



თელავის მუნიციპალიტეტის
საკრებულო

დადგენილება №47

23 აპრილი 2018 წ.
ქ. თელავი

თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ იყალთოს ტერიტორიების გამოყენებისა და
განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის, 24-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

დამტკიცდეს თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ იყალთოს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები დანართი №1-ის შესაბამისად.

მუხლი 2

დამტკიცდეს ფუნქციურ ქვეზონებში უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი დანართი №2-ის შესაბამისად.

მუხლი 3

ძალადაკარგულად გამოცხადდეს თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 18 აგვისტოს №24 დადგენილება „თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ იყალთოს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების თაობაზე“ (www.matsne.gov.ge, 24/08/2017, 010250050.35.163.016352).

მუხლი 4

დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე



არჩილი თხლაშიძე

თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ იყალთოს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თავი I
ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ იყალთოს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები, ამოცანები და შემადგენლობა

1. თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ იყალთოს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემის ნაწილს, არეგულირებს თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ იყალთოს (შემდგომში იყალთო) ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. წესების მიზანია იყალთოს ტერიტორიაზე:

ა) უძრავი ქონების (ობიექტის) განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესების რეგულირება;

ბ) სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა.

3. წესები მოიცავს:

ა) სივრცით-ტერიტორიულ განვითარების მართვის სისტემას და პირობებს;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს და განსაკუთრებულ შემთხვევებს;

გ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობებს, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრას და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის პირობებს.

მუხლი 2. წესების ადგილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემაში

1. საქართველოს კანონმდებლობა, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმები და წესები, იყალთოს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, აგრეთვე მოქმედი განაშენიანების რეგულირების გეგმები ქმნიან წინამდებარე წესებით იყალთოს ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების განვითარების სამართლებრივი რეგულირების საფუძველს.

2. წესები, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტი, ავსებს და აზუსტებს ქალაქთმშენებლობის სფეროში: საქართველოს კანონმდებლობას, სივრცით-

ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმებსა და წესებს, აგრეთვე სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების სისტემას.

3. წესები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებით დადგენილი მიწათსარგებლობის ზონებისათვის, სამართლებრივად განსაზღვრავს (უფლებრივი ზონირება) ამ ზონების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტებს.

მუხლი 3. იყალთოს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პრინციპი, პრიორიტეტი, ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობები და საზოგადოებრივი სივრცე

1. იყალთოს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მთავარი პრინციპია ბუნებრივი და კულტურული ლანდშაფტების თანაბარზომიერი დაცვა, გამოყენება და პოტენციალის ამაღლება, ისტორიული მემკვიდრეობისა და დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემის შენარჩუნებისა და განვითარების გზით.

2. იყალთოს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პრიორიტეტია ინტენსიური განვითარება, რაც გულისხმობს არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაციას და ეფექტიანობის გაზრდას, ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული სივრცეების განახლება-განვითარების ხელშეწყობის გზით.

3. იყალთოს ტერიტორიების გამოყენება და განაშენიანება, რაც ნებადართულია წინამდებარე წესებით, დასაშვებია მხოლოდ ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის, თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით, მათ შორის საზოგადოებრივი ან კერძო სერვიტუტის გამოყენებით.

ბ) ნებისმიერი სხვა გამოყენების სახეობისთვის, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო ინფრასტრუქტურით, მათ შორის მისასვლელი გზით (საზოგადოებრივი ან კერძო) და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

4. განაშენიანებული ტერიტორიების სივრცით-ტერიტორიული განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის, ან გაუმჯობესების პირობებში.

5. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე წესების საფუძველზე მიღებული სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების საფუძველზე, ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში:

ა) განაშენიანებული ტერიტორიების განვითარების (შიდა) პოტენციალი ამოწურულია;

ბ) არსებობს მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი ან/და სახელმწიფო სტრატეგიული ინტერესი.

6. საერთო სასოფლო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა თელავის მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებლობის სფეროს განეკუთვნება.

7. თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ განსაზღვრული წესით ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული ინფრასტრუქტურის განვითარების ხარჯები, შეიძლება გაიღოს უძრავი ქონების (ობიექტების) განვითარებით დაინტერესებულმა პირებმა (საჯარო-კერძო პარტნიორობა).

8. იყალთოს ტერიტორიებისა და მათი ნაწილების ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სახეობები, მათი ექსპლუატაციის პირობები განისაზღვრება იყალთოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებით და მათ საფუძველზე შემუშავებული ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სქემებით (თემატური ნაწილი).

9. საზოგადოებრივი სივრცე, როგორც საჯარო სამოღვაწეო და სოფლის ცხოვრების წარმოჩენის ძირითადი სივრცე და ამავდროულად განპირობებულად შეზღუდული სივრცე, არის განსაკუთრებული დაცვის საგანი და მისი მიტაცება, დიდი ხნით დაკავება ან/და ადამიანთათვის მისი თანაბარი გამოყენების შესაძლებლობის შეზღუდვა დაუშვებელია.

10. საზოგადოებრივი სივრცის ნებისმიერი ფორმით გამოყენება (შენობა-ნაგებობების და დანადგარების განთავსება ან/და სხვა სახით სარგებლობა), დასაშვებია მხოლოდ ამ წესების ან/და მის საფუძველზე მიღებული სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებით განსაზღვრული წესით და პირობ(ებ)ით.

მუხლი 4. ტერმინთა განმარტება

1. წესებში გამოყენებული ტერმინები წესების მიზნებისათვის განიმარტება შემდეგნაირად:

ა) არასრული სართული — სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.4 მეტრამდეა.

ბ) არა/საცხოვრებელი ერთეული — ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ შენობაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სამყოფების/სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სამყოფი/სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), ან ცალკე შენობა, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის.

გ) ბაღი — გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგი, განკუთვნილი სარეკრეაციო მიზნებით მწვანე ნარგავების გაშენების, დაცვის, გამოფენისა და გამოყენებისათვის.

დ) ბულვარი — გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად, ქუჩის/გზის/წყლის ზედაპირის გაყოლებაზე მოწყობილი ხეივანი, განკუთვნილი ქვეითთა სასეირნოდ და დასასვენებლად.

ე) გაზონი — ბალახით გამწვანებული, მოვლილი მიწის ფართობები ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვა.

ვ) განაშენიანების ინტენსივობა — წესებით განსაზღვრული კონკრეტული ფუნქციური ზონებისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების განაშენიანების დაბალი, საშუალო და მაღალი ინტენსივობა.

ზ) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები — წინამდებარე წესებით მიწათსარგებლობის ზონებში ან/და ქვეზონებში, მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენებისთვის განსაზღვრული უძრავი ქონების (ობიექტების) სამშენებლო განვითარების პარამეტრები, რომლებიც აისახება ან/და ზუსტდება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში.

- თ) განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი — მიწის ნაკვეთისათვის წესებით განსაზღვრული ჰორიზონტალური წარმოსახვითი ხაზი, რომლითაც იზღუდება მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების სიმაღლე.
- ი) გრუნტის ზედაპირი — მიწის ნაკვეთის გრუნტის არსებული ან საპროექტო ზედაპირი.
- კ) დამხმარე შენობა-ნაგებობა — დამხმარე მიზნებისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა, რომელიც უშუალოდ არ არის ჩართული ტერიტორიის ძირითადი ფუნქცი(ებ)ით გამოყენებაში ან/და საქმიანობაში (მაგ.: შენობა-ნაგებობის შესასვლელი კიბეები და პანდუსები, ავტოსადგომები, ტერასები, საბავშვო მოედანი, ინვენტარის შესანახი ფარდული, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და სხვა მსგავსი ტიპის შენობა-ნაგებობები).
- ლ) დაშენება — შენობა-ნაგებობის ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც სახურავის/გადახურვის მთელ პერიმეტრზე ან მის ნაწილზე, ვერტიკალური მიმართულებით ხდება მისი მოცულობით-გეგმარებითი განვითარება (ახალი სამყოფის, სათავსის, სადგომის და სხვ. დამატება).
- მ) ექსტერიერის ძირეული რეკონსტრუქცია — შენობა-ნაგებობის ფასადებისა ან/და სახურავის რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც იცვლება შენობა-ნაგებობის ექსტერიერის ელემენტების, მასალების ან/და ფერის ნახევარზე მეტი.
- ნ) ზამთრის ბაღი — მიწის ნიშნულის დონეზე განთავსებული დეკორატიული ბუნებრივი ლანდშაფტი, ბაღი, გადახურული გამჭირვალე კონსტრუქციით და უზრუნველყოფილი შესაბამისი ტექნიკური ინფრასტრუქტურით.
- ო) გეგმარების შემზღუდავი ზონირება — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს იყალთოს ტერიტორიების ინდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით.
- პ) მანსარდა — საცხოვრებლად/სამყოფად გამოყენებული სხვენი, რომლის სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს სხვენის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე.
- ჟ) მიშენება — შენობა-ნაგებობის ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც საანგარიშო ზედაპირის მხრიდან მთლიანად ან მათ ნაწილზე (მათ შორის, მიწისქვეშა და არასრული სართულის დონეზე), ჰორიზონტალური მიმართულებით ხდება მისი მოცულობით-გეგმარებითი განვითარება (ახალი სამყოფ(ებ)ის, სათავს(ებ)ის, სადგომ(ებ)ის და სხვ. დამატება).
- რ) მიწის ნაკვეთის საზღვარი — მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ან საპროექტო გამყოფი ხაზი;
- ს) მიწათსარგებლობის ზონირება — მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ან/და დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე განსაზღვრული დასახლების ტერიტორიების გარკვეული მახასიათებლებით იდენტიფიცირება.
- ტ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი — ორი ან მეტი საცხოვრებელი ერთეულის შემცველი, ამ წესებით განსაზღვრული დაბალი, საშუალო ან მაღალი ინტენსივობის, ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა.
- უ) მრავალფუნქციური შენობა — ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღმატება შენობის საერთო ფართობის 75 %-ს.
- ფ) მწვანე სახურავი — სახურავი, რომლის ფართობის არანაკლებ 50% წყალგაუმტარი შრის ზემოთ დაფარულია მცენარეული საფარით და კეთილმოწყობილია სამყოფი მიზნებისთვის.
- ქ) პარკი — დასასვენებელი, გასართობი ან/და ბუნების ბინადართა დაცვის მიზნებისთვის განკუთვნილი, ბუნებრივად ან/და ხელოვნურად მცენარეული საფარით დაფარული და კეთილმოწყობილი სივრცე, რომელიც შეიძლება აერთიანებდეს სხვადასხვა გამწვანებულ ტერიტორიებს.
- ღ) პასაჟი — საზოგადოებრივი დანიშნულების გამჭვირვალე კონსტრუქციით გადახურული, გამჭოლი ქუჩა, გალერეა.

ყ) **რთული რელიეფი** (საშუალო ქანობი – 10 გრადუსი და მეტი) — მიწის ზედაპირის ფორმების ისეთი ერთობლიობა, რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს სამშენებლო და სამეურნეო ფუნქციურ-საყოფაცხოვრებო, ჰიგიენურ-სანიტარულ, არქიტექტურულ-მოცულობით და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მახასიათებლებზე და შესაბამისად განაპირობებს დაგეგმარების, განაშენიანების და კეთილმოწყობის სპეციალური საშუალებების გამოყენებას.

შ) **საბავშვო მოედანი** — მიწის ნაკვეთზე ან/და საზოგადოებრივ სივრცეში მოწყობილი ბავშვებისთვის ან/და მოზარდებისთვის განკუთვნილი სათამაშო, გასართობი და დასასვენებელი ღია სივრცე, რომელიც აუცილებლად უნდა მოიცავდეს: უნივერსალური დიზაინის სათამაშო კონსტრუქციებს ან/და ატრაქციონებს, გაზონს, ქვიშის მოედანს, ფანჩატურს და სკამებს.

ჩ) **საზოგადოებრივი სივრცე** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები ან/და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის ან/და ასეთად არის დადგენილი მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტ(ებ)ით.

ძ) **სამშენებლო პოტენციალი** — მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, ამ წესებით ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა.

წ) **საცხოვრებელი სიმჭიდროვე** — დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (უბნის ან გრგ შესაბამისი გეგმარებითი ერთეულის) საზღვრებში ამ წესებით ფუნქციური ქვეზონისთვის განსაზღვრული (არა)საცხოვრებელი ერთეულების მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე.

ჭ) **სახურავი** — შენობა-ნაგებობის ზედა დამამთავრებელი კონსტრუქციული ელემენტი, რომელიც შენობა-ნაგებობას იცავს გარემოს ზემოქმედებისგან. სახურავი შეიძლება იყოს ქანობიანი ან/და ბრტყელი (3 % ან ნაკლები ქანობით).

ხ) **სკვერი** — დასასვენებელი/გასართობი მიზნებისთვის განკუთვნილი საერთო რეკრეაციის ბაღი.

ჯ) **სრული სართული** — სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე, არის 2.4 მეტრი ან მეტი.

3) **ტერასული შენობა** — რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც თითო სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა.

3¹) **ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება** — ტერიტორიაზე (ფაქტობრივად) ან/და ზონაში/ქვეზონაში (ნორმატიულად) განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების სახეობა; ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება ერთგვაროვანია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება შერეულია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) 25%-ზე მეტია გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით;

3²) **ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება** — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს იყალთოს ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ-სტრუქტურული ნიშნით (ცენტრი, შუალედი, პერიფერიული ნაწილი, გეგმარებითი კარკასი);

3³) **ტერიტორიული საზღვარი** — სოფელ იყალთოს მიკუთვნებული ტერიტორიული საზღვარი თელავის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შიგნით, რომელიც მოიცავს როგორც განაშენიანებულ და ისე გაუანაშენიანებელ ტერიტორიებს;

3⁴) **ფასადი** — შენობა-ნაგებობის გარე სახის ვერტიკალური პროექცია (წინხედი).

3⁵) ფრონტონი — შენობის ფასადის დამაგვირგვინებელი, რომელიც ზევიდან შემოსაზღვრულია ორფერდა სახურავით.

3⁶) ფუნქციური ზონირება — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების ერთგვაროვანი ან შერეული სახეობების მიხედვით.

3⁷) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტ(ებ)ი — მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

3⁸) ღიობი — კედელში არსებული კარის, ფანჯრის, სამტრედეს/სამერცხლეს ღია ნაწილი ან/და ნებისმიერი ხვრეტი.

3⁹) ჯიხური — საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის განკუთვნილი 2,5 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა.

2. 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 დადგენილებასა და განაშენიანების ძირითად დებულებებში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობები, გარდა ამ მუხლის პირველ პუნქტში დაფიქსირებული ტერმინებისა.

3. იყალთოს განაშენიანების რეგულირების გეგმებში განმარტებული ტერმინები, რომელთაც არ ეწინააღმდეგება პირველი და მეორე პუნქტში განმარტებულ მნიშვნელობებს, ასევე გამოიყენება ამ წესებში.

თავი II

იყალთოს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა

მუხლი 5. იყალთოს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და სივრცით-

ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები

1. იყალთოს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება წინამდებრა წესების, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისა და ქალაქთმშენებლობითი კადასტრისგან (საინფორმაციო სისტემისგან).

2. იყალთოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები (შემდგომში დაგეგმვის დოკუმენტები) შედგება მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემისგან:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია იყალთოს მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი დოკუმენტი;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია იყალთოს ტერიტორიის ნაწილებისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი.

3. თუ იყალთოს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არ მოქმედებს ან შემუშავების სტადიაზეა, სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პროცესის დარეგულირებისთვის შეიძლება გამოყენებულ იქნას დამოუკიდებელი უფლებრივი ზონირების ზოგადი დოკუმენტი, რომელიც მტკიცდება იგივე წესით, რაც დადგენილია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისთვის.

4. მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი დოკუმენტი მოიცავს მიწათსარგებლობის შემდეგ ზონებს და მათდამი ამ წესებით და მოქმედი კანონმდებლობით წაყენებულ მოთხოვნებს:

- ა) ფუნქციურ ზონებს;
- ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს;
- გ) გეგმარების შემზღუდავ ზონებს.

5. მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური დოკუმენტი მოიცავს:

- ა) ფუნქციურ ზონებს (დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე) ან/და ქვეზონებს;
- ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს ან/და ქვეზონებს;
- დ) გეგმარების შემზღუდავ ზონებს ან/და ქვეზონებს (არსებობის შემთხვევაში);
- ე) უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების საგამონაკლისო ჩამონათვალს (არსებობის შემთხვევაში), წესების შესაბამისად;
- ვ) განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო პარამეტრებს (არსებობის შემთხვევაში), წესების შესაბამისად.

6. დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე მიწათსარგებლობის ზონირების ზოგადი და დეტალური დოკუმენტები შეიძლება დამატებით მოიცავდნენ შემდეგ თემატურ მიწათსარგებლობის ზონებს:

- ა) ბუნებრივი საფრთხეების ზონებს, რომელიც განისაზღვრება ტერიტორიაზე გამოვლენილი ბუნებრივი კატასტროფების რისკებით ან/და შემთხვევათა სტატისტიკით;
- ბ) ტექნოგენური საფრთხეების ზონებს, რომელიც განისაზღვრება ტერიტორიაზე გამოვლენილი ანთროპოგენური ზემოქმედების შედეგად წარმოქნილი კატასტროფების რისკებით ან/და შემთხვევათა სტატისტიკით;
- გ) სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონებს, რომელიც ახდენს მთელი დასახლების ან მისი ნაწილის იდენტიფიცირებას სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული და არასამშენებლო ტერიტორიებად / მიწის ნაკვეთებად.

7. იყალთოს ქალაქთმშენებლობითი კადასტრის (სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის საინფორმაციო სისტემა), წარმოების წესის შემუშავებას უზრუნველყოფს და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან შეთანხმებით ამტკიცებს თელავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ან მისი დაგეგმვაზე უფლებამოსილი სამსახური.

მუხლი 6. იყალთოს დაგეგმვის დოკუმენტებში მიწათსარგებლობის ზონების საზღვრების დადგენის პრინციპები

1. მიწათსარგებლობის თითოეული ზონა გამოყოფილი უნდა იქნეს საზღვრებით.
2. ამ მუხლით განსაზღვრული საზღვრების დადგენის პრინციპი გამოიყენება ყველა სახის მიწათსარგებლობის ზონისთვის, თუ მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.
3. ფუნქციური ზონების საზღვრების გამოკვეთა ხდება გეგმარების შემზღუდავი და ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების ან ქვეზონების საზღვრების დადგენის შემდეგ.
4. ფუნქციური ზონების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებული უნდა იქნეს:

- ა) იყალთოს ტერიტორიული (სასოფლო) საზღვარი;
- ბ) იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვარი;
- გ) ფიზიკური გარემოს ბუნებრივი და ხელოვნური საზღვრები/მიჯნები;
- დ) კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები;
- ე) საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, საწარმოო, სატრანსპორტო, სარეკრეაციო, ლანდშაფტური ტერიტორიების საზღვრები;
- ვ) ქუჩებისა და მაგისტრალების ტერიტორიების საზღვრები;
- ზ) მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები.

5. ფუნქციური ქვეზონების საზღვრების დადგენისას, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტში აღნიშნულისა, ზონების საზღვრების დაზუსტებისთვის დამატებით შეიძლება გამოიყენებულ იქნეს ტერიტორიების განაპირას მდებარე ცალკეული მიწის ნაკვეთების საზღვრები.

6. ფუნქციური ზონების და ქვეზონების გამოყოფისას დაცული უნდა იქნეს ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ერთგვაროვნების/შერეულობის ამ წესებით დადგენილი მოთხოვნები, თუ მოქმედი დაგეგმვის დოკუმენტებით ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

7. უფლებრივი ზონების საზღვრების დადგენისას, როდესაც ხდება ტერიტორიის გადაფარვა სხვადასხვა მიწათსარგებლობის ზონებით, ასეთი ტერიტორიის საზღვრებში არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ ისინი ეწინააღმდეგებიან ერთმანეთს, მაშინ უპირატესად მოქმედებს უფრო მკაცრი ან/და ზემდგომი ნორმატიული აქტით ზონებისათვის განსაზღვრული რეგულირება.

მუხლი 7. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები

იყალთოს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

მუხლი 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. იყალთოს განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

2. იყალთოს განვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, და წესების მესამე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

- ა) მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა;
- ბ) ხორციელდება გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება;
- გ) ხორციელდება 2000 მ² (0.2 ჰა) და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება;
- დ) მშენებლობა ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში იწვევს არსებით, გეგმარებითი ხასიათის საერთო ცვლილებებს (იცვლება ინფრასტრუქტურული მოწყობა, განაშენიანების სივრცით-

გეგმარებითი წყობა, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების

ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსი და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლები)

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“, „ბ“ და „დ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალი არ შეიძლება იყოს 2000 მ²-ზე (0.2 ჰა) ნაკლები, რომელიც განისაზღვრება იყალთოს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში დაგეგმვაზე უფლებამოსილი სამსახურის გადაწყვეტილებით, შემდეგნაირად:

ა) დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ.: კვარტალის)

ფარგლებში გეგმარებითი ერთეულის გამოყოფით, თუ მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ ასეთი ტერიტორიის ნაწილს;

ბ) ტერიტორიის დაგეგმარების ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების შესაბამისად, სივრცის ერთიანი გააზრების პრინციპის დაცვით, თუ მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის ნაწილს.

4. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებამდე, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენება, ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში არსებითი ცვლილებების შეტანის უფლების გარეშე, წესების მე-19 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 9. დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა

1. იყალთოს დაგეგმვის დოკუმენტების, მათ შორის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით, ამ მუხლით განსაზღვრული თავისებურებების გათვალისწინებით.

2. იყალთოს დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურის განხორციელებისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნას საჯაროობა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით

3. იყალთოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების პროცედურა ხორციელდება ორ ეტაპად, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ პირველი ეტაპით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შესაძლებელია შემდგომი ეტაპის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

4. იყალთოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების ეტაპების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

ა) I ეტაპი — განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 20 სამუშაო დღე;

ბ) II ეტაპი — განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IX თავით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 30 სამუშაო დღე.

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს თელავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, ხოლო შესაბამის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, თელავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით გამოსცემს თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტებია:

ა) I ეტაპი – თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ;

ბ) II ეტაპი – თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების შესახებ.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული პროცედურების დაცვით.

თავი III

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 10. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და ქვეზონები

1. გეგმარების შემზღუდავი ზონები, ხოლო არსებობის შემთხვევაში ასევე ქვეზონები, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში აისახება უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში, როგორც ზოგადში, ისე დეტალურში.

2. იყალთოს ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა და შესაბამისი კანონმდებლობით.

3. ინფრასტრუქტურული ობიექტების დამცავი ან/და უსაფრთხოების ზონები/ზოლები და მათი რეგლამენტები განისაზღვრება შესაბამისი დარგობრივი კანონმდებლობით.

მუხლი 11. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები და ქვეზონები

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით იყალთოს ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის ფუნქციურ ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ქვეზონებად;

2. ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის უფლებრივი ზონირების ზოგად დოკუმენტში ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამის უფლებრივი ზონირების დეტალურ დოკუმენტში.

3. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების სახეობებია:

ა) ცენტრალური ზონა (ცზ) – იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში სოფლის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

ბ) შუალედური ზონა (შზ) – იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში სოფლის საშუალო ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

გ) პერიფერიული ზონა (პზ) – იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში სოფლის პერიფერიული ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

დ) გეგმარებითი კარკასი (გკ) – იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, სოფლის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურული ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო სასოფლო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - საფეხმავლო გზებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების ან/და შენობა-ნაგებობების პირველ რიგს (გზის/ქუჩის კიდიდან 50 მ ზოლში);

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, თითოეული ზონისთვის შესაძლებელია გამოიყოს ქვეზონები:

ა) ქვეცენტრი (ქც) — ცენტრალური ზონის ნაწილი, მაღალი საზოგადოებრივ-კომერციული ფუნქციების კონცენტრაციის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

ბ) ქვეკარკასი (ქკ) — ცზ და პზ ქვეზონა, მატერიალური გარემოს ათვისების საშუალო ხარისხის და საზოგადოებრივ-კომერციული ფუნქციების კონცენტრაციის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი, რომელიც როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების ან/და შენობა-ნაგებობების პირველ რიგს (გზის/ქუჩის კიდიდან 25 მ ზოლში);

გ) კარკასთშორისი ტერიტორიები (კტ) — ცზ და გკ მიღმა ტერიტორიები, ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი, რომელიც არ არის პზ.

5. ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონების რეგლამენტები დგინდება ამ წესებით და საჭიროების შემთხვევაში დამატებით განაშენიანების რეგულირების გეგმ(ებ)ით.

6. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის / ქვეზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების განსაზღვრისას ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას გადამწყვეტია ის მოთხოვნები, რომლებიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

მუხლი 12. ფუნქციური ზონები და ქვეზონები

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით იყალთოს ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის ფუნქციურ ქვეზონებად;

2. იყალთოს ტერიტორიაზე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით შეიძლება გამოიყოს შემდეგი ფუნქციური ზონები:

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) — მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ) — მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილი სასოფლო-სამეურნეო (არასაკარმიდამო) ტერიტორიებს;

- გ) **სარეკრეაციო ზონა (რზ)** — მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ან/და გასართობ-დასასვენებელ ტერიტორიებს;
- დ) **სპეციალური ზონა (სპეცზ)** — მოიცავს იყალთოს ტერიტორიულ საზღვრებში არსებული სპეციალური ფუნქციური დანიშნულების მქონე ობიექტებისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები (სასაფლაოები, ნაგავსაყრელები და მსგავსი);
- ე) **საცხოვრებელი ზონა (სზ)** — მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;
- ვ) **სატრანსპორტო ზონა (ტზ)** — მოიცავს იყალთოს ტერიტორიულ საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გზებს/ქუჩებს, მიმდებარე ტერიტორიებს ან/და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;
- ზ) **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ)** — მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს;
- თ) **სამრეწველო ზონა (ს)** — მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების ან/და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე ნივთიერებების მართვისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;
- ი) **სანიტარიული ზონა (სანზ)** — მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ათროპოგენური ან/და ბუნებრივი გზით ხე-ნარგავებით გაშენებულ გამწვანებულ ტერიტორიებს, გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია და სხვა ტერიტორიებს იცავს მავნე ზემოქმედებისაგან;
3. ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის უფლებრივი ზონირების ზოგად დოკუმენტში.
4. ფუნქციური ზონების რეგლამენტები (ზოგადი დებულებები) გეგმარებითი დავალების საფუძველზე განისაზღვრება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა განაშენიანების რეგულირების გეგმების შემუშავებისას.
5. იყალთოს ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმით შეიძლება გამოიყოს შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:
- ა) **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა ' (ლსზ) ' —** ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს;
- ბ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა ' (სოფზ) ' —** სასოფლო-სამეურნეო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო (არასაკარმიდამო) ტერიტორიებს: სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის განკუთვნილი მიწები;
- გ) **სარეკრეაციო ზონა ' (რზ) ' —** სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში გამწვანებულ ტერიტორიებს (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი, მდინარე), ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;
- დ) **სპეციალური ზონა ' (სპეცზ) ' —** სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს იყალთოს ტერიტორიულ საზღვრებში არსებული სპეციალური ფუნქციური დანიშნულების მქონე ობიექტებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს (სასაფლაოები, ნაგავსაყრელები და მსგავსი);
- ე) **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) —** საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებული/დაგეგმილი საცხოვრებელი გამოყენებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს, სადაც განაშენიანების დომინირებული სახეობაა სხვადასხვა ინტენსივობის და ტიპის საცხოვრებელი სახლები;

ვ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს (მათ შორის ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, გასხვისების ზოლის ჩათვლით) ავტოსადგომებს, ხიდებს და გზაგამტარებს, ავტოსადგომებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს;

ზ) სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს (მათ შორის ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, გასხვისების ზოლის ჩათვლით) ავტოსადგომებს, ხიდებს და გზაგამტარებს, ავტოსადგომებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, ავტოსადგურებს, ავტოგასამართ სადგურებს ან ავტოგასამართ კომპლექსებს, აირგასამართ ან აირსავსებ საკომპრესორო სადგურებს, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

თ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებული/დაგეგმილი საზოგადოებრივ-საქმიანი გამოყენების მაღალი სიმჭიდროვის ტერიტორიას, განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

ი) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — ერთგვაროვანი საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი კკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ დომინირებულად საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) საშუალო სიმჭიდროვის ტერიტორიებს;

კ) სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) — შერეული სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში სამრეწველო გამოყენებისთვის განკუთვნილი ტერიტორიებს, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

6. ფუნქციურ ქვეზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამის უფლებრივი ზონირების (დეტალურ) დოკუმენტში.

7. ფუნქციური ქვეზონების რეგლამენტები განისაზღვრება ამ წესებით და აისახება ან/და ზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

8. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი ფუნქციური ქვეზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლო პოტენციალის გამოთვლისას:

ა) არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, თუ ერთ-ერთი ზონის ფართობი არ აღმატება მიწის ნაკვეთის ფართობის $\frac{3}{4}$ -ს;

ბ) მოქმედებს იმ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, თუ მისი ფართობი აღმატება მიწის ნაკვეთის ფართობის $\frac{3}{4}$ -ს.

მუხლი 13. უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობები და სამშენებლო განვითარების პარამეტრები

1. უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობები და სამშენებლო განვითარების პარამეტრები გამოიყენება დაგეგმვის დოკუმენტ(ებ)ით დადგენილი ფუნქციური ქვეზონებისთვის. თუ დაგეგმვის დოკუმენტი არც-ერთი არ მოქმედებს, ამ მუხლით

განსაზღვრული რეგლამენტები გამოიყენება წინამდებარე წესების მე-18 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

2. უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობები განისაზღვრება ამ მუხლის მე-3 პუნქტითა და წესების დანართი 1-ით.

3. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის, წესების დანართი 1-ით განსაზღვრულ სახეობებთან ერთად ნებადართულია ქვემოთ ჩამოთვლილი შემდეგი ძირითადი და საგამონაკლისო სახეობები:

ა) ძირითადი სახეობები:

ა.ა) იყალთოს ტერიტორიულ საზღვრებში, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 წლის №57 დადგენილების მე-15 მუხლით გათვალისწინებული, ნებისმიერ კლასს მიკუთვნებული მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობა, III კატეგორიის საავტომობილო გზა ან/და ჩიხი/გასასვლელი, საქვეითო ან საველოსიპედო ბილიკი;

ა.ბ) იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს შიგნით ყველა ქვეზონაში უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ძირითადი ან/და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართული სახეობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე შენობა-ნაგებობა, რომლის არსებობაც დასაშვებია მხოლოდ მთავარ ობიექტთან ერთად, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ა.გ) ქვეზონის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობა (მაგ.: ჯიხური ან/და პავილიონი), დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა.

