



საქართველო. ახმეტის მუნიციპალიტეტის ს ა კ რ ე ბ უ ლ ო



KA000010401743919

0900 ქ. ახმეტა ჩოლოვაშვილის ქ N49 Tel: +995 349 22 22 99; +995 349 22 15 46
ელ-ფოსტა: akhmeta.sakrebulo@gmail.com

№ 27

24 / დეკემბერი / 2019 წ.

დადგენილება

**ახმეტის მუნიციპალიტეტის დასახლებების, სოფლების ზემო ალვნის და ქვემო ალვნის ტერიტორიის
გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების და განაშენიანების რეგულირების გეგმის
დამტკიცების შესახებ**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის მე-16 ნაწილისა და „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, ახმეტის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

დამტკიცდეს ახმეტის მუნიციპალიტეტის დასახლებების - სოფლების ზემო ალვნის და ქვემო ალვნის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (დანართი N1) და განაშენიანების რეგულირების გეგმა თანდართული ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებით (დანართი N2, დანართი N3, დანართი N4, დანართი N5);

მუხლი 2

დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

ახმეტის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
თავმჯდომარე

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

თამარ ყვინიშვილი

ახმეტის მუნიციპალიტეტის დასახლების, სოფლების ზემო ალვანის და ქვემო ალვანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები
თავი I
ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ახმეტის მუნიციპალიტეტის დასახლების, სოფლების - ზემო ალვანის და ქვემო ალვანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და პრიორიტეტები

1. ახმეტის მუნიციპალიტეტის დასახლების, სოფლების - ზემო ალვანის და ქვემო ალვანის (შემდგომში -სოფლები/ზემო ალვანი და ქვემო ალვანი) 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 სოფლების ტერიტორიისთვის 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 ახმეტის მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებულ მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმას.

3. ამ დადგენილების მიზნებიდან გამომდინარე, ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია სოფლის ურბანული განვითარება, შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურის შექმნა 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) **გეგმარების შემზღუდავი ზონირება** – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ტერიტორიის იდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით;

დ) **სიმაღლე** - 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

სოფლების - ზემო ალვანის და ქვემო ალვანის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება მუნიციპალიტეტის სივრცითი-ტერიტორიული გეგმის, წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესებისა და სოფლების ზემო ალვანის და ქვემო ალვანის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. 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 ინფრასტრუქტურის 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 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 გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა

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

2. სოფლების - ზემო ალვანის და ქვემო ალვანის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

3. სოფლების - ზემო ალვანის და ქვემო ალვანის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო.

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, 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 შესაძლებელია გაიცეს მხოლოდ იმ ობიექტების მშენებლობის მიზნით, რომელთა მშენებლობაც წინამდებარე წესების თანახმად, საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

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

თავი III

სოფლების ზემო ალვანის და ქვემო ალვანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 7. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

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

ა) **სპეციალური ზონა 2 - (სპეცზ- 2)** მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაოს ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია: სასაფალოების, მისი დამხმარე და საკულტო შენობება-ნაგებობების მშენებლობა.

ბ) **სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)** - სარეკრეაციო ქვეზონა რომელიც მოიცავს სოფლების განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ ან დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკებს, ბაღებს, სკვერებს, ბულვარებს.

ბ.ა) გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე, პანდუსი, საყრდენი კედელი, სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი, სპორტული მოედანი, პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი, სავაჭრო ჯიხური, დროებითი საგამოფენო პავილიონი, საზოგადოებრივი ტუალეტი, ღვინის მარანი და საგანმანათლებლო შენობა-ნაგებობები.

გ) **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)** დომინირებული სახეობა, ახალი მშენებლობებისთვის საზოგადოებრივი ფუნქციის ობიექტები, შემდეგი პარამეტრების შესაბამისად:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი - $k_1 = 0.6$;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი იანგარიშება მიწის ნაკვეთის იმ ფართიდან რომელიც ხვდება განაშენიანების რეგულირების ხაზებში (წითელ ხაზებში);
- მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალური განაშენიანების სიმაღლე 13 მეტრი;
- შენობა-ნაგებობები უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) დაცვით.

დ) **სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)** - წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და

საზღვრებს გარეთ და მოიცავს არსებულ და საპროექტო ავტოსადგომებს, ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზა-გამყოფებს.

ე) **სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2)** - წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ და მოიცავს არსებულ და საპროექტო ავტოსადგომებს, ბენზინგასამართებს, გაზგასამართებს, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტებს.

ვ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა 3 (სოფზ - 3)**- სასოფლო-სამეურნეო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, რომელიც განკუთვნილია სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასშვები ობიექტებისა.

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k_1 = 0.3$;

- მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალური სიმაღლე - 5.5 მ

ვ.ა) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია:

ვ.ა.ა) პირველი კლასის მახასიათებლების მქონე შენობა-ნაგებობები;

ვ.ა.ბ) აგროტურიზმისთვის განკუთვნილი შენობები და ნაგებობები, რომლის მაქსიმალური სიმაღლეა - 6 მ., განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k_1 = 0.3$

ზ) **სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)** - სამრეწველო ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები. აღნიშნულ ზონაში შენობა-ნაგებობის სიმაღლეა 8მ.

თ) **საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ - 4)** - მოიცავს სოფლის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დომინირებულ სახეობებს შეადგენს საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლები შემდეგი პარამეტრებით:

— მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი - $k_1 = 0.8$;

— მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი იანგარიშება მიწის ნაკვეთის იმ ფართიდან რომელიც ხვდება განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზებში;

— სოფლის მეურნეობისთვის დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება შესაძლებელია რეგულირების ხაზები გარეთ;

— მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალური სიმაღლე - 13 მეტრი.

— შენობა-ნაგებობები უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) დაცვით.

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

თ.ა.ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

თ.ა.ბ) საოჯახო სასტუმრო;

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

თ.ა.დ) საბავშვო მოედანი;

თ.ა.ე) საგანმანათლებლო დაწესებულებები;

თ.ა.ვ) აფთიაქი;

თ.ა.თ) საცალო სავაჭრო ობიექტები;

თ.ა.ი) საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტები.

თ.ა.კ) სასათბურე მეურნეობა

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

თ.ბ.ა) პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებებისთვის);

თ.ბ.ბ) კვების ობიექტები;

თ.ბ.გ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;

თ.ბ.დ) ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);

თ.ბ.ე) ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის)

თ.ბ.ვ) ოფისი;

თ.ბ.ზ) კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ნაგებობები.

თ.ბ.ზ) კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზი კულტურული ღონისძიებებისათვის);

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

ი.ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში' (ლსზ') მშენებლობის დასაშვები ძირითადი სახეობებია: ხიდი, და ნაპირსამაგრი ჯებირები

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

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, სოფლის ტერიტორიაზე მოქმედებს შემდეგი შემზღუდავი ზონები:

ა) 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.

ბ) სასაფლაოს 100 მ. სანიტარიული ზონა - წარმოადგენს შემზღუდავ ზონას, რომელიც იცავს სხვა ზონებს მავნე ზემოქმედებისაგან და ამასთანავე გააჩნია გამაჯანსაღებელი ფუნქცია. აღნიშნული ზონის დაფარვის არეალში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა, ტერიტორიის დაცვისა და გაჯანსაღების მიზნით განკუთვნილი ნაგებობებისა.

გ) საინჟინრო ნაგებობის (სარწყავი არხის) შეზღუდვის ზონა - აღნიშნული ზონა დადგენილია განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე და მისი დაფარვის არეალში აკრძალულია ყოველგვარი მშენებლობა. დაფარვის არეალი განისაზღვრება სარწყავი არხის ღერძიდან 8მ.-ით ორივე მხარეს.

დ) ზემო ალვანის სამების ეკლესიის 50 მ-იანი ფიზიკური და 300 მ-იანი ვიზუალური დაცვის ზონები - წარმოადგენს შემზღუდავ ზონას, სადაც მოქმედებს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმები.

ე) ქვემო ალვანის სასახლის 50 მ-იანი ფიზიკური და 300 მ-იანი ვიზუალური დაცვის ზონები - წარმოადგენს შემზღუდავ ზონას, სადაც მოქმედებს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმები.

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 ყველაზე მკაცრი ზონის რეგულაციები.

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

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

მუხლი 13. 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, არ გააჩნია მისასვლელად სამანქანო გზა და მწვანე ნარგავების ჭრის გარეშე სამანქანო გზის მოწყობა შეუძლებელია.

თავი IV

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 14. 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.