

დანართი 3

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ფოთის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ფოთის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, ქალაქი ფოთის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.
2. განაშენიანების გეგმა და რეგლამენტი შეესაბამება ქალაქი ფოთის გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, დადგენილების გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ტერმინებისა.

2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- ა) ფოთი - ქალაქი ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორია
- ბ) კოდექსი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი
- გ) რეგლამენტი - ქალაქი ფოთის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი
- დ) ძირითადი დებულებები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილება
- ე) წესები - „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქითმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილება

თავი II

ტერიტორიების გამოყენების პირობები

მუხლი 3. სამშენებლო ტერიტორიები და მათი რეგლამენტები

1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთვასება.

ა) ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამუზეუმო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სასტუმრო;
- მცირე ზომის სამეჩარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
- ოფისი;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

გ) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	0.6
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	15 მ.
შენობა-ნაგებობის სარეკომენდაციო სართულიანობა	3 სართული

2. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3) - საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

ა) ნებადართული სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- სასტუმრო;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ოფისი;
- ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

გ) სექტორი 1 - განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.3
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
შენობა-ნაგებობის სარეკომენდაციო სართულიანობა	3 სართული

დ) სექტორი 2- განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.8
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
შენობა-ნაგებობის სარეკომენდაციო სართულიანობა	5 სართული

3. ცენტრის ზონა (შზ-2) - წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები:

ა) ნებადართული სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა; კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
- სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- სასტუმრო;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- სავაჭრო ცენტრი.

გ) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	3.0
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.2
განაშენიანების დეტალური გეგმით კ1 მაქსიმალური კოეფიციენტი	0.6
შენობა-ნაგებობის სარეკომენდაციო სართულიანობა	5 სართული

4. საქმიანი ზონა (შზ-3)- საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები:

ა) ნებადართული სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
- სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- სასტუმრო;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
- გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- სავაჭრო ცენტრი.

გ) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	4.0
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.2
განაშენიანების დეტალური გეგმით კ1 მაქსიმალური კოეფიციენტი	0.7
შენობა-ნაგებობის სარეკომენდაციო სართულიანობა	6 სართული

5. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას:

ა) ნებადართული სახეობები:

- დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;

- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

გ) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.3
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	3.0
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.1
შენობა-ნაგებობის სარეკომენდაციო სართულიანობა	3 სართული

6. საწარმოო ზონა (იზ-1) — სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

ა) ნებადართული სახეობები:

- საწარმოო ობიექტი;
- ღია და დახურული საწყობი;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალები მომსახურების ობიექტი.

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სხვა არამავნე მრეწველობის ობიექტები.

გ) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	-
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	-
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.2

7. სამრეწველო ზონა (იზ-2) - არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

ა) წებადართული სახეობები:

- მავნე ზემოქმედების მრეწველობის ობიექტები;
- ფუნქციით განპირობებული ობიექტები.

გ) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	-
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	-
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.2

8. სპეციალური ზონა (სპზ-2) - წარმოადგენს ქალაქი ფოთის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები და პოლიგონი.

9. სამშენებლო ქვეზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალურ გეგმის შესაბამის ფუნქციური ზონირების რუკებსა და რეგლამენტებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

10. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისთვის დასაშვებ სახეობებს განეკუთვნება შემდეგი მირითადი სახეობები:

- ა) ხაზობრივი ნაგებობები: გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, სანიაღვრე არხი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი თუ აღნიშნულის მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება ქვეზონისთვის რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას;
- ბ) საავტომობილო გზა, სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა თუ აღნიშნულის მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება ქვეზონისთვის რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას;
- გ) ქვეზონისთვის დასაშვები სახეობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე შენობა-ნაგებობა და ღობე, გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის შესაბამისად, რომელთა არსებობაც დაურეგულირებელი, მოუწესრიგებელ განაშენიანების ან/და გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დასაშვებია მხოლოდ, მთავარ ობიექტთან ერთად, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- დ) ქვეზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა, თუ ის არ ეწინააღმდეგება რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას, გარდა მიწის ნაკვეთის ფართის შეზღუდვისა;
- ე) პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, საბავშვო მოედანი, ღია სპორტული მოედანი;
- ვ) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები.

მუხლი 4. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია — სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია მოიცავს არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი დამხმარე ობიექტების არსებობა ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.
2. ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა საგამონაკლისო წესით;

გ) სპეციალური ტურისტული მარშუტის პროექტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, 100 მ²-მდე ფართის ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

3. გამწვანებული ტერიტორია - გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკონცერტო, საექსპოზიციო, საცენტრო მებადეობა, საბანაო ადგილები. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

4. ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);

ბ) რკინიგზა;

გ) ნავსადგური;

დ) პორტი;

დ) მთავარი გზები;

ე) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი).

5. ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;

ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის).

6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიებზე გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

ა) ავტოსადგომები;

- ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;
- გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);
- დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველმყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები.