

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

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. თუშეთის ადმინისტრაციული ერთეულის დასახლების - სოფელ ეთელთას ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და პრიორიტეტები

1. თუშეთის ადმინისტრაციული ერთეულის დასახლების - სოფელ ეთელთას (შემდგომში -სოფელი/სოფელი ეთელთა) 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 ეთელთას ტერიტორიისათვის ქალაქთმშენებლობით საკითხებს, განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

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

3. ამ დადგენილებით მიზნებიდან გამომდინარე, ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია, სოფლის ტერიტორიაზე არსებული ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოსა და ლანდშაფტის შენარჩუნება და დაცვა.

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

გ) ბუნებრივი საფრთხის ზონა - არის მკაცრი შეზღუდვის ზონა და მოიცავს ეკოლოგიური კატასტროფების საფრთხის შემცველ ტერიტორიებს (სოფელს ეთელთას ტერიტორიას).

თავი II

სოფლის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

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

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

მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. სოფლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპებია:

ა) შემორჩენილი ურბანული ქსოვილის შენარჩუნება;

ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისგან დაცვა;

გ) დამახასიათებელი ისტორიული ლანდშაფტების შენარჩუნება;

დ) სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება

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

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

2. სოფელი ეთელთას განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

3. სოფელი ეთელთას 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.

თავი III

სოფელ ეთელთას ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 6. ფუნქციური ზონა

1. სოფლის ტერიტორიაზე გამოიყოფა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') - ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას.

მუხლი 7. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების განხორციელების პირობები

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

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

მუხლი 8. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები

1. გეგმარების შემზღუდავი ზონები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში აისახება უფლებრივი ზონირების რუკებში. სოფლის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი გეგმარების შემზღუდავი ზონები:

- ა) კულტურული მემკვიდრეობის სიაში შესატანი ობიექტის დაცვის ზონა;
- ბ) გარემოს დამცავი ზონები;

2. კულტურული მემკვიდრეობის სიაში შესატანი ობიექტის დაცვის ზონა, უზრუნველყოფს ძეგლის ნიშნის მქონე ობიექტისათვის იმ ღირებულებებისა და

მახასიათებლების შენარჩუნებას, რომლებიც განაპირობებს მისთვის კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსის მინიჭებას.

3. გარემოს დამცავი ზონებია:

ა) 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. გარემოს დამცავ ზონა 2-ში (გდზ-2-ში) მოქმედებს „თუშეთის, ბაწარა-ბაბანეურის, ლაგოდეხისა და ვაშლოვანის დაცული ტერიტორიების შექმნისა და მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის და “დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ” საქართველოს კანონის რეგულაციები. ყოველგავი საქმიანობა გდზ-2-ში უნდა განხორციელდეს ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად.

ბ) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) მოიცავს სოფლის ტერიტორიაზე არსებული მდინარის წყალდაცვით ზოლს. განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანახმად, სოფლის ტერიტორიაზე გამოყოფილია 50 მ-იანი მდინარის წყალდაცვითი ზოლი. მდინარის წყალდაცვით ზოლში მოქმედებს სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების გაბინძურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად. გარემოს დამცავ ზონა 3-ში (გდზ-3-ში) მოქმედებს „წლის შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულაციები. ყოველგავი საქმიანობა გდზ-3-ში უნდა განხორციელდეს ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 9. ბუნებრივი საფრთხის ზონა

1. სოფელ ეთელთას ტერიტორიაზე გამოიყოფა მეწყერსაშიში ბუნებრივი საფრთხის ზონა.

2. წინამდებარე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ბუნებრივი საფრთხეების ზონა ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ნებისმიერი სახის სამშენებლო სამუშაოები გარდა, საფრთხის თავიდან აცილების მიზნით მდგრადი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მშენებლობისა.

3. ბუნებრივი საფრთხის თავიდან აცილების მიზნით გასატარებელი ღონისძიებები უნდა განხორციელდეს მუნიციპალიტეტის მიერ, მარეგულირებელი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად.

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.

თავი IV

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 11. გარდამავალი დებულებები

დაუშვებელია სოფლის სამშენებლო განვითარება, გარდა: სადემონტაჟო, გამაგრებითი და ბუნებრივი საფრთხის აღმოფხვრის მიზნით გასატარებული სამუშაოებისა. სოფლის სამშენებლო განვითარება დასაშვებია მხოლოდ არსებული ბუნებრივი საფრთხის სრულად აღმოფხვრის შემდგომ.