ბ) საგამონაკლისო სახეობები:

ბ.ა) იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს შიგნით, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 წლის №57 დადგენილების მე-15 მუხლით გათვალისწინებული, ნებისმიერ კლასს მიკუთვნებული მიწისზედა ხაზობრივი ნაგებობა;

ბ.ბ) იყალთოს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ ღობე, თუ ეს განპირობებულია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული, ქვეზონაში დასაშვები გამოყენების სახეობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო უსაფრთხოებით და რომლის არსებობაც დასაშვებია მხოლოდ მთავარ ობიექტთან ერთად ან/და ეს განპირობებულია მიწის ნაკვეთზე სხვა სახის საქმიანობის დაცვით.

ბ.გ) ქვეზონის ფუნქციონირებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მაგ.: კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი; ავტოსადგომი; საზოგადოებრივი ტუალეტი და მსგავსი), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წესების დანართ 1-ში ისინი განსაზღვრულია ძირითად სახეობად.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული სახეობებიდან მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ:

ა) ძირითადი სახეობებისთვის — ისინი არ ეწინააღმდეგებიან ამ წესებით დადგენილ ქვეზონის თავისებურებას და ხელს არ უშლიან ან პირიქით უზრუნველყოფენ ქვეზონის ფუნქციონირებას; ბ) საგამონაკლისო სახეობებისთვის — დაცულია ამ წესების მე-20 მუხლის დადგენილი მოთხოვნები, ხოლო ღობის შემთხვევაში დამატებით - 37-ე მუხლის მოთხოვნები.

5. ფუნქციური ქვეზონებში უძრავი ქონების (ობიექტების) სამშენებლო განვითარების პარამეტრები განისაზღვრება ამ პუნქტის შესაბამისად:

ა) **ლსზ'** — სამშენებლოდ შეზღუდული ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული ძირითადი (არადომინირებული) სახეობის არსებობა არა უმეტეს

ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 25%-ის, ხოლო საგამონაკლისო სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 5%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		–	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		5 *	მეტრი
შენიშვნა	* გარდა: ხაზოვანი ნაგებობებისა, კოშკებისა, ანძებისა და მსგავსი ნაგებობებისა		

ბ) სოფზ' — სამშენებლოდ შეზღუდული ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული ძირითადი (არადომინირებული) სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 25%-ის, ხოლო საგამონაკლისო სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 5%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,1	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		–	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი

	სიღრმე		
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	5 *	მეტრი	
შენიშვნა	* გარდა: ხაზოვანი ნაგებობებისა, კოშკებისა, ანძებისა და მსგავსი ნაგებობებისა		

გ) რზ' — სამშენებლოდ შეზღუდული ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული ძირითადი (არადომინირებული) სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 25%-ის, ხოლო საგამონაკლისო სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 10%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1	0,2	კოეფიციენტი	
კ-2	—	კოეფიციენტი	
კ-3	0,8	კოეფიციენტი	
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	—	ერთეული/ჰა	
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	—	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	—	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	—	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	5	მეტრი	
შენიშვნა	* გარდა: ატრაქციონებისა, სამაყურებლო ან/და სპორტული შენობა-ნაგებობა, ხაზოვანი ნაგებობებისა, კოშკებისა, ანძებისა და მსგავსი ნაგებობებისა		

ვ) სპეცზ' – სამშენებლოდ შეზღუდული ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული ძირითადი (არადომინირებული) სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 25%-ის, ხოლო საგამონაკლისო სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 10%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		5*	მეტრი
შენიშვნა	* გარდა: ხაზოვანი ნაგებობებისა, კოშკებისა, ანძებისა და მსგავსი ნაგებობებისა		

ი) სზ-1 – სამშენებლო ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული ძირითადი (არადომინირებული) სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 25%-ის, ხოლო საგამონაკლისო სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 10%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8 / 1,0 *	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		15	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200 / 300 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9 / 12 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15 / 25 *	მეტრი

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	2 / 15 *	სართული / მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის, საზოგადოებრივი შენობებისთვის	

პ) ტზ-1 — სამშენებლოდ შეზღუდული ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული საგამონაკლისო სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 10%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		—	კოეფიციენტი
კ-2		—	კოეფიციენტი
კ-3		0,1 *	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		—	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	—	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	—	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	—	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		—	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

ჟ) ტზ-2 — სამშენებლოდ შეზღუდული ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული საგამონაკლისო სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 10%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,1 *	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	<i>* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი</i>		

რ) სსზ-1 — სამშენებლო ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 60%-ის, ხოლო მრავალფუნქციურ შენობაში სხვა ფუნქციის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		1,5 * / 2,0	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		15 ¹	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და	მინიმალური ფართობი	400 / 500 *	კვ.მ

ზომები	მინიმალური სიგანე	15 / 20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25 / 30 *	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		3	სართული
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის; ¹ მხოლოდ საცხოვრებელი სახლებისთვის		

ს) სსზ-2 — სამშენებლო ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული ძირითადი (არადომინირებული) სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 25%-ის, ხოლო მრავალფუნქციურ შენობაში სხვა ფუნქციის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		1,5 * / 2,2	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10 ¹	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		3	სართული
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის; ¹ მხოლოდ საცხოვრებელი სახლებისთვის		

ტ) სსზ-3 — სამშენებლო ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული თითოეული სახეობის არსებობა ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 100%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		0,7	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	–		

უ) ს-1 — სამშენებლო ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული საგამონაკლისო სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 25%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	–		

ქ) საწვ' — სამშენებლოდ შეზღუდული ზონა. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ნებადართული ძირითადი (არადომინირებული) სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 10%-ის, ხოლო საგამონაკლისო სახეობის არსებობა არა უმეტეს ზონაში ობიექტების საერთო ოდენობის 5%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		—	კოეფიციენტი
კ-2		—	კოეფიციენტი
კ-3		0.8 *	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		—	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	—	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	—	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	—	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		10 ¹	მეტრი
შენიშვნა	<p>* ნარგავების გაშენების ფართობის წილი ზონის ტერიტორიაზე იანგარიშება ზონის სიგანის შესაბამისად: 300 მეტრამდე — 60 %; 300 მეტრიდან 1000 მეტრამდე — 50 %; 1000 მეტრიდან 3000 მეტრამდე — 40 %; გარდა: ¹ გარდა: ხაზოვანი ნაგებობებისა, კოშკებისა, ანძებისა და მსგავსი ნაგებობებისა</p>		

6. ფუნქციური ქვეზონისთვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები არ გამოიყენება:

ა) ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმართ, თუ არ ხდება არსებული განაშენიანების მთლიანი ჩანაცვლება ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმ(ებ)ით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

ბ) ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების დასაშვები სახეობების მიმართ.

7. ამ მუხლით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან:

ა) მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი იანგარიშება 1 კვ.მ სიზუსტით;

ბ) მიწის ნაკვეთის მინიმალური ზომები იანგარიშება 1 მეტრის სიზუსტით;

გ) შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე იანგარიშება შენობის მიწის ზედაპირიდან. მაქსიმალური სიმაღლის ანგარიშისას უცვლელად გამოიყენება ამ წესების 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი მოთხოვნები.

მუხლი 14. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1 (შემდგომში კ-1) განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2. კ-1 შენობისთვის არის მიწისპირა სართულის (ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, პირველი მიწისზედა სართულის) იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი;

3. კ-1 ნაგებობისთვის არის:

ა) მთლიანი ნაგებობის ორთოგონალური პროექციის ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით)

ბ) ნაგებობის მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან 1,8 მეტრი, ან მეტია (მეათედის სიზუსტით);

4. კ-1 საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) გარე კიბე ან/და ბაქანი – იანგარიშება სრულად;

ბ) ტერასა, აივანი და ერკერი – იანგარიშება სრულად;

გ) სამშენებლო მოედანზე მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობა – არ იანგარიშება;

დ) შენობათა გამჭვირვალე წყალგაუმტარი მასალით გადახურული შიდა ეზოები, „ზამთრის ბალები“ და „პასაჟები“ – არ იანგარიშება. ამავე დროს, ამ ნაწილებთან ერთად შენობები არ შეიძლება იკავებდნენ შესაბამისი მიწის ნაკვეთების 80%-ზე მეტს;

ე) ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობ(ებ)ი, მათ შორის სათბურები – არ იანგარიშება;

ვ) სამანქანო პანდუსები – არ იანგარიშება;

ზ) შენობა-ნაგებობების მიწისქვეშა სართულ(ებ)ი – არ იანგარიშება;

თ) ქუჩის ზედაპირის დონეზე, შენობაში მოწყობილი ავტომობილის გასასვლელი – არ იანგარიშება;

ი) შენობა-ნაგებობები, როლებიც არ საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას – არ იანგარიშება.

5. რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე ტერასული შენობებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრული საანგარიშო ფართობი გამოითვლება მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობით.

6. კ-1 მაჩვენებელი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

მუხლი 15. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 (შემდგომში კ-2) განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამურ ფართობს.
2. კ-2 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამური ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.
3. კ-2 საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:
 - ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის (მათ შორის ერკერის, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის) იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ზედაპირის ფართობი – იანგარიშება სრულად;
 - ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი – იანგარიშება 1/2-ით;
 - გ) მანსარდის მხოლოდ ის ნაწილი, რომლის სიმაღლეც 1,6 მეტრზე მეტია – იანგარიშება იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-ით;
 - დ) მანსარდა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის – არ იანგარიშება;
 - ე) ვერანდის, ერკერის და ლოჯიის იატაკის ზედაპირის ფართობები – იანგარიშება სრულად;
 - ვ) ტერასის იატაკის ზედაპირის საერთო ფართობი – არ იანგარიშება;
 - ზ) ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე შენობა ნაგებობ(ებ)ი, მათ შორის სათბურები სზ-1-ში – არ იანგარიშება;
 - თ) მიწისზედა ავტოსადგომი, თუ მისი სართულის სიმაღლე იატაკის ზედაპირიდან მომდევნო სართულის იატაკის ზედაპირამდე აღემატება 3 მეტრს, გარდა ცალკე მდგომი ავტოსადგომისა – იანგარიშება სრულად;
 - ი) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონეზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 50 მ²-ზე მეტია – იანგარიშება სრულად;
 - კ) მიწისპირა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე მეტია – იანგარიშება სრულად;
 - ლ) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 50 მ²-ზე მეტია – იანგარიშება სრულად;
 - მ) პირველ მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე მეტია – იანგარიშება სრულად;
 - ნ) სხვა მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 40 მ²-ზე მეტია – იანგარიშება სრულად;
 - ო) აივანის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობის ფასადის გარე კედლიდან 1,5 მ-ზე მეტი მანძილით – იანგარიშება სრულად.
4. კ-2 მაჩვენებელი მრგვალდება მეთოდის სიზუსტით.

