკრეაციო ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 15. კონკრეტული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') წარმოადგენს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 16. კონკრეტული სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) წარმოადგენს ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები და შესაძლებელია კურორტ-უწრას ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 17. სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ უ წ ე რ ა ს ტერიტორიის საზღვრებში და მოიცავს ქუჩებს და მოედნებს, მათ შორის საფეხმავლო გზებს, მდინარისპირა ბულვარებს, ტროტუარებს და ქუჩის გამწვანებას.

მუხლი 18. სასოფლო-სამეურნეო ზონა' – (სოფზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი დამხმარე შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 19. თუ კონკრეტული მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტ კონკრეტული ფუნქციურ ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლო/განაშენიანების მიზნით განვითარებისას არცერთი ამ ფუნქციური ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

თავი VIII ავტოსადგომები საზოგადოებრივი გზების მიღმა

მუხლი 20. მოთხოვნები განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვრებში ავტოსადგომის სივრცესთან დაკავშირებით.

საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) ავტოსადგომის სივრცეები უნდა შეესაბამებოდეს:

ა) **აუცილებელი რაოდენობა.** საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) ამ წესებით დაშვებული, თითოეული გამოყენებისთვის საჭირო ქუჩის მიღმა მდებარე ავტოსადგომის სივრცეების რაოდენობა არ უნდა იყოს **ცხრილ VIII.1-ში** განსაზღვრულზე ნაკლები. ავტოსადგომის დანაწევრებული სივრცის თითოეული ნაწილი შესაძლებელია გამოითვალოს, როგორც ერთიანი სივრცე.

გამოყენება	ავტოსადგომის სივრცეების აუცილებელი რაოდენობა
თავშეყრა	1 საერთო ფართობის ყოველ 50 მ ² -ზე
საცხოვრებელი ერთეული	1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე
სასტუმრო	1 სასტუმროს ყოველ 2 ნომერზე
სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 50 მ ² -ზე

ცხრილი VIII. 1 საზოგადოებრივი გზების მიღმა მდებარე ავტოსადგომების ნუსხა

ბ) შერეული გამოყენებები. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული გამოყენებები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული გამოყენებისთვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

გ) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა. ამ წესების თანახმად აუცილებელი ავტოსადგომი სივრცეები უნდა განთავსდეს იმავე მიწის ნაკვეთზე, სადაც გამოყენებაა წარმოდგენილი ან სადაც უზრუნველყოფილია ამგვარი გამოყენების ექსკლუზიური გამოყენება სხვა მიწის ნაკვეთზე, გარდა საზოგადოებრივი ავტოსადგომებისა. ასეთი მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს იმავე ან ნაკლებად შეზღუდულ ზონაში არაუმეტეს 200 მ. რადიუსზე მთავარი მიწის ნაკვეთიდან.

დ) ღია ცის ქვეშ მოწყობილი ავტოსადგომები. ღია ცის ქვეშ მოწყობილი ავტოსადგომის ზედაპირი უნდა იყოს მოპირკეთებული ბუნებრივი ნალექების გამტარი ზედაპირით. ღია ავტოსადგომზე მანქანის სადგომი (ადგილები) და საცირკულაციო სივრცეები უნდა იყოს დახაზული.