

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის

განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

2. განაშენიანების გეგმა და რეგლამენტი შეესაბამება ურეკი-შეკვეთილის გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ტერმინებისა.

2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) კოდექსი – საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი;

ბ) მიჯნის ზონა (უკანა) – ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე/სიგრძე მინიმალური ჰორიზონტალური მანძილია მიწის ნაკვეთის უკანა ხაზსა და მის პარალელურ ხაზს შორის;

გ) მიჯნის ზონა (გვერდითი) – ღია, დაუკავებელი სივრცე იმავე მიწის ნაკვეთზე შენობით და შენობის ხაზსა და მიწის ნაკვეთის გვერდითა ხაზს შორის;

დ) რეგლამენტი – ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი;

ე) საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა – მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონა, რომელიც მიმართულია საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს;

ვ) სასტუმრო – ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ექვს ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან გამოიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად;

ზ) საოჯახო სასტუმრო – ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ერთი ოჯახის საცხოვრებელ ერთეულს და დამატებით ორ ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან გამოიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად;

თ) საცხოვრებელ-სამუშაო ერთეული – ერთი ოჯახის საცხოვრებელი შენობა, რომლის პირველ ან მიწისპირა სართულზე დასაშვებია არასაცხოვრებელი ფართობის არსებობა, რომელიც არ უნდა იკავებდეს მთელი შენობის ნახევარზე მეტს;

ი) ურეკი-შეკვეთილი – ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის, დაბა ურეკისა და სოფელ შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორია;

კ) შენობის სიმაღლე – შვეული დაშორება მიწის დონიდან სახურავის ყველაზე მაღალი ზედაპირის საშუალო სიმაღლემდე;

ლ) შეწვევის მანძილი – მინიმალური აუცილებელი მანძილი საკუთრების ხაზსა და შენობას შორის;

მ) ძირითადი დებულებები – „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება;

ნ) წესები – „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება.

თავი II

ტერიტორიების გამოყენების პირობები

მუხლი 3. სამშენებლო ტერიტორიები

ურეკი-შეკვეთილის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

- ა) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);
- ბ) სასოფლო-სამოსახლოზონა(შზ-1);
- გ) ცენტრის ზონა (შზ-2);
- დ) კომერციული ზონა (შზ-5);
- ე) საკურორტო ზონა – 1 (შზ-6);
- ვ) საკურორტო ზონა – 2 (შზ-7);
- ზ) სპეციალური ზონა – 2 (სპზ-2).

მუხლი 4. 200 მ²-მდე ფართობის მიწის ნაკვეთების გამოყენება

200 მ²-მდე ფართობის მიწის ნაკვეთებზე დასაშვებია მხოლოდ დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსება კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 5. საკურორტო ქვეზონები

1. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) – წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. დასაშვენი სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სასტუმრო;
- საოჯახო სასტუმრო;
- დასასვენებლისახლები;
- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურების ობიექტები;

- ავტოსადგომი;
- დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები.

2. საკურორტო ზონა-2 (შზ-7) – წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. დასაშვები სახეობებია:

- სასტუმრო;
- სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი;
- დასასვენებელი სახლები;
- სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურების ობიექტები;
- ავტოსადგომი;
- დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები.

3. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური ქვეზონა	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ ²)	დამშენებელს დასაშვები ლოკაციონალური ინტენსივობა (სიმჭიდროვე) (ადგილი/ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი – (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური კოეფიციენტი – (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი – (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ფართობი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/სიგანე (მეტრები)	მინ. საზოგადოებრივი მოიჯანის ზონა (მეტრები)	მინ. მოიჯანის ზონა (გვერდითი) (მეტრები)	მინ. მოიჯანის ზონა (უკანა) (მეტრები)				
შზ-6	200	100	10 მ	20 მ	3	3	3	6	0.3	0.6	0.3
-	400		10 მ	20 მ	4	3	3	8	0.3	0.9	0.4

-	600		10 მ	20 მ	4	3	3	10	0.3	1.2	0.4
შზ-7	1000	300	25 მ	25 მ	5	5	5	-	0.3	1.5	0.5

ა) დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს;

ბ) შენობის შეწევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად;

დ) ჰექტარზე დამსვენებელთა მაქსიმალური რაოდენობის/ადგილის განსაზღვრისას გამოყენებულია სამშენებლო ნორმები და წესები 2,07,89 წ. „ქალაქმშენებლობა“;

ე) დასაშვებია გვერდითი მიჯნის ზონების მხარეს განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობის გამოყენება.

4. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს ქალაქმშენებლობითო დოკუმენტაციით დადენილი პირობების შესაბამისად.

5. საკურორტო ზონა – 2 (შზ-7)-ში მდებარე 1000 მ² ფართობზე ნაკლები და 200 მ² ფართობზე მეტი მიწის ნაკვეთის განვითარება დასაშვებია საკურორტო ზონა – 1 (შზ-1)-ით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად.

მუხლი 6. სასოფლო-სამოსახლო ქვეზონა

1. სასოფლო-სამოსახლოზონა(შზ-1) –სასოფლო-სამოსახლო ზონა,რომელიც ძირითადად ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციების განხორციელებას. სასოფლო-სამოსახლო ზონაში დასაშვებია საცხოვრებელი სახლები, აგრეთვე, ქვეზონისთვის შესაბამისი საზოგადოებრივი და სამეწარმეო ობიექტები, რომელიც გარემოზე არ ახდენს არსებითზემოქმედებას.

2. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური კვებონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ²)	მაქსიმალური ინტენსივობა (სიმჭიდროვე) (საცხოვრებელი ერთეულები/ ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები (ზ)			მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი – (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი – (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი- (კ-3)	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრებში)
			მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები)	მინ. საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა (მეტრები)	მინ. მიჯნის ზონა (გვერდითი) მეტრები	მინ. მიჯნის ზონა (უკანა) (მეტრები)				
სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)	200	40	8 მ	20 მ	3 მ	3	3	0.3	0.6	0.3	6

ა) დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს ცხრილში მოცემულ მაქსიმალურ სიმაღლეს.

ბ) შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად.

გ) განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად.

დ) დასაშვებია გვერდითი მიჯნის ზონების მხარეს განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობის გამოყენება.

3. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადენილი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 7. საცხოვრებელი ზონა

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 განთავსება.

2. საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) იყოფა ორ სექტორად:

ა) სექტორი 1;

ბ) სექტორი 2.

3. სექტორი 1-ში მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ბ) საოჯახო სასტუმროები;

გ) სასტუმრო;

დ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;

ვ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ზ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

თ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ი) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ლ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;

ბ) ოფისი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი, გარდა სანიტარიული დაცვის ზონებისა.

4. სექტორი 2-ში მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

ა) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;

დ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ზ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

თ) სასტუმრო;

ი) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

კ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ლ) ოფისი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი სანიტარიული დაცვის ზონებისა.

3. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ ²)	მაქსიმალური ინტენსივობა (სიმჭიდროვე) (საცხოვრებელი ერთეულები/ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები)	მინ. საზოგადოებრივი მიჯნის ზინა (მეტრები)	მინ. მიჯნის ზონა (გვერდითი) მეტრები	მინ. მიჯნის ზონა (უკანა)მეტრები				
სექტორი-1	400	60	10	25	0	3	5	8	0.3	0.9	0.3
სექტორი-2	600	80	20	30	0	3	5	10	0.3	1.2	0.3

ა) დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს ცხრილში მოცემულ მაქსიმალურ სიმაღლეს;

ბ) შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ურეკის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად. ცხრილში მითითებული „0“ შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები განეკუთვნება განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობას;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად;

დ) დასაშვებია გვერდითი მიჯნის ზონების მხარეს განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობის გამოყენება.

4. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

5. სექტორი-1-ში მდებარე 400 მ² ფართობზე ნაკლები და 200 მ² ფართობზე მეტი მიწის ნაკვეთის განვითარება და საშვებია სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) განსაზღვრული განაშენიანების პარამეტრების შესაბამისად.

6. სექტორი-2-ში მდებარე 600 მ² ფართობზე ნაკლები და 400 მ² ფართობზე მეტი მიწის ნაკვეთის განვითარება და საშვებია სექტორი 1-ით განსაზღვრული განაშენიანების პარამეტრების შესაბამისად.

7. სექტორი-2-ში მდებარე 400 მ² ფართობზე ნაკლები და 200 მ² ფართობზე მეტი მიწის ნაკვეთის განვითარება და საშვებია სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) განსაზღვრული განაშენიანების პარამეტრების შესაბამისად.

მუხლი 8. ცენტრის ზონა (შზ-2) და კომერციული ზონა (შზ-5)

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

- სასტუმრო;
- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურების ობიექტები;
- კომერციული-სავაჭრო მომსახურების ობიექტები;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და საპორტო ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტები;
- ავტოსადგომი.