მუხლი 16. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3

1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით - კ-3 (შემდგომში კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა-ნაგებობა, ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.
2. კ-3 არის მიწის ნაკვეთის თავისუფალი გრუნტის ზედაპირის, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.
3. კ-3 საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:
 - ა) ცალკე გამოყოფილი კვ.მ და ნაკლები ფართობის მქონე გრუნტის ზედაპირები (ანკლავები) – არ იანგარიშება.
 - ბ) გრუნტის ცხაურა მოპირკეთების (გამჭოლი) ზედაპირები, რომლებიც გამწვანებულია გაზონით – იანგარიშება სრულად.
4. კ-3 მაჩვენებელი მრგვალდება მეთოდის სიზუსტით.

მუხლი 17. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრები

1. ამ მუხლის მიზანია იყალთოს ტერიტორიაზე მაღალი ესთეტიკური ღირებულების სასოფლო განაშენიანების ჩამოყალიბება/შენარჩუნება და ცხოვრების ხარისხის ამაღლება, განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირების გზით.
2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების ცზ-ში, შზ-სა და გვ-ზე, ასევე მათ ქვეზონებში ქც-სა და ქკ-ზე არსებულ მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობების მიმართ, როგორც ახალ მშენებლობაზე, ისე ექსტერიერის ძირეულ რეკონსტრუქციაზე, თუ დაგეგმვის დოკუმენტებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.
3. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებზე.
4. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებულ უნდა იქნეს ხანმედეგი და დასახლების განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები, თუ დაგეგმვის დოკუმენტებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.
5. დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე ნებისმიერი ფორმის (ფურცელი, გოფირებული და სხვა) შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:
 - ა) მოთუთიებული თუნუქი, შეღების ან სხვაგვარი დაფარვის გარეშე;
 - ბ) აზბესტ-ბეტონის შიფერი, მათ შორის შეღებილი ან სხვაგვარი დაფარვის მქონე;
 - გ) შავი რუბეროიდის ფენილი.
6. სახურავზე მასალების ფერების შერჩევა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ გათვალისწინებულ იქნას მიმდებარე განაშენიანების დომინანტური, ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული არქიტექტურული გამომსახველობა, თუ დაგეგმვის დოკუმენტებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.
7. გადახურვის რეკომენდებული ტიპებია:
 - ა) თიხის კრამიტის სახურავი;
 - ბ) ქვის კრამიტის სახურავი;
 - გ) მწვანე სახურავი;
 - დ) ყავარის (ხისგან ან რუბეროიდისგან დამზადებული) სახურავი.
8. შემოღობვის, მათ შორის გამწვანებს გამოყენებით, რეკომენდებული ტიპებია:
 - ა) ქვის ყორე;
 - ბ) ქვის და აგურის ნარევი ღობე;

გ) აგურის ღობე;

დ) ლითონის ბადურა/ცხაურა ღობე;

ე) ლითონის პანელური ღობე;

ვ) ზემოთ ჩამოთვლილი ნარევი მასალების ღობე.

9. სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტების დაპროექტება-მშენებლობა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ მომსახურება არ ხორციელდებოდეს ან/და მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს გზიდან/ქუჩიდან, თუ დაგეგმვის დოკუმენტებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

10. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

ა) ამ 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 20 %-ს;

ბ) „ა“ ქვეპუნქტში აღნიშნული არქიტექტურული ელემენტების მოწყობა ფართობის შეუზღუდავად დასაშვებია მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ყრუ ფასადზე ან/და მშენებარე შენობა-ნაგებობის ფასადზე.

გ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის უკანა ეზოს მხარე ფასადზე, ქუჩის საპირისპიროდ;

დ) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე ან შენობის უკანა ეზოს მხარე ფასადზე, ქუჩის საპირისპიროდ;

ე) ღობეების დამცავი საშუალებები (ქაღალუების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ექსტერიერის ან მთლიანის შენობის ერთიანი პროექტის საფუძველზე.

თავი IV

განსაკუთრებული შემთხვევები და პირობები

მუხლი 18. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების დადგენა ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში

1. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ისათვის, წესებით განსაზღვრული რეგლამენტების დასადგენად არ არის აუცილებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება, სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შეიძლება დადგინდეს:

ა) დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ.: უბნის) კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ ასეთი კვარტალის ნაწილს;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო მდებარე ტერიტორიის კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ დაურეგულირებელი/მოუწესრიგებელი განაშენიანების ნაწილს. (მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიაში იგულისხმება ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეხებაშია ამ მიწის ნაკვეთ(ებ)ის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიასთან).

2. კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.
3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის კვლევა მოიცავს საკვლევი ტერიტორიის:
 - ა) აეროფოტო გადაღებას;
 - ბ) ტოპოგრაფიულ გეგმას;
 - გ) ინფორმაციას გამოყენების არსებულ სახეობაზე;
 - დ) მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმას/რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);
 - ე) ინფორმაციას გეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების) შესახებ;
 - ვ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტებს;
 - ზ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;
 - თ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტებს;
 - ი) არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებაზე.
 - კ) განვითარების საპროექტო წინადადებას.
4. ამ მუხლით განსაზღვრული კვლევა არ ტარდება, თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ ორგანოს ქალაქთმშენებლობითი კადასტრი აძლევს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის საკმარის ინფორმაციას, ან/და ტარდება იმ ნაწილზე, რა ნაწილზეც არ არსებობს ინფორმაცია.
5. ამ მუხლით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის კვლევის შედეგები არის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტის შედგენის საფუძველი.

მუხლი 19. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა

1. წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა.
2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ:
 - ა) ცვლილებას მოითხოვს ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული საზოგადოებრივი ან/და სახელმწიფო სტრატეგიული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები;
 - ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;
 - გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.
3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება:
 - ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმით — ყველა პარამეტრი;

ბ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით — კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები.

4. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე.

მუხლი 20. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაცემა ერთჯერადად კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის:

ა) კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის, ხოლო 21-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში — სხვა პარამეტრებზე;

ბ) უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

3. უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება:

ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;

ბ) გამონაკლისი წარმოადგენს ერთადერთ გამოსავალს ტერიტორიის განვითარებაში;

გ) გამონაკლისის დაშვება არ იწვევს მიმდებარე ტერიტორიის გეგმარებითი ხასიათის საერთო ცვლილებებს (იცვლება ინფრასტრუქტურული მოწყობა, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსი და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლები);

დ) მიწათსარგებლობის საერთო წესები არასამართლიან მდგომარეობაში აყენებს უძრავი ქონების (ობიექტის) მესაკუთრეს და ამგვარი შეუსაბამობა არ არის გამოწვეული თავად მესაკუთრის მიერ.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, როდესაც ნებართვის მაძიებელს სურვილი აქვს მიიღოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, მან შესაბამისი მოთხოვნა უნდა დააფიქსიროს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში ან საჭიროების შემთხვევაში, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ განცხადებაში;

5. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოთხოვნას ნებართვის მაძიებელმა უნდა დაურთოს შესაბამისი სივრცით-ტერიტორიული კვლევა ამ წესების მე-17 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების ანალოგიით და შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის დასაბუთება, საჯარო და კერძო ინტერესების ჩვენებით.

6. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ნებისმიერ სტადიაზე.

7. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე ადმინისტრაციულ წარმოებას ატარებს თელავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, ხოლო შესაბამის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თელავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით გამოსცემს თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

8. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტის მომზადებამდე, თელავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრულ დოკუმენტაციას აგზავნის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რომელიც სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებისთვის განსაზღვრული წესით იღებს გადაწყვეტილებას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის შესახებ და უგზავნის მას თელავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს.

9. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად 30 დღიანი ვადის არასაკმარისობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება ხდება დადგენილი წესით.

10. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე მოსაკრებელი განისაზღვრება „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მუხლი 21. წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა

1. წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა რეგულირდება „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 32-ე მუხლით, ამ მუხლის თავისებურებების გათვალისწინებით.

2. მიწის ნაკვეთს ან/და შენობა-ნაგებობას შეუსაბამო სტატუსს ანიჭებს თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, აღმასრულებელი ორგანოს რეკომენდაციის (წარდგენის) საფუძველზე.

3. დაშვებულია შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება), რემონტი, ექსტერიერის რეკონსტრუქცია, მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია ან/და ქსელების რეკონსტრუქცია, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

4. თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულებით იკრძალება ან იზღუდება შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა, თუ წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიან(ებ)ის სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე აღიარებულ ბუნებრივ და კულტურულ ღირებულებებს.

5. შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის გამოყენებასა და განაშენიანებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება ამ მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით დადგენილი ქმედებების გარდა, საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელიც გაიცემა ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი დაგეგმვის დოკუმენტებით.

6. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემდეგ შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთს ან/და შენობა-ნაგებობას ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი, იმავე წესით რაც დადგენილია სტატუსის მინიჭებისთვის.

7. შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე განვითარება არ ნიშნავს შეუსაბამო სტატუსის მოხსნას.

მუხლი 22. შესაბამისობის უზრუნველყოფის ან/და ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებები

1. იმ შემთხვევაში, როდესაც განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, აუცილებელი ხდება განსაზღვრულ ვადაში ცალკეულ შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანა, თელავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ და წარმომადგენლობით ორგანოებს უფლება აქვთ დააწესონ კანონმდებლობის შესაბამისად შეღავათები და მხარდაჭერის ღონისძიებები.
2. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებების გატარებისას, პრიორიტეტულად უნდა იქნეს მიჩნეული კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში, ცენტრალურ ზონაში, გეგმარებით კარკასზე და მათ ქვეზონებში მოქცეულ შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ცვლილებების სტიმულირება.

მუხლი 23. მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანება და კონფიგურაციის ცვლილება

1. მიწის ნაკვეთების ეფექტიანად გამოყენებისთვის შესაძლებელია მიწის ნაკვეთ(ებ)ის დაყოფა, გაერთიანება და კონფიგურაციის ცვლილება ამ წესების და კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით.
2. არასამშენებლო მიწის ნაკვეთების დაყოფა, გაერთიანება და კონფიგურაციის ცვლილება დასაშვებია შეუზღუდავად მესაკუთრის ინტერესების შესაბამისად, არასამშენებლო მიზნებით გამოყენებისთვის.
3. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთად მხოლოდ იმ ნაწილის გამოყოფა, რომლის შესაბამისი ფუნქციური ქვეზონით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთ(ებ)ი იძენს შეუსაბამო უძრავი ობიექტის სტატუსს ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად და მისი სამშენებლოდ გამოყენება დაუშვებელია.
4. მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთს ექნება შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი ის სამშენებლო პოტენციალი, რაც შეუსაბამო მიწის ნაკვეთთან გაერთიანებამდე ჰქონდა სამშენებლო მიწის ნაკვეთს.
5. იმ შემთხვევებში, როდესაც შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ესაზღვრება სხვა მიწის ნაკვეთებს, დაუშვებელია მისი გაფართოება, ხელახალი გამიჯვნა მეზობელი ნაკვეთის ტერიტორიის ხარჯზე, თუ ეს არ არის დაკავშირებული ნაკვეთის ამ რეგლამენტით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანასთან.
6. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
7. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა ხორციელდება მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვითა და კომპენსირებით:

- ა) საკუთრების უფლებების გადანაწილებით;
- ბ) ნაკვეთის საზღვრების მოწესრიგებითა და შენაცვლებით;

8. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარებიან ხელახალ გამიჯვნას გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით.
9. ასეთი ნაკვეთებისათვის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

მუხლი 24. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები

1. იყალთოს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პროცესში, ტერიტორიისათვის შესაძლებელია დადგენილ იქნეს საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები.
2. საზოგადოებრივი სერვიტუტი დგინდება განაშენიანების რეგულირების გეგმებით, თუ ისინი განპირობებულია სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესებით.
3. კერძო სერვიტუტები შესაძლებელია დადგენილ იქნეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების სხვა ობიექტის შეზღუდული სარგებლობის მიზნით, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა შესაძლებლობა და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს:
 - ა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;
 - ბ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლუატაცია;
 - გ) ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;
 - დ) მისასვლელის მოწყობა.
4. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტების დადგენის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

მუხლი 25. თელავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს უპირატესი უფლება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვაზე

1. თელავის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს უფლება აქვს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოიყენოს უპირატესი შესყიდვის უფლება მიწის ნაკვეთზე და მასთან მყარად დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობებზე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების აუცილებელი საჭიროებისთვის, თუ ამ მიზნის მიღწევა სხვაგვარად შეუძლებელია.
2. უპირატესი შესყიდვის უფლება რეგულირდება „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 33-ე მუხლით.

თავი V

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა

მუხლი 26. მიზნები, პრინციპები და გავრცელების ფარგლები

1. ამ თავის მიზნებია:
 - ა) მიწის ნაკვეთზე შენობების ან/და ნაგებობების განთავსების პირობების დადგენა;
 - ბ) მიწის ნაკვეთზე შენობების ან/და ნაგებობების მაქსიმალურ დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრა;
 - გ) მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობების ან/და ნაგებობების ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის რეგულირება;

დ) საზოგადოებრივ სივრცეში შენობა-ნაგებობების (მათ შორის დროებითი) და დანადგარების განთავსების რეგულირება;

ე) საზოგადოებრივი გზების მიღმა ავტოსადგომების რეგულირება.

2. ამ თავის მიზნებისათვის:

ა) მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის:

ა.ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას (მათ შორის ჩიხს, თუ მისი სიგანე აღემატება 3 მეტრს) ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მათ შორის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული გამწვანებული ტერიტორიები;

ა.ბ) მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს (მათ შორის ჩიხს, თუ მისი სიგანე არ აღემატება 3 მეტრს). თუ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცის (გასასვლელი, ჩიხი) სიგანე არ აღემატება 1 მეტრს, სამეზობლო საზღვრად მიიღება დაურეგისტრირებელი სივრცის შუა ხაზი.

ბ) მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 150 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს.

გ) შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.

დ) მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსებისას ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც გააჩნია დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა;

ე) დაუშვებელია ერთი შენობის განთავსება ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე.

3. მიწის ნაკვეთზე შენობების ან/და ნაგებობების განთავსების ამ წესით დადგენილი პირობები მოქმედებს, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით არ არის დადგენილი სხვაგვარი რეგულირება.

4. ამ თავით დადგენილი მოთხოვნებისგან, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული გამონაკლისი დაიშვება, თუ გამონაკლისი:

ა) ითვალისწინებს ტერიტორიის ეფექტური განვითარების შესაძლებლობებს;

ბ) არ ლახავს საზოგადოებრივი სივრცით მოსარგებლეთა უფლებებს;

გ) არ არღვევს არსებული განაშენიანების გეგმარებას, სივრცით-მოცულობით და ესთეტიკურ პარამეტრებს ან/და ამით სამშენებლო საქმიანობა აუმჯობესებს დეგრადირებულ განაშენიანების ქსოვილს;

დ) არ ეწინააღმდეგება სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნებს ან/და საგზაო მოძრაობის უსაფრთხოების წესებს

5. ამ თავის მოთხოვნები არ ვრცელდება ნაგებობებზე, მათ შორის:

ა) ანძებსა და კოშკებზე;

ბ) ნაპირსამაგრ, ხაზოვან და სხვა სპეციალური დანიშნულების საინჟინრო ნაგებობებზე;

გ) მონუმენტებზე;

დ) სპეციალური დანიშნულების ობიექტებზე, თუ ამას მოითხოვს მათი უსაფრთხოებისთვის დადგენილი ტექნიკური რეგლამენტები ან/და სამართლებრივი რეჟიმები.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტების განთავსების პირობები

და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები უნდა განისაზღვროს სხვა ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

7. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისას და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისას, როდესაც კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს ამ წესებით დადგენილი რამდენიმე ნორმა, უპირატესად მოქმედებს ის, რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

8. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრა, გარდა ამ თავით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

9. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში 32-ე მუხლით განსაზღვრული ობიექტების განთავსება უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ ის:

- ა) ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური განვითარების შესაძლებლობებს;
- ბ) არ ლახავდეს საზოგადოებრივ ტერიტორიით/სივრცით მოსარგებლეთა უფლებებს;
- გ) არ ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებას, სივრცით-მოცულობით და ესთეტიკურ პარამეტრებს, ასევე საგზაო მოძრაობის უსაფრთხოების წესებს.

მუხლი 27. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

2. მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვარებსა და ამ მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის, არის მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნებისათვის ეწოდება მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო.

3. ცალკეულ გეგმარებით შემთხვევებში, აგრეთვე იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთს, რომელსაც აქვს ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები ან/და მხოლოდ ერთი მხრიდან სამეზობლო საზღვარი, მაშინ მასზე შენობის განთავსებისათვის მიწის ნაკვეთზე უკანა ეზოს განსაზღვრა არ ხდება.

4. მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების შესაბამისად მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი).

5. იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე.

6. იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ორ ურთიერთგადაშორებულ ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრების მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე ურთიერთგადაკვეთამდე.

7. თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის კონტურის გამო არ ხერხდება ამ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრის

გამოყოფა და აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს დასადგენად ვერ ხერხდება წითელი ხაზ(ებ)ის დადგენა, მაშინ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს ამ მუხლის მე-18 პუნქტის შესაბამისად.

8. მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-9 პუნქტით განსაზღვრული პირობები.

9. დასაშვებია, მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში თუ ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობა, ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულია შენობის განთავსება, ისე რომ დაცული იქნეს ამ მუხლის მოთხოვნები იმ სხვა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმართ, რომელთა უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობა არ არის განთავსებული ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული.

10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

11. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-12, მე-13 და მე-14 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

12. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე, სამეზობლო საზღვრიდან არანაკლებ 0.6 მეტრის დაშორებით შესაძლებელია მოეწყოს ღიობი, ასევე აივანი და ერკერი თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი, რომელზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული, სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.

13. სამეზობლო საზღვარზე ცეცხლგამძლე ყრუ საზიარო ღობის ან მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მიჯნის ზონაში, ცეცხლგამძლე ყრუ ღობის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მიჯნის ზონაში მდებარე შენობის კედელში ფანჯრის, კარის ან სხვა ღია ნაწილების მოწყობა იმ პირობით, რომ მათი ზედა ნიშნული იქნება ღობის ზედა ნიშნულზე 0,6 მ-ით დაბლა. ასეთი კედლის დემონტაჟის შემთხვევაში თუ არ მოხდა მისი აღდგენა გონივრულ ვადაში, მაშინ მიჯნის ზონაში არსებული ღია ნაწილები უნდა შეივსოს არაწვადი სამშენებლო მასალით.

14. თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი განთავსებულია მიჯნის ზონის დაცვით, დასაშვებია შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე მოწყობილი აივნის, ერკერის, გარე კიბის, პანდუსის, მათი გადახურვების და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების მიჯნის ზონაში შეჭრა, თუ ამ ნაწილების საანგარიშო ზედაპირიდან გამოწევა არ აღმატება 1,2 მეტრს, ხოლო მათი კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე უმოკლესი მანძილი შეადგენს არანაკლებ 1,8 მეტრს. თუ ამგვარი ნაწილების საანგარიშო ზედაპირიდან გამოწევა აღმატება 1,2 მეტრს, მაშინ მიჯნის ზონა აითვლება ასეთი ნაწილების კიდიდან.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

16. სამეზობლო საზღვრიდან 5.0 მეტრამდე მანძილზე დაუშვებელია შენობის ნაწილის კონსტრუქციად და მოსაპირკეთებლად წვადი სამშენებლო მასალების გამოყენება. აღნიშნული პირობა ასევე ეხება შენობის იმ ნაწილს, რომელიც საზოგადოებრივ საზღვრის მხარეს არის განთავსებული, იმ შემთხვევაში, როდესაც ქუჩის სიგანე 5.0 მ-ზე ნაკლებია.

17. მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნათა დაცვით ასევე დასაშვებია:

ა) დამხმარე შენობა-ნაგებობის (მაგ.: შენობა-ნაგებობის შესასვლელი კიბეებისა და პანდუსების მოწყობა და მათი გადახურვა ნალექებისაგან მათი დაცვის მიზნით, ავტოსადგომები, ტერასები, ბავშვებისათვის ღია სათამაშო მოედნები, ინვენტარის შესანახი სათავსო, ფარდული, გარაჟი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, შინაური ცხოველებისა და ფრინველთა სადგომები დასახლებათა იმ ზონებში, სადაც ასეთი ნებადართულია და სხვა მსგავსი ტიპის შენობა-ნაგებობები) განთავსება, რომლის სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 3.5 მეტრს, ხოლო ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში კეხამდე 5.0 მეტრს;

ბ) ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ისეთი დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან კეხამდე აღემატება 5.0 მეტრს. ამ შემთხვევაში მათზე ვრცელდება ამ წესით დადგენილი, მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის პირობები.

18. სამეზობლო მიჯნის ზონაში აშენებულ შენობაზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს დაბრკოლებად მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით ახალი შენობ(ებ)ის მშენებლობისას.

19. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობ(ები)ა უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

მუხლი 28. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. მიწის ნაკვეთზე შენობის სიმაღლე იზღუდება განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზით.

2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან.

3. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული გამოითვლება ფორმულით $H = L/Y$, სადაც:

ა) H წარმოადგენს განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ვერტიკალურ ნიშნულს;

ბ) L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის;

გ) Y წარმოადგენს კოეფიციენტს.

4. H -ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და მოიცავს

შენობის ქვემოთ ჩამოთვლილ ნაწილებს:

ა) დამამთავრებელ კონსტრუქციულ ელემენტებს, გარდა:

ა.ა) მოაჯირისა ან/და პარაპეტისა, თუ მათი სიმაღლე არ აღმატება 1,2 მეტრს;

ა.ბ) პერგოლისა ან/და მსგავსი მსუბუქი გადახურვისა, რომელიც არ წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს და მისი სიმაღლე არ აღმატება 2,4 მეტრს;

ბ) სახურავის სიმაღლეს საანგარიშო კიდიდან კეხამდე;

ა.ა) 45-დან 70 გრადუსამდე ქანობის შემთხვევაში – 1/3-ით;

ა.ბ) 70 გრადუსი და მეტი ქანობის შემთხვევაში – სრულად.

გ) სამტრედების/სამერცხლების ან/და ქანობიანი სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლეს, თუ მათი ჯამური სიგანე აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ს;

დ) სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2,4 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ²-ს აღემატება.

5. L-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს: შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ უმოკლესი მანძილით. თუ საზოგადოებრივ ტერიტორიას/სივრცეს მეორე მხრიდან ესაზღვრება სხვა საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (მაგ. ქუჩას ესაზღვრება სკვერი), ანგარიშისას აიღება ჯამური სიგანე;

ბ) მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს მხარეს: შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ უმოკლესი მანძილით;

გ) შესაბამის მხარეს L აითვლება უახლოესი შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, ხოლო იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირის ნახევარი ან მეტი წარმოადგენს არაერთგვაროვან სიბრტყეს, მაშინ შენობის საანგარიშო ზედაპირის უახლოესი წერტილიდან;

დ) თუ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება არაერთგვაროვანი სიგანის საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (ქუჩა/გზა), მაშინ L იანგარიშება სავალი ნაწილის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყიდან.

ე) თუ L-ის მნიშვნელობა შენობის საანგარიშო ზედაპირის მიმართ განსხვავებულია, H უნდა გამოითვალოს L-ის უმცირესი მნიშვნელობიდან.

ვ) L-ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება:

ვ.ა) კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა;

ვ.ბ) შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან 1,4 მეტრამდე გამოწეული შენობის მცირე არქიტექტურული დეტალები, გადახურვის ნაწილები ან/და აივნები;

ვ.გ) შენობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობილი ერკერები, თუ მათი ჯამური სიგანე არ აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ს.

ზ) L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სზ-1 და სზ-2 ტოლია 6 მეტრის, ხოლო ყველა სხვა საცხოვრებელ ზონაში – 20 მეტრის.

6. Y-ის მნიშვნელობა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 – ყველა სხვა ზონისათვის.

7. თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

8. თუ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

9. საზოგადოებრივი ან/და მრავალფუნქციური შენობებისთვის, როდესაც მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი საზოგადოებრივი საზღვრების მხარიდან დგინდება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სივრციდან.

10. თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მასზე განთავსებული შენობის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყეს შორის L აღემატება 10 მეტრს, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

11. თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი და ვერ ხერხდება უკანა ეზოს გასაზღვრა, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან იმავე წესით, რაც დადგენილია უკანა ეზოსთვის.

მუხლი 29. ერთ მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

ერთ მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებების შესაბამისად.

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ისეთი შეჭრა, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან (თელავის მუნიციპალიტეტის შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოსთან) შეთანხმებას.

2. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში, გრუნტის ზედაპირიდან 2,7 მ-მდე სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

ბ) სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

გ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა 0.6 მ-ზე მეტად. ამასთან, ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როდესაც ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ფანჯრამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე არის მინიმუმ 1,2 მ;

3. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2,7 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 1.4 მ-ზე მეტად;

ბ) აივნებისა და ერკერების მიახლოება ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვით სიბრტყემდე 1,2 მ-ზე მეტად;

გ) ფასადის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 0.3 მ-ზე მეტად;

დ) შენობის დამამთავრებელი კარნიზების და სახურავის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 1.4 მ-ზე მეტად.

4. შენობის წვიმის წყლის სარინებლების წყლის გამოსასვლელი არ უნდა იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში ქუჩის ტროტუარის სიბრტყიდან 0,3 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე და არ უნდა იყოს ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს არსებული საზოგადოებრივი საზღვრიდან ტროტუარზე 0,3 მ-ზე მეტი მანძილით შეჭრილი, როდესაც ის განთავსებულია გრუნტის ზედაპირის ზემოთ.

5. შენობაზე მიმაგრებული ნიშნები და აბრები შესაძლებელია იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-ზე მაღლა სიმაღლეზე, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ ნიშნებამდე და აბრებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 1,2 მ.

6. მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნიათ ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, გრუნტის ზედაპირიდან 4,5 მ. სიმაღლემდე დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შეჭრა.

7. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას, რომელიც გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის, ასეთ შემთხვევაში ამ მიწის ნაკვეთიდან დაუშვებელია:

ა) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა ან/ და საზოგადოებრივი სივრცე არის 3.0 მ ან ნაკლები;

ბ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შენობა-ნაგებობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-მდე სიმაღლეზე, საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი;

გ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა შენობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე, საზოგადოებრივი საზღვრის გარეთ 0.5 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი.

მუხლი 31. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეებში ისეთი შეჭრა, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან (თელავის მუნიციპალიტეტის შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოსთან) შეთანხმებას და ხელშეკრულების საფუძველზე საზოგადოებრივი ტერიტორიით/სივრცით სარგებლობის უფლების მიღებას.

2. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში შესასვლელი კიბეების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან ისეთ მიწისპირა სართულამდე, რომლის იატაკის ზედაპირი მდებარეობს გრუნტის ზედაპირს ზემოთ ან პირველ მიწისზედა სართულამდე, მაგრამ არა უმეტეს 1,5 მეტრ სიმაღლემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მ.

3. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში ჩასასვლელი კიბეების და ბუნებრივი განათების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან 1,5 მეტრ სიღრმემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მ;

4. ვენტილაციისა და განათების მიზნით, დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილების, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან, აგრეთვე მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელებისაგან თავისუფალი ტროტუარის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან ქვემოთ 1,4 მ-დე შეჭრა.

5. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-დან 4.5 სიმაღლეზე დროებითი მსუბუქი კონსტრუქციების, ფარდულების, ტენტების, მარკიზების შეჭრა. საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია საყრდენი სვეტების მოწყობა ისე, რომ ხელი არ შეეშალოს ტროტუარის ფუნქციონირებას. ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ასეთ არქიტექტურულ ნაწილებამდე, მათ შორის საყრდენ სვეტებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.2 მ.

მუხლი 32. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შენობა-ნაგებობების და დანადგარების განთავსება ან/და სხვა სახით სარგებლობა

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში განთავსებული სხვადასხვა სახის მომსახურებისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობების (მათ შორის დროებითი) ან/და დანადგარების მიმართ, რომელთა განთავსებაც ნებადართულია მოქმედი კანონმდებლობით და წესებით.

2. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ჯიხურების, დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების, ასევე მათი ინვენტარის განთავსება დასაშვებია, თუ განთავსების ადგილზე:

ა) ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

ბ) ტროტუარზე დარჩება ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, შენობაში შესასვლელი კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები და სხვა), წინააღმდეგობისაგან თავისუფალი, გასავლელი სიგანით მინიმუმ 1,8 მეტრი.

3. მე-2 პუნქტში მითითებული ობიექტების განთავსება დაუშვებელია:

ა) გზის სავალ ნაწილზე;

ბ) ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე;

გ) მიწისზედა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებასთან 10 მეტრიან რადიუსში;

დ) სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭეხის სიახლოვეს 3 მეტრიან რადიუსში;

ე) ნარჩენების შემკრები კონტეინერის განთავსების ადგილიდან 3 მეტრის რადიუსში;

ვ) გზაჯვარედინამდე 5 მეტრში;

ზ) შენობაში შესასვლელამდე 3 მეტრში.

4. დაუშვებელია მეორე პუნქტში მითითებული ობიექტებიდან გრუნტის ზედაპირიდან მთელ სიმაღლეზე:

ა) ობიექტის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების გადმოშვერა 0,3 მ-ზე მეტად;

ბ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), გადმოშვერა 0.6 მ-ზე მეტად.

5. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში სარეკლამო, საინფორმაციო ან/და მიწისზედა გადასასვლელი ნაგებობის განთავსება დასაშვებია, თუ განთავსების ადგილზე:

ა) ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

ბ) ტროტუარზე დარჩება ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, შენობაში შესასვლელი კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები და სხვა) წინააღმდეგობისაგან თავისუფალი, გასავლელი სიგანით მინიმუმ 1,8 მეტრი;

6. მეხუთე პუნქტში მითითებული ობიექტების განთავსება დაუშვებელია:

ა) ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე.

ბ) სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭეხის სიახლოვეს 3 მეტრიან რადიუსში;

გ) გზაჯვარედინამდე 10 მეტრში;

დ) შენობაში შესასვლელამდე 5 მეტრში.

7. დაუშვებელია მეხუთე პუნქტში მითითებული ნაგებობების ნაწილების გრუნტის ზედაპირიდან:

ა) 4,5 მ-მდე სიმაღლეზე ტროტუარის მხარეს 0,5 მ-ზე მეტად გადმოშვება;

ბ) 4,5 მ-მდე სიმაღლეზე გზის სავალი ნაწილის მხარეს 0,3 მ-ზე მეტად გადმოშვება;

გ) ნაგებობის მთელ სიმაღლეზე ნებისმიერი მიმართულებით 0,3 მ-ზე მეტად გადმოშვება, როდესაც საზოგადოებრივი სივრცე არ აღემატება 3,0 მეტრს და გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის.

8. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ღია კაფის მოწყობის მიზნით ინვენტარის ან/და სხვა სახის კონსტრუქცია-დანადგარების განთავსების შემთხვევაში მოქმედებს ამ მუხლის მეორე და მესამე პუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები.

9. მერვე პუნქტის მიზნებისთვის გამოყენებული ინვენტარი ან/და სხვა სახის კონსტრუქცია-დანადგარები უნდა იყოს მსუბუქი, უსაძირკველი კონსტრუქციის მქონე.

10. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ჯიხურების, დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების, ასევე მათი ინვენტარის განთავსების ვადის ამოწურვის შემდეგ, თუ არ ხდება დადგენილი წესით ვადის გაგრძელება, უზრუნველყოფილ უნდა იქნას მათი დემონტაჟი (დაშლა/დანგრევა), ტერიტორიიდან გატანა, აგრეთვე, ამ ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

მუხლი 33. საზიარო კედელი/ღობე

სამეზობლო საზღვარზე საზიარო კედელი/ღობე განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებების შესაბამისად.

მუხლი 34. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა

1. ნებისმიერი მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნებადართულია წინამდებარე წესების მე-13 მუხლის მე-3 პუნქტითა და ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

2. ამ მუხლის მიზნებისთვის:

ა) მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნიშნავს ღობის განთავსებას მიწის ნაკვეთის საზღვრის პირზე ან საზღვარზე;

ბ) ღობის სიმაღლე განისაზღვრება გრუნტის ზედაპირიდან ღობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე. ამასთან, ღობის გასწვრივ ქანობიანი გრუნტის ზედაპირის შემთხვევაში — საშუალო სიმაღლით, ხოლო ღობის განივად გრუნტის ზედაპირის განსხვავებული ნიშნულების შემთხვევაში — გრუნტის ზედაპირის ყველაზე მაღალი ნიშნულიდან;

გ) ღობის სიმაღლეში არ იანგარიშება მისი კონსტრუქციული მდგრადობისთვის განკუთვნილი დგარები ან/და სვეტები, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 2,5 მ-ს, კვეთის ზომები არ აღემატება 40 სმ-ს და დაშორება არ არის 2 მ-ზე ნაკლები.

3. მიწის ნაკვეთის შემოღობვისას დაცული უნდა იყოს შემდეგი პირობები:

ა) სამშენებლოდ შეზღუდული ქვეზონებში მიწის ნაკვეთის შემოღობვა შესაძლებელია არაუმეტეს 1,8 მეტრი სიმაღლის არა-ყრუ ღობით;

ბ) სამშენებლო ქვეზონებში მიწის ნაკვეთის შემოღობვა დასაშვებია არაუმეტეს 2,2 მეტრი სიმაღლის ღობით, ამასთან ღობის ყრუ ნაწილი არ უნდა აღემატებოდეს გრუნტის ზედაპირიდან 1,8 მეტრს.

მუხლი 35. მეზობლის მიწის ნაკვეთის გამოყენება ატმოსფერული ნალექების გადასაყვანად და ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მისაერთებლად

მეზობლის მიწის ნაკვეთის გამოყენება ატმოსფერული ნალექების გადასაყვანად და ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მისაერთებლად უნდა განხორციელდეს განაშენიანების ძირითადი დებულებებით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

მუხლი 36. ავტოსადგომები საზოგადოებრივი გზების მიღმა

1. ახალი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში საზოგადოებრივი გზის მიღმა ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ მუხლით განსაზღვრული წესით.

2. თითოეული ფუნქციის ობიექტისათვის ან მისი ნაწილისათვის, საზოგადოებრივი გზის მიღმა, ავტოსადგომების ადგილების რაოდენობა არ უნდა იყოს ამავე პუნქტში მოცემულ ცხრილში განსაზღვრულ რაოდენობაზე ნაკლები.

ავტოსადგომები ზონები ფუნქცია	ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა			
	ცენტრალური ზონა	გეგმარებითი კარკასი	შუალედური ზონა	პერიფერიული ზონა
საზოგადოებრივი თავშეყრის	–	–	–	–
საცხოვრებელი	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 100 მ ² – ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 100 მ ² – ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 120 მ ² – ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ ² – ზე
საოფისე	–	–	–	–
საჯალო ვაჭრობის ცენტრი	–	–	–	–
სასტუმრო	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 100 მ ² – ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 100 მ ² – ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 120 მ ² – ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ ² – ზე
კაფე / რესტორანი	–	–	–	–
სამედიცინო	–	–	–	–
სასაფლაო	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ ² – ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ ² – ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ ² – ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ ² – ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა

შენიშვნა:

1. ამ მუხლის მიზნებისთვის კ-2 ანგარიშის წესი გამოიყენება იმ ფუნქციურ

3. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობის მოთხოვნა არ ვრცელდება:

ა) „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 65-ე მუხლით განსაზღვრულ ობიექტებზე;

ბ) ამ თავის 27-ე მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტებზე;

გ) შეუსაბამო და იძლეუბით შეუსაბამო ობიექტებზე ამ თავით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად;

4. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული ფუნქციის ობიექტები ან მისი ნაწილები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული ფუნქციისათვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

5. ამ მუხლით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

6. ავტოსადგომების პროექტირების და მშენებლობის ნორმები მიიღება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 28.01.2016 წლის დადგენილება №41 შესაბამისად.

თავი VI. გარდამავალი დებულებები

მუხლი 37. გარდამავალი დებულებები

1. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

2. თუ წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას თავად აყენებს განმცხადებელი, ასეთ დროს გამოიყენება წინამდებარე წესები სრულად.

3. თუ შენობები მიღებულია ექსპლუატაციაში წესების ძალაში შესვლამდე წინამდებარე წესების მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია ამ წესების მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

საკრებულოს თავმჯდომარე



არჩილი თხლაშიძე

ფუნქციურ ქვეზონებში უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების
ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი

1. ლსზ:

- ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი ნებადართული სახეობები:
- სარეკრეაციო მიზნებით გამოყენება (დომინირებული).
 - ლანდშაფტის მოვლა-პატრონობა/აღდგენა;
- ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
- კაფე;
 - ბელვედერი;
 - საინფორმაციო ცენტრი;
 - საკულტო შენობები და ნაგებობები.

2. სოფზ:

- ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი ნებადართული სახეობები:
- სასოფლო-სამეურნეო დამუშავება-გამოყენება (დომინირებული);
 - საფეხმავლო ბილიკი;
 - საავტომობილო გზა.
- ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
- აგრონომიული პროდუქტების გადამამუშავებელი საწარმოები.
 - ბელვედერი;

3. რზ:

- ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი ნებადართული სახეობები:
- ბაღი;
 - პარკი;
 - სკვერი;
 - ბულვარი;
 - ბელვედერი;
 - სარეკლამო ბილბორდი;
 - დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;
 - მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
 - სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
 - სპორტული მოედანი (მაყურებელთა ტრიბუნებისა და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების გარეშე);
 - საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);

• ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- კაფე;
- რესტორანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- ატრაქციონი;
- სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი);
- სპორტული შენობა-ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- სათამაშო-გასართობი დარბაზი;
- მუზეუმი;
- თეატრი;
- ზოოპარკი;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული (სახელოვნებო, შშმ და სპორტული) დაწესებულებები;
- ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები);
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.
- საერთო სარგებლობის ღია ან/და დახურული ავტოსადგომი.

4. სპეც ზ'

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი ნებადართული სახეობები:

- სასაფლაო;
- სამეცნიერო-კვლევითი და სასწავლო კომპლექსები;
- ტექნოლოგიური პარკი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
- საინფორმაციო ცენტრი.

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

- ნაგვის მიმღები ან/და გადამამუშავებელი პუნქტები;
- კაფე;
- ოფისი;
- ბელვედერი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

5. სზ-1:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი ნებადართული სახეობები:

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

- ბაღი;
- სკვერი;
- პარკი;
- ბულვარი;
- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საოჯახო (დამხმარე, არასამეწარმეო) მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებისათვის);
- საბავშვო მოედანი;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება (სოფლის დასახლებებისთვის);
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მოხმარების საქონლის (საცალო ვაჭრობის) მაღაზია;
- სამრეწველო საქონლის (საცალო ვაჭრობის) მაღაზია;
- სასურსათო (საცალო ვაჭრობის) მაღაზია;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- კაფე;
- საფოსტო განყოფილება და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი;

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

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- სასტუმრო.
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- (პოლი)კლინიკა;
- საავადმყოფო;
- ბარი;
- რესტორანი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების

მომსახურების ობიექტისა;

- ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ოფისი;
- სანოტარო ბიურო;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილებები;
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

6. სსზ-1:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა);
- სასტუმრო;
- საბავშვო მოედანი;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;

- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრი ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- ადმინისტრაციული შენობა;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- სანოტარო ბიურო;
- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;

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

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;
- საავადმყოფო;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსაგებები საკომპრესორო სადგური;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

7. სსზ-2:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- აფთიაქი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- უნივერსალური მაღაზია;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
- სასამართლო;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარობიურო;
- სასტუმრო;

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

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- პოლიკლინიკა;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- ავტოგასამართი სადგური ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;
- სახანძრო დეპო;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

8. სსზ-3:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი ნებადართული სახეობები:

- სავაჭრო ცენტრი;
- მოლი;
- ტექნოლოგიური პარკი;
- მართვის ადმინისტრაციული კომპლექსი.

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

- კაფე;
- რესტორანი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

9. ს-1

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი ნებადართული სახეობები:

- სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები;

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

- კაფე;
- რესტორანი;
- ავტოგასამართი სადგური ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური
- სახანძრო დეპო;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- სკვერი;

- აფთიაქი;
- კლუბი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

საკრებულოს თავმჯდომარე



არჩილი თხლაშიძე