საქართველო. ახმეტის მუნიციპალიტეტის
ს ა კ რ ე ბ უ ლ ო

KA000077518784219

0900 ქ. ახმეტა ჩოლოყაშვილის ქ N49 Tel:+995 349 22 22 99; +995 349 22 15 46
ელ–ფოსტა:akhmeta.sakrebulo@gmail.com

№ 25 **24 / დეკემბერი / 2019 წ.**

დ ა დ გ ე ნ ი ლ ე ბ ა

თუშეთის ადმინისტრაციული ერთეულის დასახლების - სოფელ დოჭუს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შესახებ

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, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის მე-16 ნაწილისა და „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ'' საქართველოს კანონის საფუძველზე, ახმეტის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

დამტკიცდეს თუშეთის ადმინისტრაციული ერთეულის დასახლების - სოფელ დოჭუს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (დანართი N1) და განაშენიანების რეგულირების გეგმა თანდართული ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებით (დანართი N2, დანართიN3).

მუხლი 2

დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

ახმეტის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარე — თამარ ყეინიშვილი

დანართი N1

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

თავი I
ზოგადი დებულებები

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

1. თუშეთის ადმინისტრაციული ერთეულის დასახლების - სოფელ დოჭუს (შემდგომში -**სოფელი/სოფელი დოჭუ**) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – **განაშენიანების რეგულირების წესები**) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – **განაშენიანების ძირითადი დებულებები**) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს სოფელ დოჭუს ტერიტორიისათვის ქალაქთმშენებლობით საკითხებს, განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

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

3. ამ დადგენილების მიზნებიდან გამომდინარე, ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია სოფლის ისტორიულ-კულტურული ფასეულობების შენარჩუნება და ურბანული განვითარება, შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურის შექმნა ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოსა და ლანდშაფტზე ზიანის მიყენების გარეშე.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

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

ა) კომბინირებული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი ხვდება წინამდებარე წესებით დადგენილი კონკრეტული ფუნქციური ან/და გეგმარებით შემზღუდავი ერთზე მეტი ზონის მოქმედების არეალში და ისინი ფარავენ ერთმანეთს.

ბ) შერეული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ზონა.

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

დ) სახურავის კიდის საანგარიშო სიმაღლე (სიმაღლე) - სიმაღლე, რომელიც იანგარიშება შენობის საანგარიშო ფასადისა და გრუნტის შეხების ყველაზე დაბალი წერტილდან სახურავის კიდემდე.

ე) ხურხევა - შენობებს შორის გამავლი ბილიკები/ქუჩები;

თავი II
სოფლის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

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

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

მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. სოფლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპებია:

ა) მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;

ბ) ბუნებრივი და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და დასახლებათა განვითარების საკითხების ჰარმონიზება;

გ) სოფლის სივრცით-გეგმარებითი განვითარება;

დ)ინვესტიციების მოზიდვა ტურისტული, სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტრუქტურის და გარემოს დაცვითი ღონისძიებების დაგეგმვის მიზნით;

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

ვ) სოფლის არქიტექტურულ-გეგმარებითი და მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა;

ზ) სოფლის ისტორიული-კულტურული კავშირების, ისტორიული ლანდშაფტების დამახასიათებელი ნიშნების და ბუნებრივი ძეგლების შენარჩუნება;

თ) სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება;

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

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

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

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

3. სოფელი დოჭუს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო, საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსთან შეთანხმებით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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

მუხლი 6. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

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

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

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

თავი III
სოფელ დოჭუს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 7. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

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

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') - ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა წინამდებარე წესების შესაბამისად.

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

ა.ბ) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში' (ლსზ') სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მშენებლობის დასაშვები სახეობაა: ცხოველების გადაადგილების შემზღუდავი ბარიერები, რომლის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნიშნულიდან არ უნდა იყოს 1.20 მ-ზე მეტი, სალოცავი ხატები, ლაშქრობისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები შემდეგი პარამეტრებით: განაშენიანების მაქსიმალური ფართობი 8 კვ.მ, მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან - 3 მ, სახურავის მაქსიმალური დახრა-18^0; დამტკიცებული ტურისტული მარშრუტების ფუნქციონირებისთვის საჭირო მცირე არქიტექტურული ნაგებობები, პანორამული გადასახედები.

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

ბ.ა) გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია: ხურხევა, მოედანი, სკამი, განათების ბოძი, აზრა, მიმართულების მანიშნებლები, სასმელი წყლის შადრევანი.

გ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ და მოიცავს არსებულ და საპროექტო ავტოსადგომებს, ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზა-გამყოფებს.

დ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა 1 (სოფზ-1) - სასოფლო-სამეურნეო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, რომელიც განკუთვნილია სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის;

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

- კოშკი: განაშენიანების ფართი - 3.5 X 3.5 მეტრი, სიმაღლე - 14 მ, სართულის მინიმალური სიმაღლე, იატაკიდან ძირითად კონსტრუქციამდე - 2.5 მ.;
- ციხესახლი: მაქსიმალური განაშენიანების ფართი: 8 X 8 მ, სიმაღლე - 9 მ, სართულის მინიმალური სიმაღლე იატაკიდან ძირითად კონსტრუქციამდე - 2.5 მ., სახურავის მაქსიმალური დახრა - $18^{0.}$

— სახლი: განაშენიანების მქასიმალური ფართობი - 8 X 14 მ, მაქსიმალური სიმაღლე - 7 მ, სართულის მინიმალური სიმაღლე იატაკიდან ძირითად კონსტრუქციამდე 2.5 მ., სახურავის მაქსიმალური დახრა18 ⁰.

ე.ა) გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ე.ა.ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი

ე.ა.ბ) საოჯახო სასტუმრო;

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

ე.ა.დ) საბავშვო მოედანი;

ე.ა.ე) საგანმანათლებლო დაწესებულებები;

ე.ა.ვ) აფთიაქი;

ე.ა.ზ) კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზი კულტურული ღონისძიებებისათვის);

ე.ა.თ) საცალო სავაჭრო ობიექტები;

ე.ა.ი) საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტები;

ე.ა.კ) კვების ობიექტები;

ე.ბ) სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებით დასაშვებძსახეობებია:

ე.ბ.ა) პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებებისთვის);

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

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

ე.ბ.დ) ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის)

ე.ბ.ე) ოფისი;

ე.ბ.ვ) კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ნაგებობები.

2. ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის გამოყენების დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება ხაზობრივი ნაგებობები: გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი.

3. პირველი კლასის მახასიათებლების მქონე სავაჭრო ჯიხურის და დროებითი პავილიონის მშენებლობის ნებართვის გაცემა უნდა მოხდეს II კლასის მშენებლობებისათვის დადგენილი წესით.

მუხლი 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების განხორციელების პირობები

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

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/გაერთიანება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტში და ხორციელდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით (გამარტივებული წესით).

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

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

მუხლი 9. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები

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

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;

ბ) გარემოს დამცავი ზონები.

2. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს:

ა) ძეგლის ინდივიდუალური (ფიზიკური) დაცვის ზონა (არეალი);

ბ) ძეგლის ვიზუალური დამცვი ზონა (არეალი);

გ) ისტორიული განაშენიანების დამცავი ზონა;

ე) ისტორიული ლანდშაფტის დამცავი ზონა;

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავის ძეგლის სტატუსის მქონე ობიექტებზე სამუშაოების გამხორციელება დაშვებულია ,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

4. გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2) მოიცავს დაცული ლანდშაფტის ტერიტორია, სადაც ხორციელდება დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად. სამშენებლო საქმიანობა დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიაზე დაშვებულია მხოლოდ მისი დაცვის, აღდგენის, ადგილობრივი მოსახლეობისათვის დასაბუთებული საჭიროების და შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურის შექმნის მიზნით, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად. აღნიშნულ ზონაში მოქმედებს „თუშეთის, ბაწარა-ბაბანეურის, ლაგოდეხისა და ვაშლოვანის დაცული ტერიტორიების შექმნისა და მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის და “დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ” საქართველოს კანონის რეგულაციები. ყოველგავი საქმიანობა, წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ გარემოს დამცავ ზონებში, უნდა განხორციელდეს ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად.

5. გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) მოიცავს სოფლის ტერიტორიაზე არსებული მდინარის წყალდაცვით ზოლს. განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანახმად, სოფლის ტერიტორიაზე გამოყოფილია 10 მ-იანი(ორივე მხარეს) მდინარის წყალდაცვითი ზოლი. მდინარის წყალდაცვით ზოლში მოქმედებს სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების გაბინძურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად. აღნიშნულ ზოლში აკრძალულია:

ა) მშენებლობა და რეკონსტრუქცია, გარდა კანონით პირდაპირ დადგენილი შემთხვევების:

ბ) საჰაერო დაფრქვევის 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.

მუხლი 10. კომბინირებული რეჟიმის ზონები

1. კომბინირებული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ზონა და ისინი ფარავენ ერთმანეთს.

2. თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება კომბინირებული რეჟიმის ზონა, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარებისას მოქმედებს ყველაზე მკაცრი ზონის რეგულაციები.

მუხლი 11. შერეული რეჟიმის ზონა

1. შერეული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ზონა.

2. თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება შერეული რეჟიმის ზონა, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარებისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

მუხლი 12. განაშენიანების არქიტექტურულ-მხატვრული მახასიათებლები

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

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

3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნას ხანძარმედეგი მასალები ან გამოყენებული მასალა დამუშავდეს ხანძარმედეგი საშუალებებით. შენობა-ნაგებობების სახურავი უნდა აღიჭურვოს თოვლის დაცურების საწინააღმდეგო სისტემებით დანართი -(ალბომი#5) შესაბამისად. სახურევებზე სამერცხლულების მოწყობა დაუშვებელია.

4. სახურავის დახრის კუთხე არ უნდა აღემატებოდეს 18^0 -ს. სახურავისა და შენობა-ნაგებობის ფასადის მოპირკეთება უნდა მოხდეს ფიქალით. შესაძლებელია, წინამდებარე პუნქტში მოყვანილი ცხრილის შესაბამისი მასალების გამოყენება შენობა-ნაგებობის ზედაპირის ლესვისას, მოპირკეთებისას და გადახურვისას:

	სახურავი ფიქალი	სახურავი მუქი ნაცრისფერი, შავი	კედელი ფიქალი	კედელი თიხა ლესვა	კედელი ბეტონი, ცემენტით ლესვა,	კედელი ხე	კარ-ფანჯარა ხე ან მუქი , ნაცრისფერი	აივანი ტრადიციული	აივანი ყველაფერი დანარჩენი
სზ2			MIN50%	MAX40%		MAX30%			
რზ1									
სოფ. ზ1									
ტზ1									
ლსზ									

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

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

7. ღობეები, ჭიშკრები, შენობის გარე კიბეები, მცირე არქიტექტურული ფორმები (სარეკლამო აბრები) დამზადდეს ხის, ფიქალის ან ლითონის მასალებისგან (ლითონის ფერები). ეზოებში და საზოგადოებრივ სივრცეებში ბილიკები, ბორდიურები, ტერასები შეიძლება მოეწყოს მხოლოდ ნატურალური მასალის გამოყენებით: ქვა, ფილაქანი, ხე, ხის მორი, ხის კოჭი, ფიცარნაგი, ქვისღორღი, რიყისქვა. აკრძალულია ჭედური ლითონის გამოყენება, გარდა სარეკლამო აბრების და განათებებისა დანართი-(ალბომი#5) შესაბამისად.

8. საინჟინრო-ტექნიკური ნაგებობები მოპირკეთდეს ნატურალური ქვის წყობით, ხის ან მწვანე ღობით (შესაძლებელია ლითონის ბადესთან ერთად), მიწაყრილი გაზონით და სხვა მსგავსი ტიპის მასალით დანართი-(ალბომი#5) შესაბამისად.

9.სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტების დაპროექტება-მშენებლობა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ მომსახურება არ ხორციელდებოდეს ან/და მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს გზიდან/ქუჩიდან.

10. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

ა) განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე (არა)საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 7 %-ს; სარეკლამო დაფების,აბრების და წარწერების დამზადება შესაძლებელია ხით, ფიქალით ან ლითონის ელემენტებით. შესაძლებელია ფასადზე მხატვრობა (მაგ. საღებავებით დაიწეროს წარწერები ლოგოებით). დაუშვებელია „ლაითბოქსის“ გამოყენება.

ბ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიცირების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება

ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი ფასადებთან ერთად, ერთიან ვიზუალში გადაწყვეტა.

გ) დაუშვებელია ინდივიდუალური გათბობა-კონდიცირების სისტემის მოწყობა სასტუმროებსა და აპარტამენტის ტიპის საცხოვრებლებში, გარდა მცირე ზომის, (10 ნომრამდე) სასტუმროებისა. აღნიშნული ტიპის ობიექტებისთვის, გათბობა-კონდიცირების ცენტრალური სისტემა არ უნდა იყოს აღქმადი ცენტრალური ქუჩიდან.

დ) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე.

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

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

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

მუხლი 13. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები

1. მიწის ნაკვეთებზე შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს განაშენიანების ძირითადი დებულებების მოთხოვნების შესაბამისად.

მუხლი 14. სატრანსპორტო და საფეხმავლო უზრუნველყოფა

1. ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია ან უზრუნველყოფილი იქნება ფუნქციონირებისთვის საჭირო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით, გარდა წინამდებარე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი შესაძლოა უზრუნველყოფილი იყოს მხოლოდ საფეხმავლო გზით თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს რთულ რელიეფზე, არ გააჩნია მისასვლელად სამანქანო გზა და მწვანე ნარგავების ჭრის გარეშე სამანქანო გზის მოწყობა შეუძლებელია.

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

მუხლი 15. შეუსაბამო ობიექტები.

1. მიწის ნაკვეთებს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ შეესაბამებიან წინამდებარე წესების მოთხოვნებს, ენიჭებათ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-

ნაგებობების სტატუსი, რომელსაც ანიჭებს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო.

2. შეუსაბამო ობიექტების განვითარება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე წესების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით.

3. შეუსაბამო ობიეტებზე დაიშვება მხოლოდ სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომლებიც არ ზრდის შეუსაბამობის ხარისხს.

თავი V

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 16. გარდამავალი დებულებები

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