2. კომერციული ზონა (შზ-5)- კომერციული ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არახდენს მავნე ზემოქმედებას. ნებადართული სახეობაა:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური დანიშნულება);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები;
- კვების და საოფისე ობიექტები;
- მომსახურების ობიექტები;

- სავაჭრო ცენტრი (მათშორის მოლი და აგრარული ბაზარი);
- სასტუმრო;
- ადმინისტრაციული ობიექტები;
- გასართობი დაწესებულებები რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს :

- საცხოვრებელი სახლი ქვეზონაში დასაქმებული პირებისათვის;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური,ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტები.

3. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

შერეული ზონა	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ ²)	მაქსიმალური ინტენსივობა (სიმჭიდროვე) (საცხოვრებელი ერთეულები/ ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი – (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი – (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი- (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ ფორმატი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები)	მინ. საზოგადოებრივი მოჯინის ზონა (მეტრები)	მინ. მოჯინის ზონა (გვერდითი) მეტრები	მინ. მოჯინის ზონა (უკანან)მეტრები				
ცენტრის ზონა (შზ-2)	400	-	20	20	0	0	0	0	0.5	3.0	0.2
კომერციული ზონა (შზ-5)	1000	-	30	30	0	0	0	15	0.5	-	0.2

ა) დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს ცხრილში მოცემულ მაქსიმალურ სიმაღლეს;

ბ) შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით

ძირითადი დებულების შესაბამისად. ცხრილში მითითებული „0“ შეწევის მანძილისადმი მოთხოვნები განეკუთვნება განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობას;

გ) განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების (კ1)- 0.6* და განაშენიანების ინტენსივობის (კ2) მაქსიმალური კოეფიციენტების 10% გაზრდა;

4) გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 9. სპეციალური ზონა 2

სპეციალური ზონა 2 – წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის სპეციალურ ზონას, რომელიც გამოიყენება სარეკრეაციო დანიშნულებით. ნებადართული სახეობებია:

- საზაფხულო ღია კაფე;
- ატრაქციონები;
- პარკი;
- ბაღი;
- ბულვარი;
- ღია სპორტული მოედნები.

მუხლი 10. ყველა ქვეზონაში დასაშვები სახეობები

ურეკი-შეკვეთილის ტერიტორიაზე არსებულ ყველა ქვეზონისთვის დასაშვებ სახეობებს განეკუთვნება შემდეგი ნებადართული 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) ქვეზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო ნაგებობა, დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა, თუ ის არ ეწინააღმდეგება რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას, გარდა მიწის ნაკვეთის ფართის შეზღუდვისა;

დ) პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, საბავშვო მოედანი, ღია სპორტული მოედანი;

ე) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები.

მუხლი 11. არასამშენებლო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია – სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია მოიცავს არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი დამხმარე ობიექტების არსებობა „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული 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 უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა საგამონაკლისო წესით;

გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, 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 მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მებაღეობა, 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) საბაგრო;

დ) მთავარი გზები;

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. ტრანსპორტის ტერიტორიებზე გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

ა) ავტოსადგომები;

ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები, გარდა სანიტარიული #1 და 2 ზონების შეზღუდვის ზონებისა;

გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები.

თავი III

ტერიტორიის რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები და პირობები

მუხლი 12. ავტოსადგომის სივრცესთან დაკავშირებით.

1. ახალი მშენებლობისას, რეკონსტრუქციისას, როდესაც ხდება არსებული შენობის მოცულობის გაზრდა, აგრეთვე შენობის ფუნქციის ცვლილებისას საზოგადოებრივი გზისმილმა (არასაზოგადოებრივი) მდებარე ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ცხრილის შესაბამისად. დაშვებული, თითოეული გამოყენებისთვის საჭირო ავტოსადგომი სივრცეების რაოდენობა არ უნდა იყოს ცხრილში განსაზღვრულზე ნაკლები. ავტოსადგომის დანაწევრებული სივრცის თითოეული ნაწილი შესაძლებელია გამოითვალოს, როგორც ერთიანი სივრცე.

2. საზოგადოებრივი გზების მიღმა მდებარე ავტოსადგომების ცხრილი

გამოყენება	ავტოსადგომის სივრცეების აუცილებელი რაოდენობა
საზოგადოებრივი თავშეყრის ობიექტებისთვის	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
საცხოვრებელი ერთეული	1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე
სასტუმრო	1 ოთ სასტუმრო ერთეულზე (ოთახი)
სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
ოფისი	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
საჯალო ვაჭრობის ცენტრი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე

3. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული გამოყენებები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული გამოყენებისთვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

4. ამ რეგლამენტის თანახმად აუცილებელი ავტოსადგომი სივრცეები უნდა განთავსდეს იმავე მიწის ნაკვეთზე, სადაც გამოყენებაა წარმოდგენილი ან სადაც უზრუნველყოფილია ამგვარი გამოყენების ექსკლუზიური გამოყენება სხვა მიწის ნაკვეთზე ასეთი მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს იმავე ზონაში არაუმეტეს 150 მ რადიუსზე მთავარი მიწის ნაკვეთიდან.

მუხლი 13. ესთეტიკური პარამეტრები

1. სახურავებისა და ღობეების მასალების ფერთა გამა და ინტენსიობა რეკომენდირებულია შეირჩეს გარემომცველი ბუნებრივი და ანთროპოგენური გარემოს მაქსიმალურად გათვალისწინებით, ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში დისონანსის შეტანისგან დაცვის მიზნით. ღობეების დამცავი საშუალებები (ჭალუხები, გისოსები და სხვა) უნდა მოეწყოს ფასადებთან ერთიან სისტემაში გადაწყვეტით.

2. სარეცხის საშრობ-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდეს შენობის შიგნით ან აივანზე სპეციალურად გამოყოფილ სათავსოში. სხვა შემთხვევაში უნდა მოხდეს მათი

შემოსვა/შენიღვა დეკორატიული ელემენტებით (ყალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარე ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემას უნდა ქმნიდეს. არ არის რეკომენდირებული ასეთი მოწყობილობა/დანადგარების საზოგადოებრივი სივრცის მხარე განთავსება.

3. ანტენები (სატელიტური, სატელევიზიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, გარდა ქუჩის მხარეს გამომავალი ფასადისა.

მუხლი 14. ღობის სიმაღლე

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის შემოღობვა დასაშვებია მოცემული ცხრილის შესაბამისად:

ეზოები	სიმაღლე
წინა ეზო ღობის ყრუ ნაწილი ღობის გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ნაწილი	მიწიდან 0.6მეტრამდე მიწიდან 1.8მეტრამდე
უკანა ეზო ღობის ყრუ ნაწილი ღობის გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ნაწილი	მიწიდან 0.6 მეტრამდე მიწიდან 1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო ღობის ყრუ ნაწილი ღობის გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ნაწილი	მიწიდან 0.6 მეტრამდე მიწიდან 1.8 მეტრამდე

მუხლი 15. მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანება და კონფიგურაციის ცვლილება

1. მიწის ნაკვეთების ეფექტიანად განაშენიანებისათვის შესაძლებელია მიწის ნაკვეთ(ებ)ის დაყოფა და გაერთიანება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით.

2. მიწისნაკვეთისდაყოფისშედეგადწარმოქმნილიმიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება ხდებაიმშემთხვევაში, თუდაყოფისშედეგადახლადწარმოქმნილიმიწისნაკვეთიაკმაყოფილებსამ რეგლამენტითდადგენილიმიწისნაკვეთისადმიწაყენებულმოთხოვნებს.

3. მიწისნაკვეთისდაყოფისასშესაძლებელიასამშენებლოდ მხოლოდმიწის ნაკვეთისგანვითარება, რომლისამ რეგლამენტით დადგენილისამშენებლოპოტენციალი (პარამეტრები/ზომები) არარისათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწისნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია, მხოლოდ დადგენილ პარამეტრებთან შესაბამისობაში მოყვანით.

4. სამშენებლო პოტენციალის მქონე და სამშენებლო პოტენციალის არმქონე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება ათვისებული სამშენებლო პოტენციალის გათვალისწინების გარეშე დაუშვებელია.

5. ისეთი მიწის ნაკვეთის დაყოფა, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, უნდა მოხდეს ისე, რომ დაცული იყოს წინამდებარე რეგლამენტის მოთხოვნები.

6. მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ეფექტიანად გამოყენებისათვის შესაძლებელია მათი საზღვრების კონფიგურაციის შეცვლა, მესაკუთრეებს შორის სათანადო ხელშეკრულების, მათ შორის, ნატურალური ან/და ფულადი კომპენსაციის საფუძველზე.