



ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

დადგენილება № 4/4

2020 წლის 27 იუნივარი

ქალაქი ფოთი

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული მალთაყვის უბნის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის მე-16 ნაწილისა და „ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მალთაყვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 10 მაისის №12/32 განკარგულების საფუძველზე,

საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

დამტკიცდეს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული მალთაყვის უბნის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (დანართი №1-ის შესაბამისად).

მუხლი 2

დამტკიცდეს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული მალთაყვის უბნის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა (დანართი №2-ის შესაბამისად).

მუხლი 3

დადგენილების პირველი და მეორე მუხლებით დამტკიცებული რეგულაციები არ ვრცელდება ქალაქი ფოთის მუნიციპალიტეტში, კუნძული კოლიმბარის ტერიტორიაზე და ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე- საკადასტრო კოდები: №04.02.12.820 და №04.02.12.821.

მუხლი 4

დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარის მოვალეობის
შემსრულებელი, თავმჯდომარის მოადგილე



აკაკი დარჯანია

**ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული მალთაყვის უბნის
ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები**

**თავი I
ზოგადი დებულებები**

**მუხლი 1. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული მალთაყვის ტერიტორიის
გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და პრიორიტეტები**

1. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული მალთაყვის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების მირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს მალთაყვის უბნის (შემდგომში - მალთაყვა) ტერიტორიისათვის ქალაქთმშენებლობით საკითხებს, განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია მალთაყვის სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. აღნიშნული პირობები ასახული უნდა იქნას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში, ხოლო ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები უნდა შეესაბამებოდეს და აზუსტებდეს „ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის - გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 2 დეკემბრის №27/28 დადგენილებას.

3. ამ დადგენილების მიზნებიდან გამომდინარე, ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია ჯანსაღი, უსაფრთხო ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოს და პირობების შექმნა. მდგრადი განვითარების მიზნით, ფიზიკური და იურიდიული პირების, ადგილობრივი და თვითმმართველობის ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

1. გარდა წინამდებარე მუხლში მოცემული ტერმინთა განმარტებებისა, განაშენიანების რეგულირების წესების მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონში, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში და განაშენიანების მირითად დებულებებში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა:

ა) გზების ბუფერული ზონა - სექტორსა და გზას (საფეხმავლო/სამანქანო) შორის მოქცეული არასამშენებლო ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია გზების ტრაქტორიის დასაზუსტებლად და დაზუსტების შემდგომ შესაძლოა გამოყენებულ იქნას კეთილმოწყობა - გამწვანებისთვის.

ბ) სექტორი - განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად გამოყოფილი სამშენებლო მიწის ნაკვეთები, რომელიც შესაძლოა მოიცავდეს რამდენიმე ქვესექტორს, სექტორისთვის მისაკუთვნებელ ტერიტორიას და სარგებლობაში გადასაცემ მიწის ნაკვეთებს.

გ) სექტორისთვის მისაკუთვენებლი ტერიტორია - საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე ტერიტორია, რომელიც განთავსებულია სექტორის მიმდებარედ და მისი განვითარება უნდა მოხდეს სექტორთან ერთად, ამ წესებით დადგენილი ფუნქციით და პირობებით.

დ) სექტორის მესაკუთრისთვის სარგებლობაში გადასაცემი მიწის ნაკვეთი - სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მცირე ზომის მიწის ნაკვეთები, რომელიც სექტორის მესაკუთრეს გადაეცემა სარგებლობაში, მისი ამ წესებით დადგენილი ფუნქციით დასამუშავებლად.

თავი II

მალთაყვის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 3. ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის, წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მალთაყვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. მალთაყვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპებია:

ა) მალთაყვისა და კოლხეთის ეროვნული პარკის ჰარმონიული განვითარება;

ბ) მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა;

გ) ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა;

დ) ტურისტული ინფრასტრუქტურის და ქსელის ფორმირება;

ე) ტურისტული ჰაბის დაგეგმარება;

ვ) ოქროს ტბის სპორტული კომპლექსის აღდგენა;

ზ) კომპლექსამდე მისასვლელი გზის და დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია-განვითარება;

თ) ტბის გაფართოვება;

