

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

თავი I

ზოგადი დებულებები

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

1. თუშეთის ადმინისტრაციული ერთეულის დასახლების - სოფელ ომალოს (შემდგომში -**სოფელი/სოფელი ომალო**) 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 ომალოს 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 ისტორიულ-კულტურული ფასეულობების შენარჩუნება და 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) **სახურავის კიდის საანგარიშო სიმაღლე (სიმაღლე)** - სიმაღლე, რომელიც იანგარიშება შენობის საანგარიშო ფასადისა და გრუნტის შეხების ყველაზე დაბალი წერტილდან სახურავის კიდემდე.

ე) **ხურხევა** - შენობებს შორის გამავალი ბილიკები/ქუჩები;

თავი II

სოფლის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

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

სოფელ ომალოს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება მუნიციპალიტეტის სივრცითი-ტერიტორიული გეგმის, წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესებისა და სოფელ ომალოს 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 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. სოფლის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო ქვეყნის სამშენებლო პოლიტიკის განმსაზღვრელ ორგანოსთან შეთანხმებით.

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

3. სოფელი ომალოს 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.

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

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

სოფელ ომალოს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 7. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

1. სოფლის ტერიტორიაზე 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 უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა წინამდებარე წესების შესაბამისად.

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

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

ბ) **საკულტო ზონა' - (საკზ')** მოიცავს სოფლის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ საკულტო გამოყენების ტერიტორიებს. გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია: საკულტო შენობა-ნაგებობები და მათი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დამხმარე შენობა-ნაგებობები.

გ) **სპეციალური ზონა 1- (სპეცზ- 1)** მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაოს ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა, სასაფლაოებისა.

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

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

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

ე) **სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს სოფლის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ ან დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს.

ე.ა) გამოყენების ძირითადი დასაშვები სახეობებია: წყლის სასმელი შადრევანი, ღია კიბე, პანდუსი, საყრდენი კედელი, სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი, პირველი კლასის მახასიათებლების მქონე სავაჭრო ჯიხური და დროებითი საგამოფენო პავილიონი.

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

ვ.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. დასაშვებია არსებული საგანმანათლებლო შენობა-ნაგებობების სარეკონსტრუქციო-სარესტავრაციო სამუშაოები, მათი ფუნქციის უცვლელად.

ვ.ბ) აღნიშნულ ზონაში მოქმედებს შემდეგი პარამეტრები:

150 კვ.მ.-ზე მეტი მიწის ნაკვეთებისთვის:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1=0.5$,
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2=1.5$
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3=0.2$.

150 კვ.მ.-ზე ნაკლები ფართის მქონე მიწის ნაკვეთებისთვის:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1=0.7$,
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2=1.5$
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3=0.1$.

ზ) **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.

თ) **სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2)** - წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ და მოიცავს არსებულ და საპროექტო ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფ სხვა საზოგადოებრივ სამყოფებს/სათავსებს კანონმდებლობის შესაბამისად. შენობა-ნაგებობების დასაშვები პარამეტრებია:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1=0.5$,
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2=0.8$

ი) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა 1 (სოფზ-1)** - სასოფლო-სამეურნეო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ

სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, რომელიც განკუთვნილია სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის;

კ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა 2 (სოფზ-2)** - 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 ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა: მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური ფართი - 70 კვ.მ, მანძილი თითოეულ დამხმარე შენობა-ნაგებობას შორის არ უნდა იყოს 15 მ-ზე ნაკლები.

ლ) **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 ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე, პირველი კლასის მახასიათებლების მქონე სადგომებისა.

მ) **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-ნაგებობების დასაშვები პარამეტრებია:

150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებისთვის:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.5,
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=1.5
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2.
- მაქსიმალური სიმაღლე: 12მ.

150 კვ.მ.-ზე ნაკლები ფართის მქონე მიწის ნაკვეთებისთვის:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.7,
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=1.5
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.1.
- მაქსიმალური სიმაღლე: 12 მ.

ნ) **საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ 2)** - მოიცავს სოფლის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები:

- კოშკი: განაშენიანების ფართი - 3.5 X 3.5 მეტრი, სიმაღლე - 14 მ, სართულის მინიმალური სიმაღლე, იატაკიდან ძირითად კონსტრუქციამდე - 2.5 მ.;
- ციხესახლი: მაქსიმალური განაშენიანების ფართი: 8 X 8 მ, სიმაღლე - 9 მ, სართულის მინიმალური სიმაღლე იატაკიდან ძირითად კონსტრუქციამდე - 2.5 მ., სახურავის მაქსიმალური დახრა - 18⁰.
- სახლი: განაშენიანების მაქსიმალური ფართობი - 8 X 14 მ, მაქსიმალური სიმაღლე - 7 მ, სართულის მინიმალური სიმაღლე იატაკიდან ძირითად კონსტრუქციამდე 2.5 მ., სახურავის მაქსიმალური დახრა 18⁰.

ნ.ბ) გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ნ.ბ.ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

ნ.ბ.ბ) საოჯახო სასტუმრო;

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

ნ.ბ.დ) საბავშვო მოედანი;

ნ.ბ.ე) საგანმანათლებლო დაწესებულებები;

ნ.ბ.ვ) აფთიაქი;

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

ნ.ბ.თ) საცალო სავაჭრო ობიექტები;

ნ.ბ.ი) საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტები;

ნ.ბ.კ) კვების ობიექტები;

ნ.გ) სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებით დასაშვები სახეობებია:

ნ.გ.ა) პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებებისთვის);

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

ნ.გ.გ) ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);

ნ.გ.დ) ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის)

ნ.გ.ე) ოფისი;

ნ.გ.ვ) კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ნაგებობები.

ო) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ 3) მოიცავს სოფლის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დომინირებულ სახეობებს შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. აღნიშნულ ზონაში დასაშვები პარამეტრებია:

— განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1=0.5$,

— განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2=2.0$

— გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3=0.3$.

— მაქსიმალური სიმაღლე: 12მ.

— შენობის მაქსიმალური გაზარიტები: 10x14მ.

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

ო.ა.ა) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

ო.ა.ბ) საოჯახო სასტუმრო;

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

ო.ა.დ) საბავშვო მოედანი;

ო.ა.ე) საგანმანათლებლო დაწესებულებები;

ო.ა.ვ) აფთიაქი;

- ო.ა.ზ) კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზი კულტურული ღონისძიებებისათვის);
- ო.ა.თ) საცალო სავაჭრო ობიექტები;
- ო.ა.ი) საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტები;
- ო.ა.კ) კვების ობიექტები;

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

- ო.ბ.ა) პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ო.ბ.ბ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- ო.ბ.გ) ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ო.ბ.დ) ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის)
- ო.ბ.ე) ოფისი;
- ო.ბ.ვ) კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ნაგებობები.

პ) საცხოვრებელი ზონა-4 (სზ-4) მოიცავს სოფლის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ტერიტორიებს. დასაშვებია ქვემოთჩამოთვლილი სახეობების მშენებლობა, შემდეგი პარამეტრებით:

- მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური ფართობი - 300 კვ.მ.,
- მაქსიმალური სიმაღლე - 13 მ.

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

- პ.ა.ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- პ.ა.ბ) საოჯახო სასტუმრო;
- პ.ა.გ) საოჯახო, არასამეწარმეო მეფრინველეობა-მეცხოველეობის, ტექნიკურ - სამეურნეო შენობა-ნაგებობები და ინდივიდუალური სახელოსნოები სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- პ.ა.დ) საბავშვო მოედანი;
- პ.ა.ე) საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
- პ.ა.ვ) აფთიაქი;
- პ.ა.ზ) კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზი კულტურული ღონისძიებებისათვის);
- პ.ა.თ) საცალო სავაჭრო ობიექტები;
- პ.ა.ი) საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტები;
- პ.ა.კ) კვების ობიექტები;

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

- პ.ბ.ა) პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებებისთვის);
- პ.ბ.ბ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- პ.ბ.გ) ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);

პ.ბ.დ) ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის)

პ.ბ.ე) ოფისი;

2. ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის გამოყენების დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება 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.

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:

- 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 დამცავი 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 გამხორციელება დაშვებულია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

4. გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2) მოიცავს დაცული ლანდშაფტის ტერიტორია, 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. ყოველგავი საქმიანობა, წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ გარემოს დამცავ ზონებში, უნდა განხორციელდეს ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად.

5. სასაფლაოს 100 მ. სანიტარიული ზონა - წარმოადგენს შემზღუდავ ზონას, რომელიც იცავს სხვა ზონებს მავნე ზემოქმედებისაგან და ამასთანავე გააჩნია გამაჯანსაღებელი ფუნქცია.

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. განაშენიანების არქიტექტურულ-მხატვრული მახასიათებლები

1. ამ მუხლის მიზანია სოფლის ტერიტორიაზე განაშენიანებისთვის დამახასიათებელი არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულების შენარჩუნება და ჩამოყალიბება.

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

3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნას ხანძარმედეგი მასალები ან გამოყენებული მასალა დამუშავდეს ხანძარმედეგი საშუალებებით. შენობა-ნაგებობების სახურავი უნდა აღიჭურვოს თოვლის დაცურების

საწინააღმდეგო სისტემებით დანართი-(ალბომი#5) შესაბამისად. სახურევებზე სამერცხლულეების მოწყობა დაუშვებელია.

4. სახურავის დახრის კუთხე არ უნდა აღემატებოდეს 18° -ს. სახურავისა და შენობა-ნაგებობის ფასადის მოპირკეთება უნდა მოხდეს ფიქალით. შესაძლებელია, წინამდებარე პუნქტში მოყვანილი ცხრილის შესაბამისი მასალების გამოყენება შენობა-ნაგებობის ზედაპირის ლესვისას, მოპირკეთებისას და გადახურვისას:

	სახურავი ფიქალი	სახურავი მუქი ნაცრისფერი, შავი	კედელი ფიქალი	კედელი თიხა ლესვა	კედელი ბეტონი, ცემენტით ლესვა,	კედელი ხე	კარ-ფანჯარა ხე ან მუქი, ნაცრისფერი	აივანი ტრადიციული	აივანი ყველაფერი დანართი
სზ2			MIN5 0%	MAX 40%		MAX 30%			
სზ3						MAX 30%			
სზ4									
რზ1									
რზ2				MAX 60%					
რზ3					MAX 50%				
სოფ. ზ2						MAX 50%			
სოფ. ზ1									
სოფ ზ3									
ტზ1									
ტზ2									
ლსზ									
საკზ									
სპეც ზ1									
ს1									

5. შენობა-ნაგებობებზე კარ-ფანჯრის მოეწყოს ხის ფაქტურის მასალით.

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

7. ღობეები, ჭიშკრები, შენობის გარე კიბეები, მცირე არქიტექტურული ფორმები (სარეკლამო აბრები) დამზადდეს ხის, ფიქალის 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, ქვისლორდი, რიყისქვა. აკრძალულია ჭედური ლითონის გამოყენება, გარდა სარეკლამო აბრების და განათებებისა დანართი-(ალბომი#5) შესაბამისად.

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 გზიდან/ქუჩიდან.

10. 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 7 %-ს; სარეკლამო დაფების, აბრების და წარწერების დამზადება შესაძლებელია ხით, ფიქალით ან ლითონის ელემენტებით. შესაძლებელია ფასადზე მხატვრობა (მაგ. საღებავებით დაიწეროს წარწერები ლოგოებით). დაუშვებელია „ლაითბოქსის“ გამოყენება.

ბ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების 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-კონდიციონერების სისტემის მოწყობა სასტუმროებსა და აპარტამენტის ტიპის საცხოვრებლებში, გარდა მცირე ზომის, (10 ნომრამდე) სასტუმროებისა. აღნიშნული ტიპის ობიექტებისთვის, გათბობა-კონდიციონერების 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.

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

11. საკულტო ზონებში, საკულტო შენობა-ნაგებობების ფასადი უნდა მოპირკეთდეს ფიქალის ქვით. ლესვა უნდა განხორციელდეს თიხის ხსნარით ან მოპირკეთდეს ბუნებრივი ქვით.

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

1. სოფლის იმ ნაწილზე, რომელიც წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლს შენობა-ნაგებობათა განთავსებაზე არ ვრცელდება ძირითადი დებულებების მოთხოვნები.

2. კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსის მქონე ნაწილში, შენობა ნაგებობები მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებიდან შესაძლოა განთავსდეს 60 სმ-ს მოშორებით. ორ შენობას შორის მანძილი შესაძლებელია იყოს - 1.20 სმ.

3. სოფლის ნაწილში, რომელსაც არ გააჩნია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი, მიწის ნაკვეთებზე შენობა-ნაგებობების განთავსება რეგულირდება დასახლებათა ძირითადი დებულებებით.

მუხლი 14. 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.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე უნდა მოეწყოს საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე ავტოსადგომები. ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები უნდა იყოს ღრუტანიანი ბეტონის ფილები შიგნით გამწვანებით დანართი-(ალბომი#5) შესაბამისად

მუხლი 15. 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 ობიექტებზე დაიშვება მხოლოდ სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომლებიც არ ზრდის შეუსაბამობის ხარისხს.

თავი V

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 16. 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.