ი) საგზაო ინფრასტრუქტურის აღდგენა-განვითარება;

კ) ეკო-ტრანსპორტის განვითარება;

ლ) ტყე-პარკში სარეკრეაციო სივრცის ფორმირება და გზისპირა გამწვანების განახლება;

მ) საპროექტო ტერიტორიის ღირებული განაშენიანების რეაბილიტაციის სტიმულირება;

ნ) ბულვარის განვითარება გამართული საფეხმავლო და საველოსიპედო კავშირების უზრუნველყოფა სანაპირო ზოლის აქტიურად ასათვისებლად;

ო) ველობილიკების დაგეგმარება;

პ) მალთაყვის ტერიტორიასთან საზღვაო ნავსადგურიდან საზღვაო და სახმელეთო კავშირის შექმნა;

ჟ) მდინარე კაპარჭინაზე სანიჩბოსნო სპორტის განვითარებისთვის არსებული ინფრასტრუქტურის შექმნა;

რ) სასტუმრო კომპლექსების განვითარება;

ს) სპორტული კომპლექსებისა და ბაზების შექმნა.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემადგენლობა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

მუხლი 5. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა

1. მალთაყვის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო —საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით.

2. მალთაყვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

3. მალთაყვის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო.

4. ყველა დაინტერესებულ პირს აქვს უფლება, მონაწილეობა მიიღოს დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავების, განხილვისა და შეთანხმების პროცესში ორგანიზებულ საჯარო განხილვებში. საჯარო განხილვების ორგანიზებას ახორციელებს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება. საჯარო განხილვების შესახებ ინფორმაცია ვრცელდება დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებით, მასმედიის ელექტრონულ და ბეჭდვით საშუალებებში განცხადებებისა და შეტყობინებების მეშვეობით, ასევე მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ელექტრონულ გვერდზე გამოქვეყნებით.

მუხლი 6. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების შემდგომი დახვეწისა და ეფექტური ფუნქციონირების მიზნით, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან იქმნება სათათბირო ორგანო - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“ (შემდგომში - საბჭო), რომელიც წინამდებარე წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად გასცემს სპეციალურ (ზონალური) შეთანხმებას.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება შესაძლებელია გაიცეს მხოლოდ იმ ობიექტების მშენებლობის მიზნით, რომელთა მშენებლობაც წინამდებარე წესების თანახმად, საჭიროებს სპეციალურ (ზონალური) შეთანხმებას.

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

თავი III

მალთაყვის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 7. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

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

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) - წარმოადგენს ბუნებრივი ლანდშაფტის, ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ან ტყის ფონდის ტერიტორიას. დასაშვებია მცირე არქიტექტურული ნაგებობები: კიბე, ხიდი, საინფორმაციო დაფები, მანიშნებლები, საშხაპეები, გასახდელები, პირველი კლასის მახასიათებლების მქონე დროებითი სავაჭრო და მომსახურების ობიექტები.

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

გ) სარეკრეაციო ზონა - (რზ) - წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი ტიპის ტერიტორიები.

გ.ა) აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია: შადრევნები, სპორტული ობიექტები, კვების ობიექტები, სავაჭრო პავილიონები, ბავშვთა სათამაშო მოედნები, პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი, კოტეჯები, ატრაქციონი და სარეკრეაციო ზონის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა (პარკის ადმინისტრაცია და დამხმარე სათავსოები).

დ) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) - განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის არსებობა სამეზობლო თმენის პრინციპების დაცვით.

ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,4;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 0,8;
- შენობა-ნაგებობის სართულიანობა არ უნდა აღემატებოდეს ორ სრულ სართულს მანსარდით;
- მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,3.

დ.ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების მირითადი დასაშვები სახეობები:

- დ.ა.ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- დ.ა.ბ) საბავშვო მოედანი;
- დ.ა.გ) საბავშვო ბალი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დ.ა.დ) დაწყებითი სკოლა;
- დ.ა.ე) სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები;
- დ.ა.ვ) აფთიაქი;
- დ.ა.ზ) საოჯახო სასტუმრო;
- დ.ა.თ) სავაჭრო ობიექტი;
- დ.ა.ი) ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი;
- დ.ა.კ) სკვერი;

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

- დ.ბ.ა) სასტუმრო;
- დ.ბ.ბ) საკულტო შენობები და ნაგებობები (იერსახე და პარამეტრები უნდა შეთანხმდეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით);
- დ.ბ.გ) კვების ობიექტები;
- დ.ბ.დ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- დ.ბ.ე) ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- დ.ბ.ვ) ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- დ.ბ.ზ) ოფისი;
- დ.ბ.თ) პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილებები;
- დ.ბ.ი) საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
- დ.ბ.კ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.

ე) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი(კ-2) – 2,1;
- მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2.

ე.ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების მირითადი დასაშვები სახეობები:

- ე.ა.ა) ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
 - ე.ა.ბ) პარკი, ბალი, სკვერი, ბულვარი, საბავშვო მოედანი;
 - ე.ა.გ) საბავშვო ბალი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
 - დაწყებითი სკოლა;
 - ე.ა.დ) საშუალო სკოლა;
 - ე.ა.ე) პოლიკლინიკა;

- ე.ა.ვ) ამბულატორია;
ე.ა.ზ) აფთიაქი;
ე.ა.თ) სპორტული დარბაზი, საცურაო აუზი, სპორტული მოედანი;
ე.ა.ი) კინოთეატრი, საგამოფენო დარბაზი;
ე.ა.კ) საინფორმაციო ცენტრი;
ე.ა.ღ) პირველადი და სამრეწველო მოხმარების საქონლის და სასურსათო მაღაზია;
ე.ა.მ) ბარი, კაფე, სწრაფი კვების ობიექტები;
ე.ა.ნ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
ე.ა.ო) ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
ე.ა.პ) სანოტარო ბიურო;
ე.ა.ჟ) ინდივიდუალური და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
ე.ა.რ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი.
ე.ა.ს) ოფისი;

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

ე.ბ.ა) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

ე.ბ.ბ) ბანკი;

ე.ბ.გ) სასტუმრო;

ე.ბ.დ) საკულტო შენობები და ნაგებობები.

ვ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის ზონა,

რომელიც განკუთვნილია აგრარული ცენტრისთვის (შემდგომში: აგროჰაბი) და მისი მომსახურების მიზნით დაშვებულია ქვემოთ ჩამოთვლილი სახეობების განთავსება. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

- მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მეტრი;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0.7;
- მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - 0,1.

ვ.ა) აგროჰაბის ფუნქციონირებისთვის დასაშვები სახეობებია:

ვ.ა.ა) აგრარული ბაზარი;

ვ.ა.ბ) სკვერი, საბავშვო მოედანი;

ვ.ა.გ) საგანმანათლებლო დაწესებულებები;

ვ.ა.დ) ამბულატორია;

ვ.ა.ე) აფთიაქი;

ვ.ა.ვ) სპორტულ - გამაჯანსაღებელი ობიექტები;

ვ.ა.ზ) საინფორმაციო ცენტრი;

ვ.ა.თ) სავაჭრო ობიექტები;

ვ.ა.ი) კვების ობიექტები;

ვ.ა.კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი (გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა)

ვ.ა.ღ) ბანკის ფილიალი, განყოფილება;

ვ.ა.მ) ოფისი;

ვ.ა.ნ) სანოტარო ბიურო;

ვ.ა.ო) ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

ვ.ა.პ) საგამოფენო დარბაზი;

ვ.ა.ჟ) ჯიბური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);

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

ვ.ბ.ა) საზოგადოებრივი ტუალეტი;

ვ.ბ.ბ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;

ზ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სუზ-2) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, რომელიც განკუთვნილია ტურისტული ინფრასტრუქტურის განსავითარებლად და მისი მომსახურების მიზნით დაშვებულია ქვემოთ ჩამოთვლილი სახეობების განთავსება. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

- მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მეტრი;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0.7;
- მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - 0,1.

ზ.ა) მირითადი დასაშვები სახეობებია:

ზ.ა.ა) სკვერი, საბავშვო მოედანი;

ზ.ა.ბ) საინფორმაციო ცენტრი;

ზ.ა.გ) სავაჭრო ობიექტები;

ზ.ა.დ) კვების ობიექტები;

ზ.ა.ე) საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

ზ.ა.ფ) საგამოფენო დარბაზი;

ზ.ა.ზ) ჯიხური ან/და დროებითი პავილინი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);

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

ზ.ბ.ა) საზოგადოებრივი ტუალეტი;

ზ.ბ.ბ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.

თ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, გზის ბუფერულ ზონებს.

ი) სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს ან ავტოგასამართ კომპლექსებს, აირგასამართ ან აირსავსებ საკომპრესორო სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს და სადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები).

კ) სპეციალური ზონა- (სპეცზ) -მოიცავს მალთაყვის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია სასაფლაოების მოწყობა.

კ.ა) აღნიშნულ ზონაში, სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია საკულტო (რელიგიური) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ლ) სპეციალური ზონა 1 – (სპეცზ-1) დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დაწესებულებების, სტუდენტური საერთო საცხოვრებლების და მათი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დამხმარე ობიექტების განთავსება.

მ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1) - წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია: ერთბინიანი დასასვენებელი სახლების კომპლექსის განთავსება მათი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობითა და პარკინგით.

ნ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2) - წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა- ნაგებობების განთავსება.

ნ.ა) დასაშვები სახეობებია:

- ნ.ა.ა) დასასვენებელი ბანაკი და ბაზა;
- ნ.ა.ბ) სანატორიუმი, სასტუმრო, საოჯახო სასტუმრო, აპარტ-ოტელი;
- ნ.ა.გ) ბაღი, სკვერი, საბავშვო მოედანი, პარკი, ბულვარი, ესტრადა;
- ნ.ა.დ) ამფითეატრი;
- ნ.ა.ე) ატრაქციონი;
- ნ.ა.ვ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ნ.ა.ზ) ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ნ.ა.თ) ღია და დახურული საცურაო აუზი, სპორტული მოედანი, სათამაშო მოედანი, სტადიონი, სპორტული დარბაზი;
- ნ.ა.ი) სპორტსკოლა და საწვრთნელი ბაზა;
- ნ.ა.კ) სარეაბილიტაციო და პირველადი დახმარების ცენტრი;
- ნ.ა.ლ) აფთიაქი;
- ნ.ა.მ) კინოთეატრი;
- ნ.ა.ნ) საინფორმაციო ცენტრი;
- ნ.ა.ო) საგამოფენო დარბაზი, მუზეუმი, კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- ნ.ა.პ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი;
- ნ.ა.ჟ) სასურსათო და უნივერსალური მაღაზია;
- ნ.ა.რ) კვების ობიექტები;
- ნ.ა.ს) საზოგადოებრივი ავტოსადგომი, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი, საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი; სახანძრო დეპო;
- ნ.ა.ტ) საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ნ.ა.უ) ჯიხური და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);
- ნ.ა.ფ) საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- ნ.ა.ქ) ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონურებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები).

ო) საკულტო ზონა (საკზ) – საკულტო ქვეზონა მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ საკულტო გამოყენების ტერიტორიებს. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებელობა, გარდა საკულტო ფუნქციის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა/სამყოფისა.

2. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება ამ წესებით და აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

3. თუ მის დასაშვებობას პირდაპირ არ კრძალავს კონკრეტული ფუნქციური ზონა ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის გამოყენების დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება:

ა) ხაზობრივი ნაგებობა (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი);

ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისგან დამცავი და პრევენციული საინჟინრო ნაგებობები.

4. ღობის სიმაღლე ყრუ ღობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს - 1,80 მ., ხოლო გამჭვირვალე ღობის შემთხვევაში მაქსიმალური სიმაღლის შეზღუდვა - 2,20 მ.

5. შენობა-ნაგებობები უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) შიგნით ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ შენობის განთავსების არეალში. აღნიშნული მოთხოვნა არ ვრცელდება: მსუბუქი კონსტრუქციის, დროებითი სავაჭრო ფუნქციის მქონე ნაგებობებზე და საინჟინრო-ტექნიკურ ნაგებობებზე.

6. დასაშვებია ერთ სართულიანი შენობა-ნაგებობების ან შენობის ნაწილ(ებ)ის განთავსება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ შენობის განთავსების არეალის გარეთ მაქსიმალური სიმაღლით 5 მეტრი. ასეთ შემთხვევაში განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ შენობის განთავსების არეალის გარეთ განთავსებული შენობა-ნაგებობა უნდა დამორდეს მიწის ნაკვეთის საზღვრებიდან მინიმუმ 10 მ-ით.

მუხლი 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების განხორციელების პირობები

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

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/გაერთიანება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტში.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/გაერთიანება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე წესებით და განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) შეუცვლელად, გარდა, იმ შემთხვევისა, როდესაც მიწის ნაკვეთების გაერთიანება გათვალისწინებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

მუხლი 9. გეგმარების შემზღვდავი ზონები და მათი რეგლამენტები

1. გეგმარების შემზღვდავი ზონები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში აისახება უფლებრივი ზონირების რუკებში.

2. მალთაყვის ტერიტორიაზე გარემოს დაცვის (წყალდაცვის მიზნით), საწარმოო და სასაფლაოების მავნე ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით გამოიყოფა:

- ა) წყლის დამცავი ზოლი;
- ბ) სასაფლაოების სანიტარიული ზონა (300. მ რადიუსი);
- გ) ზღვის სანიტარიული ზონა (100 მ.);
- დ) მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზის შეზღვდვის ზონა (15 მ რადიუსი).

3. სასაფლაოს სანიტარიული ზონა (სანზ) - წარმოადგენს შემზღვდავ ზონას, რომელიც იცავს სხვა ზონებს მავნე ზემოქმედებისაგან და ამასთანავე გააჩნია გამაჯანსაღებელი ფუნქცია. აღნიშნულ ზონაში, დასაშვებია სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები გაბარიტების უცვლელად. დაიშვება მხოლოდ ისეთი საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობა, რომელიც მავნე ზემოქმედებისაგან დაიცავს არსებულ გარემოს და ხელს შეუწყობს გარემოს გაჯანსაღება/აღდგენას.

4. ზღვის წყალდაცვითი ზოლები - წარმოადგენს შემზღვდავ ზონას, რომელიც წყალდაცვით ზოლში მოქმედებს სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების გაბინდურების, დანაგვიანების, მოსილვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად. აღნიშნულ ზოლში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა გარდა, კანონმდებლობით დადგენილისა.

5. მდინარის წყალდაცვითი ზოლები - მალთაყვის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანახმად გამოყოფილია 10 მ-იანი (კაპარჭინასთვის) და 50 მ-იანი (რიონისთვის) მდინარის წყალდაცვითი ზოლი. მდინარის წყალდაცვით ზოლში მოქმედებს სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების გაბინდურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად. აღნიშნულ ზოლში აკრძალულია:

ა) მშენებლობა ან მოქმედი საწარმოების გაფართოება და რეკონსტრუქცია, გარდა კანონით პირდაპირ დადგენილი შემთხვევებისა;

ბ) საპარტო დაფრენვების გზით მრავალწლოვანი ნარგავების, ნათესი კულტურებისა და ტყის სავარგულების შეწამვლა შხამქიმიკატებით;

გ) მინერალური სასუქებისა და შხამქიმიკატების, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი სახის ნარჩენების შენახვა, დაგროვება და განთავსება.

6. მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზის შეზღვდვის ზონაში დაუშვებელია (15 მ რადიუსი) ყოველგვარი მშენებლობა.

მუხლი 10. შერეული რეჟიმის ზონა

1. შერეული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ზონა.
2. თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება შერეული რეჟიმის ზონა, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარებისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

მუხლი 11. შეუსაბამო ობიექტები

1. მიწის ნაკვეთებს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ შეესაბამებიან წინამდებარე წესების მოთხოვნებს, ენიჭებათ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი, რომელსაც ანიჭებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო.
2. შეუსაბამო ობიექტების განვითარება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე წესების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით.
3. შეუსაბამო ობიექტებზე დაიშვება მხოლოდ სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომლებიც არ ზრდის შეუსაბამობის ხარისხს.

თავი IV

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 12. გარდამავალი დებულებები

იმ ობიექტებზე, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის/წერილობითი დასტურის გაცემის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა/წერილობითი დასტური, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი.