

თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულოს

დადგენილება №70

2011 წლის 11 მარტი

ქ. რუსთავი

თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ჟ“ ქვეპუნქტის, მე-16 მუხლის მეორე პუნქტის „ჟ“ ქვეპუნქტის, 43-ე მუხლის მე-2 პუნქტის და „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად

თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

დამტკიცდეს თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (თან ერთვის).

მუხლი 2

დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე კ. გურგენიძე

თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ტერიტორიის გამოყენებისა და

განაშენიანების რეგულირების წესები

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და ამოცანები

1. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ რუსთავის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართლებრივობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. განაშენიანების წესების მიზანია ქალაქ რუსთავის ტერიტორიაზე:

ა) უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესების რეგულირება;

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

3. განაშენიანების წესები მოიცავს:

ა) ქალაქ რუსთავის მიწათსარგებლობის დაგეგმარების დოკუმენტების შემუშავების პირობებს;

ბ) ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;

გ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებულ შემთხვევებსა და მათი რეგულირების პირობებს;

დ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების, მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრის პირობებს.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტებები

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

3. განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი) – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი;

4. განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) - მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი;

5. დასახლება – განსახლების განსხვავებული ფორმების (ტიპების) საერთო სახელწოდება (ქალაქი, დაბა, სოფელი);

6. დასახლებათა განვითარება – დასახლებათა ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის განვითარების პროცესი ან/და მართვა, რომელიც აისახება ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების დოკუმენტებში;

7. შენობის საანგარიშო ზედაპირი – გრუნტის ზედაპირიდან სახურავის საანგარიშო კიდემდე შენობის ყველა ზედაპირი, რომელიც გრუნტის ზედაპირის ჰორიზონტალური პროექციის მიმართ ქმნის 70-დან 90 გრადუსამდე კუთხეს;

8. შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე – შენობის ფასადის საშუალო სიმაღლე, რომელიც ტოლია ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლის. იმ შემთხვევაში როდესაც შესაბამისი ფასადის მხარეს გამომავალი სამტრედეების და სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების ჯამური სიგანე წარმოადგენს ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ზე მეტს, შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლის განსაზღვრისას ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლეს ემატება შესაბამისი ფასადის მხარეს გამომავალი სამტრედეების და სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლე;

9. სახურავის საანგარიშო კიდე – ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირისა და შენობის გადახურვის სიბრტყეების გადაკვეთის წარმოსახვითი ხაზი. ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირის დამამთავრებელი ხაზი;

10. საზიარო კედელი – სამეზობლო საზღვარზე არსებული კედელი, რომლის ნაწილი შეიძლება მომიჯნავე ნაკვეთებზე განთავსებული შენობ(ებ)ის ერთ-ერთ კედელს წარმოადგენდეს. ასევე საზიარო სამეზობლო საზღვარზე არსებული ან ასაშენებელი საყრდენი კედელიც;

11. ღობე – წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების გამმიჯნავ კონსტრუქციას, რომელიც შეიძლება მდებარეობდეს, როგორც საკადასტრო საზღვარზე (საზიარო ღობე) ისე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. თუ ღობის სხვადასხვა მხარეს ღობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ნიშნული სხვადასხვაა, მაშინ ყრუ ღობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება უფრო მაღალი ნიშნულიდან;

12. საზოგადოებრივი სივრცე – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები;

13. ქუჩა – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს მხოლოდ ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან), მხოლოდ ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან ან ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან).

14. მიწისზედა სართული - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტია;

15. მიწისქვეშა სართული - სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) არ აღემატება;

16. მიწისპირა სართული - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა (მეათედის სიზუსტით), ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) აღემატება.

17. რეგლამენტი – ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობები და მახასიათებლები, რომლებიც დადგენილია დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საფუძველზე;

18. ვერანდა - გადახურული, ერთი ან ორი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული ან კედლებით შემოსაზღვრავი და ღია მხრიდან/მხარეებიდან მოაჯირით შემოკავებული სივრცე;

19. ერკერი - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს;

20. ლოჯია – შენობის ფასადში შეჭრილი, გადახურული, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული სამყოფი;

21. აივანი - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული, მოაჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსტრუქციული/კონსოლური სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს და მის შიდა სივრცესთან არის დაკავშირებული;

22. მანსარდა – წარმოადგენს, შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზედა ზედაპირს ზემოთ, გარე კედლებს, ქანობიანი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს და მასზედ მოწყობილ სამტრედებს შორის არსებულ ისეთ სხვენის სივრცეს, რომელიც გამოყენებულია საცხოვრებლად/სამყოფად. მანსარდა ითვლება სრულ სართულად, როდესაც სხვენის იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-დან მანსარდის ჭერამდე საშუალო სიმაღლე არის 2,4 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტი;

23. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო – სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნით, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვარებსა და წინამდებარე განაშენიანების ძირითადი დებულებების 26-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის.

24. სრული სართული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე არის 2,4 მეტრი ან მეტი.

25. არასრული სართული – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრიდან 2.4 მეტრამდეა.

26. ტექნიკური სართული – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრზე ნაკლებია.

27. ტერასა (ბანი) – გადაუხურავი, ერთი, ორი, სამი ან ოთხი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ღია მხრიდან/მხარეებიდან საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემოკავებული ფართობი, აგრეთვე ისეთი ბრტყელი სახურავი ან ბრტყელი სახურავის ნაწილი, რომლის ზედაპირი მოპირკეთებულია ისე, რომ შესაძლებელია მისი გამოყენება სამყოფად და ღია მხრიდან/მხარეებიდან

შემოსაზღვრულია მოაჯირით ან/და პარაპეტით. ტერასაზე შესაძლებელია მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი.

28. წყლის დამცავი ტერიტორია – ზღვის, ტბის, წყალსაცავის და მდინარის მიწისზედა წყლის ზედაპირები, აგრეთვე მათი არსებობისათვის აუცილებელი სანაპირო ზოლების, ჭალების და მიწიქვეშა წყალშემკრები სისტემის ტერიტორიები.

თავი II

ქალაქ რუსთავის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა, ქალაქ რუსთავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მუხლი 3. ქალაქ რუსთავის სივრცით ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტები

ქალაქ რუსთავის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება ამ წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით:

- ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა;
- ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია ქალაქ რუსთავის ტერიტორიის ნაწილებისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა.

მუხლი 4. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემადგენლობა

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების საფუძველია კანონმდებლობა, მათ შორის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი და კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცემული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს:

- ა) ტექსტურ ნაწილს;
- ბ) ზონირების ნაწილს - ზონირების ზოგად რუკას;
- გ) საინჟინრო ნაწილს;
- დ) თემატურ ნაწილს.

3. ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

- ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღწერას;
- ბ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განმარტებით ბარათს;
- გ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასებას.
- დ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას.

4. ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის ზოგად უფლებრივ ზონირებას, რომელიც მოიცავს:

- ა) მიწათსარგებლობის ინტენსივობის ზოგად სარეკომენდაციო მონაცემებს;
- ბ) ტერიტორიის განთავსებას არსებულ ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში, საკომუნიკაციო და სატრასპორტო ხაზებს.

5. საინჟინრო ნაწილი, დაგეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს:

- ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალმომარაგებისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი ქსელების რუკას;
- ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;
- გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;
- დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი ქსელის რუკას;
- ე) საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.

6. თემატური ნაწილი, გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია მოიცავდეს ტურიზმის განვითარების სისტემას, დაცული ტერიტორიების სისტემას, კულტურული

მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემას, მომსახურების ცენტრების სისტემას და სხვა თემატურ საკითხებს.

7. ქალაქ რუსთავის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ცალკეული ტერიტორიების დაზუსტება ან კორექტირება ხდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა, აგრეთვე სხვა, ამ წესებით გათვალისწინებულ, შემთხვევებში.

მუხლი 5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის საჭიროა წინასაპროექტო კვლევა ამ მუხლის შესაბამისად.

2. წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:

- ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;
- ბ) დოკუმენტურ კვლევას;
- გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.

3. ფიზიკური გარემოს გამოკვლევა მოიცავს:

- ა) საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათს, არსებული მდგომარეობით;
- ბ) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;
- გ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;
- დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;
- ე) საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;
- ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;
- ზ) საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;
- თ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად ქსელს;
- ი) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად ქსელს;
- კ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად ქსელს;
- ლ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ სანიაღვრე წყალარინების ძირითად ქსელს;
- მ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი გამჭოლი გზების და ქუჩების ქსელს;
- ნ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემებს.

4. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს.

5. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

6. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავება ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული ჩამონათვლიდან იმ მონაცემებით, რომლებიც აუცილებელია დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის. ასევე დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს წინასაპროექტო კვლევისთვის სხვა დამატებითი მონაცემები.

მუხლი 6. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. ქალაქ რუსთავის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება ხდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა, აგრეთვე ამ წესებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

2. ცალკეული ტერიტორიებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებაზე დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური.
3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს:
 - ა) ზონირების ნაწილს - ზონირების დეტალურ რუკას;
 - ბ) საინჟინრო ნაწილს;
 - გ) ტექსტურ ნაწილს;
 - დ) თემატურ ნაწილს.
4. ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს:
 - ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტებს;
 - ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;
 - გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტებს;
 - დ) საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);
 - ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
 - ვ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
 - ზ) მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემებს.
5. საინჟინრო ნაწილი შესაძლებელია მოიცავდეს:
 - ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
 - ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
 - გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
 - დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
 - ე) საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.
6. ტექსტური ნაწილი მოიცავს:
 - ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერას;
 - ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებით ბარათს;
 - გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას.
7. თემატური ნაწილი, გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია მოიცავდეს თემატურ საკითხებს.

მუხლი 7. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის საჭიროა წინასაპროექტო კვლევა.
2. წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:
 - ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;
 - ბ) დოკუმენტურ კვლევას;
 - გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.
3. ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:
 - ა) საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;
 - ბ) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;
 - გ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;
 - დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;

- ე) საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;
 - ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;
 - ზ) საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;
 - თ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
 - ი) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
 - კ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
 - ლ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
 - მ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს;
 - ნ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემებს.
4. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს.
5. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.
6. ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავების საფუძველს წარმოადგენს ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა, რომელიც მოიცავს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მასში არსებული ძეგლების, ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს ამსახველ ინფორმაციულ და ანალიტიკურ მასალას.
7. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავება ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული ჩამონათვლიდან იმ მონაცემებით, რომლებიც აუცილებელია დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის. ასევე დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს წინასაპროექტო კვლევისთვის სხვა დამატებითი მონაცემები.

თავი III

ქალაქ რუსთავის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირება, შემუშავება, დამტკიცება, მათში ცვლილებების შეტანა და ამ პროცესების საჯაროობა

მუხლი 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების პროცედურა

1. ქალაქ რუსთავში 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. აღნიშნული 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 – არა უმეტეს 20 დღე;

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

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური და ამზადებს ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტებს:

ა) I ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV თავით ადმინისტრაციული აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

4. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმას კომისიის დასკვნის საფუძველზე ამტკიცებს თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულო.

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

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების ადმინისტრაციული პროცედურების დაწყებამდე მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური უზრუნველყოფს შემდეგი ღონისძიებების განსახორციელებას:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის არ არსებობს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა:

ა.ა) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების წარმოდგენას;

ა.ბ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდის განსაზღვრას;

ა.გ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარებას;

ა.დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის შემუშავებას;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას, იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, საჭიროების შემთხვევაში:

ბ.ა) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების წარმოდგენას;

ბ.ბ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდის განსაზღვრას;

ბ.გ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარება.

მუხლი 9. ქალაქ რუსთავის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავებისა და განხილვის პროცესის საჯაროობა

1. ქალაქ რუსთავის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავებისა და განხილვის პროცესის საჯაროობა უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების შემთხვევაში ქალაქ რუსთავის საკრებულოს ადმინისტრაციული შენობის წინ, თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის და მასზე შემდეგი ინფორმაციის განთავსებით:

ა) ინფორმაცია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამკვეთის შესახებ;

ბ) ინფორმაცია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;

გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების და მათი განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ;

დ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდი;

ე) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარებისათვის შესყიდვის ვადები;

ვ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები;

ზ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავებისათვის შესყიდვის ვადები;

თ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადები.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის და მასზე შემდეგი ინფორმაციის განთავსებით:

ა) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამკვეთის შესახებ;

ბ) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;

გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების შესახებ;

დ) საჭიროების შემთხვევაში წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების ვადები;

ე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები;

ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების ვადები;

ზ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადები.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის არ არსებობს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის და მასზე შემდეგი ინფორმაციის განთავსებით:

ა) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამკვეთის შესახებ;

ბ) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;

გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების და მათი განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ;

დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდი;

ე) საჭიროების შემთხვევაში წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების ვადები;

ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების ვადები;

ზ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების ვადები;

თ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადები.

5. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასა და განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანის შემთხვევაში დაცული უნდა იქნეს ამ მუხლის შესაბამისი მოთხოვნები.

თავი IV

უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები, მათი შემადგენლობა და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 10. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები და მათი შემადგენლობა

1. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიებზე უფლებრივი ზონირება ხორციელდება ქალაქ რუსთავის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების საფუძველზე შედგენილი ზონირების დოკუმენტებით.

2. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებია:

- ა) მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი-ზონირების ზოგადი რუკა;
- ბ) მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი ზონირების დეტალური რუკა;

3. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:

- ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;
- ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს;
- გ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.

4. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:

- ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობის და გამწვანების კოეფიციენტებს;
- გ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს (ქვეზონებს) და მათდამი ამ თავით წაყენებულ მოთხოვნებს.
- დ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.

5. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონების ტერიტორი(ებ)ის გამოკვეთა ხდება ფუნქციური, კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონების საზღვრების დადგენის შედეგად.

6. უფლებრივი ზონების დადგენისას, როდესაც ხდება ფუნქციური ზონების გადაფარვა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებით, ასეთი ტერიტორიის საზღვრებში მოქმედებს კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებისათვის განსაზღვრული რეგულირება.

7. ერთგვაროვანი ზონების გამოყოფა ხორციელდება იმ ფარგლებში, რომლებშიც ტერიტორიის არსებული გეგმარებითი მახასიათებლები და განაშენიანების პარამეტრები შეადგენენ ამ ზონის ტერიტორიის არანაკლებ 75%-ს, თუ სხვა არ არის გათვალისწინებული მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით.

8. ტერიტორიებზე, რომლებიც მოქცეულია გეგმარების შემზღუდავი პირობების (მაგ., კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და რეგულირების, გარემოსა და სანიტარიული დაცვის ზონებში) უპირატესად მოქმედებს ამ ზონებისათვის ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი სპეციალური მოთხოვნები.

მუხლი 11. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული ზონების საზღვრები

1. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების თვითოეული ზონის ტერიტორია გამოყოფილ უნდა იქნეს საზღვრებით.

2. ზონების ტერიტორიების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებულ უნდა იქნეს:

- ა) ქალაქ რუსთავის ტერიტორიის ადმინისტრაციული საზღვრები;
- ბ) ქალაქ რუსთავის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრები;
- გ) ტერიტორიების ბუნებრივი და ხელოვნური საზღვრები/მიჯნები;
- დ) დაცული ტერიტორიების საზღვრები;

ე) კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები;

ვ) საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, საწარმოო, სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრები;

ზ) ქუჩებისა და მაგისტრალის ტერიტორიების საზღვრები და მათი გეომეტრიული ღერძის ხაზები;

თ) რკინიგზის, მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები;

ი) ზონების ტერიტორიების განაპირას მდებარე ცალკეული მიწის ნაკვეთების საზღვრები.

მუხლი 12. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრულ დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

1. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში ასახული ტერიტორიული ზონებისათვის რეგლამენტებით დგინდება:

ა) ზონების ტერიტორიებზე განსათავსებლად დასაშვები სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები;

ბ) ზონების ტერიტორიებზე განსათავსებლად დასაშვები ობიექტების ჩამონათვალი.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები უნდა მოიცავდეს:

ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ან/და მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ სიმაღლეს;

გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს.

3. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები შესაძლებელია ასევე მოიცავდეს:

ა) მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობა/სიმაღლისათვის ან/და მოცულობისათვის;

ბ) მიწის ნაკვეთების ფართობ(ებ)ის მინიმალურ და მაქსიმალურ ზომებს;

გ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

დ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ე) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას;

ვ) განაშენიანების სივრცით-დაგეგმარებითი წყობის პირობებს (მაგ.: შენობების ფასადების ერთი ხაზის გასწვრივ განთავსება, შენობების შეტყუპება, შენობების სიმაღლეების განსაზღვრა, შენობების გადახურვის ტიპის განსაზღვრა და სხვ.);

ზ) სხვა პარამეტრებს, რომელთა მნიშვნელობა და მაჩვენებლები დგინდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით და/ან სხვა ნორმატიული აქტებით.

მუხლი 13. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1

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

2. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

3. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობა-ნაგებობას არ გააჩნია მიწისპირა სართული, მაშინ კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრება პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის შეფარდებით მიწის ნაკვეთის ფართობთან.

4. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრულ საანგარიშო ფართობში არ შედის:

ა) შენობა-ნაგებობების მიწისქვეშა სართულ(ებ)ი;

ბ) ქუჩის ზედაპირის დონეზე, შენობაში მოწყობილი ავტომობილის გასასვლელი;

გ) შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას.

5. კ-1 კოეფიციენტი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

მუხლი 14. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების, აგრეთვე სრულ სართულთან, ამ წესებით გათანაბრებული მანსარდის ან მისი ნაწილის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

2. შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობის, აგრეთვე სრულ სართულთან ამ წესებით გათანაბრებული მანსარდის ან მისი ნაწილის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ფართობი, იანგარიშება შესაბამისი სართულის გარე კონტურის ზომებით, აივნებისა და ტერასების ფართობების გამოკლებით.

3. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის, მათ შორის, ერკერის გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის $\frac{1}{2}$ -ით;

გ) სხვენში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს სრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის ასეთი სხვენის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის $\frac{3}{4}$ -ით;

დ) სხვენში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს არასრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის ასეთი სხვენის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის $\frac{1}{3}$ -ით;

ე) ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის (ზონებში სზ-1 და სზ-2) მანსარდის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი არ შედის კ-2-ის საანგარიშო ფართობში;

ვ) მიწისპირა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ^2 -ზე მეტია კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ზ) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 50 მ^2 -ზე მეტია კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

თ) აივნის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობა-ნაგებობის ფსადის გარე კედლიდან $1,5 \text{ მ}$ -ზე მეტი მენძილით – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ი) ვერანდის, ერკერის, ლოჯიის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

კ) სზ-1-ში კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე შენობა ნაგებობ(ებ)ის, მათ შორის, სათბურების გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი;

ლ) მიწისზედა ავტოფარეხი მიუხედავად მისი სიმაღლისა, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის.

4. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

მუხლი 15. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3

1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე

წყალგაუმტარი (სამშენებლო თუ სხვა) მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა ან სათავსი და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

2. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი არის მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-3 კოეფიციენტის დამრგვალება შესაძლებელია მათედი სიზუსტით.

მუხლი 16. ფუნქციური ზონები

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით ქალაქ რუსთავის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად);

2. ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის უფლებრივი ზონირების ზოგად რუკაში.

3. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ზოგადი ფუნქციური ზონები:

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ);

გ) სარეკრეაციო ზონა – (რზ);

დ) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);

ე) საცხოვრებელი ზონა – (სზ);

ვ) სატრანსპორტო ზონა – (ტზ);

ზ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – (სსზ);

თ) სამრეწველო ზონა – (ს);

ი) სანიტარიული ზონა – (სანზ);

კ) სამხედრო დანიშნულების ზონა – (სდზ).

ტერიტორიების კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამის ზონირების დეტალურ რუკაში.

4. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები:

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ);

გ) სარეკრეაციო ზონა 1 – (რზ-1);

დ) (ამოღებულია - 18.04.11 №83);

ე) (ამოღებულია - 18.04.11 №83);

ვ) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);

ზ) საცხოვრებელი ზონა 1 – (სზ-1);

თ) საცხოვრებელი ზონა 2 – (სზ-2);

ი) საცხოვრებელი ზონა 3 – (სზ-3);

კ) საცხოვრებელი ზონა 4 – (სზ-4);

ლ) საცხოვრებელი ზონა 5 – (სზ-5);

მ) საცხოვრებელი ზონა 6 – (სზ-6);

ნ) სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1);

ო) სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2);

პ) (ამოღებულია - 18.04.11 №83);

ჟ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 – (სსზ-1);

რ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 – (სსზ-2);

ს) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 – (სსზ-3);

ტ) სამრეწველო ზონა 1 – (ს-1);

უ) სამრეწველო ზონა 2 – (ს-2);

ფ) სანიტარიული ზონა – (სანზ);

ქ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 – (სდზ-1);

დ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 – (სდზ-2);

ე) სატყეო ზონა.

6. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი რეგლამენტების განსაზღვრისას გადაწყვეტია ის მოთხოვნები, რომლებიც აწესებს უფრო მკაცრ შეზღუდვებს.

მუხლი 17. დეტალური ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

1. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) წარმოადგენს ქალაქ რუსთავის (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების განთავსება კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. (ამოღებულია - 18.04.11 №83).

3. სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ) წარმოადგენს ქალაქ რუსთავის (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება კანონმდებლობის შესაბამისად.

4. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა). აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა) განათების;

ბ) სარწყავი სისტემის;

გ) სარეკლამო ბილბორდის;

დ) დეკორატიული გაფორმების ობიექტის.

5. (ამოღებულია - 18.04.11 №83).

6. (ამოღებულია - 18.04.11 №83).

7. სპეციალური ზონა – (სპეცზ) წარმოადგენს სასაფლაოებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

8. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1):

ა) შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანების ტერიტორიაზე;

ბ) განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები;

გ) კოეფიციენტები:

გ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) = **0,5**;

გ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) = **0,8**

გ.გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = **0,3**.

9. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2):

ა) განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) = **0,5**;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) = **0,6** ;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = **0,25**.

10. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3):

ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) = **0,5** ;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) = **1,3**;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = **0,2**;

11. საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4):

ა) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

ბ) მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური ფართობი 300 მ²;

გ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე 12 მეტრია;

დ) კოეფიციენტები:

დ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) = 0.7;

დ.ბ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,1.

12. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):

ა) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) = **0,5**;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) = **1,8**;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = **0,1**.

13. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):

ა) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,5**;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – **2,2**

ბ.გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – **0,1**.

14. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს

ადმინისტრაციულ საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ქუჩებს, გზებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, დროებით ავტოსადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), (ჩამონათვალის ფარგლებში – ტროტუარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, დროებით ჯიხურებს).

15. სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს

განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს, სადგურებს (მათ შორის, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები) და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფ სხვა საზოგადოებრივ სამყოფებს/სათავსებს, კანონმდებლობის შესაბამისად.

16. (ამოღებულია - 18.04.11 №83).

17. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

ა) საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის, კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) = **0,6**;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) = **3,0**;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = **0,1**;

გ) შესაძლებელია აგრეთვე ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობების არსებობა არა უმეტესს 60%-ის.

18. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):

ა) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,7**;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – **5,0**;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – **0,1**;

გ) შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/ სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის (25%-მდე), აგრეთვე ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობების არსებობა.

19. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3):

ა) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები;

გ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე 15 მეტრი;

დ) კოეფიციენტები:

დ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) = 0.7;

დ.ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,1.

20. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1):

ა) სამრეწველო ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები;

ბ) შესაძლებელია სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

21.სამრეწველო ზონა 2 (ს-2) წარმოადგენს ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები. ამ ზონას ასევე მიეკუთვნება ნაგავსაყრელის ტერიტორიები.

22. სანიტარიული ზონა' (სანზ') როგორც წესი წარმოადგენს გამწვანებული ტერიტორიების ზონას, რომელიც იცავს სხვა ზონას/ებს მავნე ზემოქმედებისაგან და ამასთანავე გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია.

23. სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 (სდზ-1) წარმოადგენს სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები.

24. სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 (სდზ-2) წარმოადგენს სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია საწვრთნელი პოლიგონი.

მუხლი 18. კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები

1. ქალაქ რუსთავში კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვის მიზნით გამოიყოფა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი კონკრეტული ზონები, რომლებიც ასახვას ჰპოვებს უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში.

2. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები აისახება როგორც უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი.

3. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების განხორციელების მიზნით დადგენილია ზონების შემდეგი ძირითადი სახეობები:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;

ბ) გარემოს დამცავი ზონები.

4. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ შემდეგ ზონებს:

- ა) ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონას (ისტ-1);
- ბ) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონას (ისტ-2);
- გ) ისტორიული ლანდშაფტის დამცავ ზონას (ისტ-3);
- დ) არქეოლოგიური დაცვის ზონას(ისტ-4);
- ე) ძეგლის ინდივიდუალური (ფიზიკური) დაცვის ზონა (არეალი) –(ისტ-5);
- ვ) ძეგლის ვიზუალურად დამცავი ზონას (არეალი)-(ისტ-6);

5. ქალაქ რუსთავის გარემოს დამცავი ზონებია:

ა) გარემოს დამცავი ზონა 1 (გდზ-1):

ა.ა) ბუნების ძეგლის დამცავი ტერიტორია;

ა.ბ) ხორციელდება ბუნების ძეგლის და მისი ტერიტორიის დაცვა;

ა.გ) სამშენებლო საქმიანობა ბუნების ძეგლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და ვიზუალური აღქმის მიზნით.

ბ) გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2):

ბ.ა) დაცული ლანდშაფტის ტერიტორია;

ბ.ბ) ხორციელდება დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად;

ბ.გ) 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;

გ) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3):

გ.ა) წყლის დამცავი ტერიტორია;

გ.ბ) ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა;

გ.გ) სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით.

მუხლი 19. დაშენება-მიშენებების და მანსარდების მოწყობა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე

1. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, სახურავის მთელ პერიმეტრზე დამუშავებული პროექტის ფარგლებში ნებადართულია მსუბუქი, თვითმზიდი კონსტრუქციებით ნაშენი საცხოვრებლის/სადგომის (მათ შორის, სხვენის არსებობის პირობებში მანსარდის) დაშენება.

2. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომელზედაც დოკუმენტურად დადასტურებული იქნება მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობა, უნებართვოდ ან სხვა მიზეზის შედეგად ნაწილობრივ მიშენებული, დამთავრებული ან დაუმთავრებელი ლოჯიების ან სხვა არქიტექტურული კონსტრუქციის გამო დაკარგული აქვთ დასრულებული არქიტექტურული იერსახე, ნებადართულია ერთიანი პროექტის ფარგლებში ნაკლები ლოჯიების ან სხვა არქიტექტურული კონსტრუქციის მიშენება იერსახის აღდგენის მიზნით. აღნიშნული არ ვრცელდება „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესისას და დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით რეგულირებად საკითხებზე.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტებისათვის მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს ერთხელ არა უმეტეს 18 თვით. მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებულ ვადაში მშენებლობის დაუმთავრებლობის შემთხვევაში მენაშენეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. ამ მუხლში მითითებული მშენებლობის კონსერვაცია დაუშვებელია.

მუხლი 20. არსებული ზონების ცვლილების პირობები

არსებული ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში და შესაბამისად საჭიროებს იმავე პროცედურების გავლას, რაც მათი დამტკიცებისთვის არის საჭირო.

მუხლი 21. ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტების დადგენა ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში

1. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ისათვის, ამ წესებით განსაზღვრული, რეგლამენტების დასადგენად არ არის აუცილებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება, ქალაქთმშენებლობითი პირობები-რეგლამენტები შეიძლება დადგინდეს:

ა) დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ. მიკრორაიონის, კვარტალის) კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ ასეთი მიკრორაიონის, 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. ქალაქთმშენებლობითი კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანოს მიერ.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების კვლევა მოიცავს:

ა) საკვლევი ტერიტორიის აეროფოტო გადაღებას;

ბ) საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას;

გ) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გამოყენების არსებულ სახეობაზე;

დ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);

ე) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების) შესახებ;

ვ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტებს;

ზ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

თ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტებს;

ი) საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებაზე;

კ) საკვლევის ტერიტორიის განვითარების საპროექტო წინადადებას.

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის არსებული განაშენიანების კვლევის საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ასეთი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ.

მუხლი 22. განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის ამ წესებით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება

1. განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები გადამეტებულ შეიძლება იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების საფუძველზე, თუ:

ა) ამას მოითხოვს ქალაქის ქალაქთმშენებლობითი და არქიტექტურული, აგრეთვე ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

ბ) გადამეტება წონასწორდება ან კომპენსირდება გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და

გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

2. ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობების სიმაღლის ან სართულიანობის მაჩვენებლების განსაზღვრის საფუძველს წარმოადგენს არსებული განაშენიანების შესაბამის პარამეტრებთან გათანაბრება, დასაშვებია ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის ამ რეგლამენტით განსაზღვრული კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების ამ წესებით განსაზღვრული წესით განხილვა (სპეციალური შეთანხმება).

3. ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებულ სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტების (კ-1, კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პროექტის, მშენებლობის ნებართვის გამცემის შესაბამისი სამსახურის და ქ. რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, რომელსაც განკარგულებით ამტკიცებს ქალაქ რუსთავის მერი.

4. სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, გადამეტება დასაშვებია იძულებით შეუსაბამო ობიექტებისათვის. ასეთი ტერიტორიებისათვის ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით, სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

5. არსებული ფუნქციური და ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონისათვის, მიწის ნაკვეთზე შენობის განვითარების დროს, დასაშვებია ამ ნაკვეთის ფაქტობრივი გაანგარიშებით განსაზღვრული კოეფიციენტების (კ-1, კ-2) შენარჩუნება, თუ მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს “შეუსაბამო” უძრავ ობიექტს.

6. სტრუქტურულად ჩამოყალიბებული განაშენიანების ფარგლებში დასაშვებია 100 კვ.მ-მდე ტერიტორიის (გარდა საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობებისა) 100%-ით განაშენიანება ყველა სახის სტრუქტურული და ფუნქციური ზონისათვის.

7. მიწის ნაკვეთების 100 კვ.მ-ის ფარგლებში განაშენიანება დასაშვებია (ტერიტორიის მაქსიმალური ფართობი, რომლის ფარგლებში უზრუნველყოფილია 100 კვ.მ-ს მოშენება ყოველ კონკრეტულ გეგმარებით ზონაში განსაზღვრულია შესაბამისი განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1-ის) მიხედვით (ასე მაგალითად: სზ3-ში $k_1=0.5$, შესაბამისად $100.0\text{კვ.მ}:0.5=200.0$ კვ.მ) და წარმოადგენს იმ ზღვარს, რომლის ზემოთაც 100 კვ.მ და მეტის მოშენება ნორმატიულად არის შესაძლებელი):

- სზ-2-ში – 250 კვ/მ-ის ჩათვლით
- სზ3 და სზ5-ში – 200 კვ/მ-ის ჩათვლით
- სზ6-ში – 160 კვ/მ-ის ჩათვლით
- სსზ-1-ში – 140 კვ/მ-ის ჩათვლით
- სსზ2-ში – 120 კვ/მ-ის ჩათვლით.

ამასთან, ასეთ მიწის ნაკვეთებზე სამშენებლო საქმიანობა უნდა ითვალისწინებდეს ეფექტური განვითარების შესაძლებლობებს, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს და არ ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებას, სივრცით-მოცულობით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

8. საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში (სსზ-1) მაღალი ინტენსივობის მრავალფუნქციური შენობებისათვის (საცხოვრებელი<25% ოფისები) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის $k_2=4,6$ მინიჭება შესაძლებელია სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 23. სპეციალური ზონალური შეთანხმება

1. სპეციალური ზონალური შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის განაშენიანების ინტენსიურობის (კ-2) კოეფიციენტების მაჩვენებლების გაზრდას, აგრეთვე გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებას, რომელნიც ამ წესების მოთხოვნებით საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

2. იმ შემთხვევაში, როდესაც ნებართვის მაძიებელს სურვილი აქვს გაზარდოს განაშენიანების ან/და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი ან/და უძრავი ობიექტი გამოიყენოს გამოყენების ისეთი სახეობით, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას, მან მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში უნდა დააფიქსიროს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების მოთხოვნა;

3. ქალაქ რუსთავის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო საკრებულოს შესაბამისი კომისიის დასკვნის საფუძველზე.

4. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილება მიიღება მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ სტადიაზე.

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

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

მუხლი 24. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია

1. თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულოს გადაწყვეტილებით შესაძლებელია შეიქმნას „ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია“ (შემდგომში – კომისია).

2. კომისიის კომპეტენციათა სფეროს შესაძლებელია განეკუთვნებოდეს:

ა) ქალაქ რუსთავის მერისა და ქალაქ რუსთავის საკრებულოსათვის ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებში რეგულარული მოხსენებების მომზადება და კონსულტაციების გაწევა;

ბ) ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების, განხილვისა და დამტკიცების პროცესების საჯაროობის მიზნით საზოგადოებრივი ინფორმირების სამუშაოებისა და განხილვების ორგანიზება თვითმმართველობის ორგანოს და სხვა შესაბამის სამსახურთან ერთად;

გ) დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე წინადადებების, შენიშვნების და საჩივრების განხილვა;

დ) მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის ქალაქ რუსთავის საკრებულოსა და ქალაქ რუსთავის მერის გადაწყვეტილებათა პროექტების მომზადება, თვითმმართველობის ორგანოს შესაბამის სამსახურთან ერთად;

ე) სპეციალური ზონალური შეთანხმებისათვის ქალაქ რუსთავის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტის მომზადება;

ვ) ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებთან დაკავშირებით, ქალაქ რუსთავის მერიის სტრუქტურათა კოორდინაციის წინადადებების შემუშავება, ქალაქ რუსთავის მერისათვის წარსადგენად;

ზ) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებზე შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ მომზადებული დასკვნების განხილვა, დასაბუთებული წინადადებების მომზადება მათი მიზანშეწონილობის ან მიზანშეუწონლობის შესახებ;

თ) ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების დამტკიცების თაობაზე თვითმმართველობის გადაწყვეტილებების და/ან დასკვნების მომზადება;

3. კომისიის ფუნქცია, უფლება-მოვალეობები და საქმიანობის წესი განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულო.

თავი V

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებული შემთხვევები და მათი რეგულირება

მუხლი 25. განაშენიანების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ პასუხობენ ამ წესების მოთხოვნებს იძენენ „შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტების იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც ანიჭებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანო.

2. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი ამ წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის ამ წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე ბუნებრივ და ისტორიულ-კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

3. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების შემდგომი განვითარება, მათ შორის: ტერიტორიის გაფართოვება, ფუნქციის შეცვლა, შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ამ წესებისა და უფლებრივი ზონირების სავალდებულო რუკებით გასაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიმართულებით.

4. დაშვებულია შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება, განვითარება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს.

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. შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტების გამოყენებასა და განაშენიანებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი ქმედებების გარდა, საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

მუხლი 26. განაშენიანების წესების მოთხოვნებთან იძულებითი შეუსაბამობა

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომელთა ამ წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა განპირობებულია ისეთი გარემოებებით (მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები, სივრცით-გეგმარებითი და არქიტექტურული მახასიათებლები), რომლებიც გამორიცხავენ მათი შესაბამისობაში მოყვანის შესაძლებლობას, იძენენ „იძულებით შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტების სტატუსს.

2. ასეთი ტერიტორიებისათვის, ამ წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს. და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს. **მუხლი 27. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებები**

1. იმ შემთხვევაში, როდესაც დეტალური გეგმარების დოკუმენტების გადაწყვეტების შესაბამისად ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე აუცილებელი ხდება განსაზღვრულ ვადაში

ცალკეულ შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანა, ქალაქის აღმასრულებელ და წარმომადგენლობით ორგანოებს უფლება აქვთ კანონმდებლობის საფუძველზე გამოიყენონ ასეთი ცვლილებების სტიმულირების ღონისძიებები, მათ შორის:

ა) დაადგინონ სპეციალური კოეფიციენტები მიწისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების გადასახადისათვის;

ბ) გასცენ შეღავათიანი კრედიტები;

გ) განახორციელონ პირდაპირი და ირიბი პროგრამული სუბსიდირება;

დ) დააწესონ კანონმდებლობის შესაბამისად სხვა შეღავათები და მხარდაჭერის ღონისძიებები.

2. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებების გატარებისას, პრიორიტეტულად უნდა იქნეს მიჩნეული ქალაქის ისტორიულ და დაბალ ქალაქთმშენებლობით ღირებულებების ზონებში მოქცეული შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ცვლილებების სტიმულირება.

მუხლი 28. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა

1. ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც თავისი ფართობით, ფორმითა და ხაზოვანი ზომებით არ შეესაბამება დეტალური გეგმარების დოკუმენტებით ან/და ზონირების რუკებით განსაზღვრულ პირობებს და არსებობს მათი შესაბამისობაში მოყვანის შესაძლებლობა, კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძლება ხელახლა გაიმიჯნოს და/ან შეინაცვლოს.

2. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

3. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა ხორციელდება მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვითა და კომპენსირებით:

ა) საკუთრების უფლებების გადანაწილებით;

ბ) ნაკვეთის საზღვრების მოწესრიგებითა და შენაცვლებით.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარება ხელახალ გამიჯვნას გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით.

5. ასეთი ნაკვეთებისათვის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის, პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

მუხლი 29. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები

1. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პროცესში, ტერიტორიისათვის შესაძლებელია დადგენილ იქნეს საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები.

2. საზოგადოებრივი სერვიტუტი დგინდება ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოების სამართლებრივი აქტებით, რომლებიც ეფუძნება განაშენიანების რეგულირების გეგმების და ამ წესების მოთხოვნებს. 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 უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს:

ა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;

ბ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;

გ) ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;

დ) მისასვლელის მოწყობა.

4. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტების დადგენის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

მუხლი 30. ქალაქ რუსთავის მერიის უპირატესი უფლება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვაზე

1. კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს საშუალებას აძლევს, საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ფარგლებში მოქცეულ ტერიტორიაზე შეიძინოს გარკვეული მიწის ნაკვეთები და სხვა უძრავი ქონება.

2. ქალაქ რუსთავის მერიას აქვს ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ:

ა) ტერიტორიები მოქცეულია არსებული წესით განხილული, შეთანხმებული და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმებით "დაფარული" ტერიტორიის ფარგლებში და ამ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით მათი გამოყენება ითვალისწინებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობას;

ბ) ტერიტორიების დაგეგმარება და განაშენიანება უნდა განხორციელდეს მიზნობრივად, გარემოს დაცვის, ეკოლოგიური და საინჟინრო უსაფრთხოების თვალსაზრისით;

გ) ტერიტორიები მოქცეულია ოფიციალურად (შესაბამისი საკანონმდებლო და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით) დადგენილი რეკონსტრუქციისა და ქალაქგანვითარების (პერსპექტიული განაშენიანების) რაიონში;

დ) ტერიტორიები მოქცეულია ურბანული მემკვიდრეობისა და ქალაქის ისტორიული ნაწილის ზონაში;

ე) ქალაქ რუსთავის მერია დაასაბუთებს, რომ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის მოქმედების ფარგლებში მოქცეული გაუანაშენებელი ტერიტორიების განაშენიანება აუცილებელია საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით.

3. ქალაქ რუსთავის მერიამ უპირატესი შესყიდვის უფლების მოსაპოვებლად აუცილებლად უნდა განსაზღვროს და დაასაბუთოს მიწის ნაკვეთის გამოყენების მიზნები და შესაძლებლობები.

4. ქალაქ რუსთავის მერიის მიერ ტერიტორიების წინასწარი შესყიდვა უნდა განხორციელდეს მხოლოდ იმ შემთხვევებში, რომლებიც დოკუმენტურად დადასტურებულია და გამომდინარეობს საზოგადოებრივი ინტერესებიდან.

თავი VI

მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

მუხლი 31. სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების პირობების მიზნები

1. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის მიზანია:

ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების დადგენა;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების სამეზობლო საზღვრებამდე მანძილებს შორის ურთიერთდამოკიდებულების განსაზღვრა;

გ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე ქუჩებთან ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეებთან ურთიერთდამოკიდებულების განსაზღვრა.

2. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის ამ წესით დადგენილი პირობები მოქმედებს, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის არ არის დადგენილი სხვაგვარი რეგულირება.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმით, ამ წესებით განსაზღვრული საცხოვრებელი და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის, შესაძლებელია დადგინდეს ამ თავის 33-ე მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული Y-ის განსხვავებული მნიშვნელობები.

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

- ა) ანძებსა და კოშკებზე;
- ბ) აეროპორტის, საზღვაო პორტის და რკინიგზის ნაგებობებზე;
- გ) საჰაერო-საბაგირო გზების ნაგებობებზე;
- დ) ჰიდრო, თბო და ატომურ ელექტროსადგურებზე; აგრეთვე ელექტროქვესადგურებზე;
- ე) ნავთობის, ნავთობპროდუქტებისა და თხევადი აირის საცავებზე, ტერმინალებზე;
- ვ) ნაპირსამაგრ, ხაზოვან და სხვა სპეციალური დანიშნულების საინჟინრო ნაგებობებზე;
- ზ) მონუმენტებზე.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტების განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები უნდა განისაზღვროს სხვა ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

6. თუ შენობები აშენებულია წინამდებარე წესის ძალაში შესვლამდე, ამ თავის მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია ამ თავის მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

7. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც წინამდებარე წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება.

8. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისას და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისას, როდესაც კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს რამდენიმე ნორმა, ასეთ შემთხვევაში უნდა დაკმაყოფილდეს ყველა შესაბამისი ნორმის მოთხოვნა.

მუხლი 32. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. ამ თავის მიზნებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის:

ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (გარდა ჩიხისა);

ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

2. ამ თავის მიზნებისათვის, მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 160 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს.

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

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

5. სამშენებლო 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 სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნებისათვის ეწოდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო.

6. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო, ამ წესების მოთხოვნათა შესაბამისად, ყველა კონკრეტული შემთხვევისათვის დგინდება ქალაქგეგმარებითი პირობების ან/ და განაშენიანების რეგულირების გეგმის გადაწყვეტების საფუძველზე.

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

8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-9 და მე-10 პუნქტების შესაბამისად, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით, დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი).

9. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო 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.

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

11. თუ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის კონტურის გამო არ ხერხდება ამ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრის გამოყოფა და, აქედან გამომდინარე, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს დასადგენად ვერ ხერხდება წითელი ხაზ(ებ)ის დადგენა, მაშინ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს ამ მუხლის 21-ე პუნქტის შესაბამისად.

12. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია. გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-13 პუნქტით განსაზღვრული პირობები.

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

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

15. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედის და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე, გარდა მე-16, მე-17 და მე-18 პუნქტებში მოცემული შემთხვევებისა.

16. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე შესაძლებელია მოეწყოს კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე აივანი და ერკერი თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი (რომელზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული) სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსამდე კუთხეს და სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია არანაკლებ 0.6 მეტრით.

17. 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.

18. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე ამ მუხლის მოთხოვნათა დაცვით მოწყობილია კარი, ფანჯარა და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, მაშინ სამეზობლო საზღვრისა და შენობის ორ უახლოეს წერტილს შორის დაშორებაში მხედველობაში არ მიიღება შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს 1.2 მეტრამდე გამოწეული შენობის ისეთი ნაწილები როგორცაა: აივანი, ერკერი, შენობაში შესასვლელი კიბე(ები), მათი გადახურვები და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილები, ამასთანავე ამ ნაწილების კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.8 მეტრს. იმ შემთხვევაში თუ ასეთი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების გამოწევა 1.2 მეტრ მანძილზე მეტია, მაშინ შენობის

სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი განისაზღვრება სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყისა და ამ ნაწილების უახლოეს წერტილებს შორის მანძილით.

19. თუ შენობის საანგარიშო სიმაღლე არ აღემატება 7,5 მეტრს, მაშინ შენობის სამეზობლო საზღვრიდან 3,0 მეტრით დაშორების შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირზე შესაძლებელია მოეწყოს კარი, ფანჯარა, სამტრედე და სხვა ღია ნაწილები. 3.0-დან 7,5 მეტრით დაშორების შემთხვევაში შესაძლებელია კარი, ფანჯარა, სამტრედე და სხვა ღია ნაწილები მოეწყოს შენობის გვერდითი ფასადების საანგარიშო ზედაპირზე. დანარჩენ შემთხვევაში შესაძლებელია ღიობები გამოიჭრას 7,5 მეტრის შემდეგ. ნაკვეთების საზღვრიდან 3,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღიობები, თუ ამაზე მიღებულ იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა.

20. 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.

21. სამშენებლო 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 ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის პირობები.

22. 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.

23. 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.

24. (ამოღებულია - 18.04.11 №83).

მუხლი 33. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე უნდა განისაზღვროს მისი საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება ფორმულით $H=L/Y$, სადაც:

ა) **L** წარმოადგენს:

ა.ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო

საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს; იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება უშუალოდ საზოგადოებრივ სივრცეს ან ქუჩას, რომელიც მეორე მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივ სივრცეს;

ა.გ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.დ) იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირის ნახევარი ან მეტი წარმოადგენს არაერთგვაროვან სიბრტყეს, მაშინ შესაბამის საზღვრის მხარეს **L** განისაზღვრება საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე შენობის უახლოესი წერტილიდან შესაბამისად ან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე ან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე;

ა.ე.) **L**-ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა.

ბ) **Y** წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ბ.ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისათვის;

ბ.ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

ბ.გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

გ) **H** – შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე.

3. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე იანგარიშება 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 მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

4. მიწის ნაკვეთს, რომელსაც გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, მასზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

5. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ შენობის მაქსიმალური სიმაღლე საზოგადოებრივი საზღვრების მხარეებიდან განისაზღვრება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სივრციდან, მხოლოდ საზოგადოებრივ შენობასთან მიმართებაში.

6. როდესაც სამშენებლო 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 პერპენდიკულარული დაშორება აღემატება 10 მეტრს, მაშინ შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

7. შენობათა საანგარიშო სიმაღლეების განსაზღვრისას, შენობის ფასადის სიმაღლე, ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში, მოიცავს კედლის სიმაღლეს სახურავის საანგარიშო კიდემდე, დამატებული:

ა) ქანობის მხრიდან:

ა.ა) სიმაღლე სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, როცა სახურავის სიბრტყ(ებ)ის დახრის კუთხე (კუთხეთა ჯამი) საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ აღემატება 70 გრადუსს;

ა.ბ) სიმაღლის ერთი მესამედი სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, თუ სახურავის სიბრტყე(ებ)ის დახრის კუთხე (კუთხეთა ჯამი) საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ შეადგენს 45 გრადუსიდან 70 გრადუსის ჩათვლით.

ბ) ფრონტონის მხრიდან:

ბ.ა) სიმაღლე სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, როცა სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ 140 გრადუსზე მეტია;

ბ.ბ) სიმაღლის ერთი მესამედი სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, თუ სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ არის 90 გრადუსიდან 140 გრადუსის ჩათვლით.

8. იმ შემთხვევაში როდესაც შესაბამისი ფასადის მხარეს გამომავალი სამტრედების და სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების ჯამური სიგანე წარმოადგენს ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ზე მეტს, მაშინ შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლის განსაზღვრისას ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლეს ემატება შესაბამისი ფასადის მხარეს გამომავალი სამტრედების და სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლე.

მუხლი 34. ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

1. ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის დაგეგმარების შემთხვევაში, ტრიტორიაზე მათი განთავსება და სიმაღლეების განსაზღვრა ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

2. ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა ტიპის შენობის განთავსების შემთხვევაში, ამ თავით განსაზღვრული მოთხოვნები ხორციელდება ამავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენის საფუძველზე (ანუ ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ისე უნდა განთავსდეს ერთზე მეტი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, როგორც ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად ერთმანეთის მომიჯნავე სხვადასხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ერთმანეთის მიმართ განთავსებული).

მუხლი 35. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ისეთი შეჭრა, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივ 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 საზოგადოებრივ ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას.

2. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში, გრუნტის ზედაპირიდან **4,5 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 ტროტუარის კიდის ვერტიკალური წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარულად 0.6 მ-ზე მეტად.

3. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან **4,5 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე:**

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

ბ) აივნებისა და ერკერების მიახლოება ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვით სიბრტყემდე 0.8 მ-ზე მეტად;

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

დ) შენობის დამამთავრებელი კარნიზების და სახურავის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა **1,0 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 **2,5 მ-ზე** მაღლა სიმაღლეზე, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ ნიშნებამდე და აბრებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 0.8 მ.

6. სამშენებლო მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნიათ ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს საზოგადოებრივი საზღვრის გარეთ 0,3 მ-ზე მეტად 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 36. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეებში ისეთი შეჭრა, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას

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

2. დასაშვებია სამშენებლო 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 4.5 მეტრ სიმაღლემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარულად 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 სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში ჩასასვლელი კიბეების და ბუნებრივი განათების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მეტრ სიღრმემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალური წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარულად 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 სამშენებლო 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 სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-იდან 4,5 სიმაღლეზე გადახურვის კონსტრუქციების, ფარდულების, ტენტების, მარკიზების და სხვა მსგავსი ტიპის არქიტექტურული ნაწილების შეჭრა, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ასეთ არქიტექტურულ ნაწილებამდე პერპენდიკულარული მანძილი უნდა იყოს მინიმუმ 0,6 მ.

მუხლი 37. საზიარო კედლის/ღობის განთავსება სამეზობლო საზღვარზე და ღობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. სამეზობლო საზღვარზე საზიარო კედელი/ღობე უნდა განთავსდეს შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ასეთების არარსებობის შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის შესაბამისად.

2. საზიარო კედელი/ღობე უნდა აშენდეს ისე, რომ მან თავისი მზიდუნარიანობით, სხვადასხვა სიმაღლის ბლოკირებულ (შეწყვილებულ) შენობათა მშენებლობის შემთხვევაში დააკმაყოფილოს ასაშენებელი შენობ(ებ)ის მეზობლების მოთხოვნები.

3. საზიარო კედლის/ღობის სიგანე თანაბრად უნდა გადანაწილდეს სამეზობლო საზღვრიდან ორივე მეზობლის მხარეს.

4. თუ ერთ-ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა მოითხოვს საზიარო კედლის მეტ სიგანეს, ვიდრე კედლის ნახევარია, მაშინ კედლის ეს ნაწილი უნდა აშენდეს ამ ნაკვეთის ფარგლებში.

5. საზიარო კედლის საძირკვლის მშენებლობისას ერთ-ერთმა მეზობელმა შეიძლება მოითხოვოს საზიარო კედლისათვის ისეთი საძირკვლის მოწყობა, რომელიც მის მიერ გამოყენებული იქნება შემდგომი მშენებლობისათვის. ეს უკანასკნელი ვალდებულია აანაზღაუროს საძირკვლის მოწყობის დამატებითი სამუშაოების ღირებულება.

6. საზიარო კედლის/ღობის გამოყენებისას გასაწევი ხარჯები ნაწილდება ორივე მეზობელზე კედლის შესაბამისი წილის პროპორციულად.

7. შენობის რეკონსტრუქციისას, მეზობლების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, შესაძლებელია საზიარო კედლის/ღობის დანგრევა კანონმდებლობის დაცვით.

8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს თავის მხარეს გაამაგროს საზიარო კედელი/ღობე კანონმდებლობის დაცვით.

9. თუ ორი სამეზობლო კედლის შეერთებისას, ერთ-ერთ მეზობელს თავისი შენობისათვის სჭირდება საძირკვლის მეტი ჩაღრმავება, ვიდრე არსებული კედლის საძირკველია, მაშინ კანონმდებლობის დაცვით მას უფლება აქვს თავისი კედლის საძირკველი ჩაღრმავოს საპროექტო დოკუმენტით გათვალისწინებულ ნიშნულამდე, ისე რომ ამით ზიანი არ მიაყენოს უკვე არსებულ კედელს.

10. თუ საძირკვლის ჩაღრმავებისას დაზიანდა არსებული შენობის კედელი ან საძირკველი და დადგინდა, რომ ეს გამოწვეულია მიმდინარე მშენებლობით, მაშინ დაზიანებული საძირკვლის კედლის აღდგენა-გამაგრება ეკისრება მეზობელს, რომელიც ახარციელებს ასეთ მშენებლობას.

11. მიწის ნაკვეთის საზღვრებში შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე შესაძლებელია განთავსდეს ღობე, რომლის სიმაღლეც არ უნდა აღემატებოდეს 2,2 მეტრს. 2,2 მეტრზე მეტი სიმაღლის ღობის განთავსება დასაშვებია მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს თანხმობის შემთხვევაში.

მუხლი 38. მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის გამოყენება ატმოსფერული ნალექების გადასაყვანად და ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მისაერთებლად

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობა უნდა განხორციელდეს ისე, რომ ამ მიწის ნაკვეთიდან:

ა) მეზობლის ნაკვეთში არ მოხვდეს წყალი და ატმოსფერული ნალექები;

ბ) ქუჩაზე ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში მოხვედრილმა ატმოსფერულმა ნალექებმა არ უნდა მიაყენონ ზიანი ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს და მესამე პირებს.

2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული პირობები არ ეხება რუს, ლელეს, მდინარეს და საერთო მოხმარების არხს.

3. როდესაც რელიეფის გამო ვერ ხერხდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ ღონისძიებათა განხორციელება, მეზობელი ვალდებულია თავის ნაკვეთზე გაატაროს მეზობლის ნაკვეთიდან ჩამონადენი ატმოსფერული ნალექები.

4. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარზე, მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მხარეს შენობის სახურავის მოწყობისას დამკვეთმა/მესაკუთრემ უნდა უზრუნველყოს ისეთი საინჟინრო ღონისძიებების განხორციელება, რაც ააცილებს ატმოსფერული ნალექების მოხვედრას მეზობლის მიწის ნაკვეთში.

5. დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა ტექნიკური საშუალება, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ აქვს უფლება ხელი შეუშალოს მეზობლის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების საკუთარ მიწის ნაკვეთზე გატარებას ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების მიზნით.

6. მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთზე საინჟინრო-კომუნალური ქსელების გატარების შესახებ მეზობელი უნდა იყოს წინასწარ ინფორმირებული ერთი თვით ადრე გარდა ამისა ასეთი სამუშაოების წარმოების საშუალებას უნდა იძლეოდეს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი (არ უნდა შეეხოს მრავალწლიან ნარგავებს და არსებულ შენობა-ნაგებობებს). იმ შემთხვევაში თუ დათესილია ერთწლიანი კულტურები, აღნიშნული სამუშაო უნდა შესრულდეს მოსავლის აღების ან კომპენსაციის გადახდის შემდეგ. სამუშაოების დასრულებისას პირვანდელ მდგომარეობაში უნდა იქნეს მოყვანილი ის ტერიტორია, სადაც გატარდა საინჟინრო-კომუნალური ქსელები.

7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები უნდა გავრცელდეს ასევე მეზობლის მიწის ნაკვეთში უკვე გატარებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელის შეკეთებაზე ან რეკონსტრუქციაზე.

8. მიწის ნაკვეთში გატარებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები არ შეიძლება ჩაითვალოს დაბრკოლებად მომავალში ამ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისათვის. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე ქსელი უნდა იქნეს გადატანილი მოთხოვნისთანავე.

მუხლი 39. საცხოვრებელ ზონებში სატრანსპორტო საშუალებების შენახვა

1. საცხოვრებელ ზონებში მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მინიმუმ ერთი ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე.

2. საცხოვრებელი ზონების ცალკეულ ქვეზონებში სატრანსპორტო საშუალებების შენახვის რეკომენდირებული სახეობაა ავტოსადგომები რელიეფის გამოყენებით (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები).

3. სისტემურად მოწყობილ (ჩამოყალიბებულ) ავტოფარეხებს შორის დარჩენილი ცარიელი სივრცე შესაძლებელია შეივსოს მსუბუქი კონსტრუქციის დროებითი შენობა-ნაგებობით. დროებითი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის ვადა განისაზღვრება მაქსიმუმ სამი წლით, რომლის ამოწურვის შემდეგაც დროებითი შენობა-ნაგებობა თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის პირველივე მოთხოვნისთანავე ექვემდებარება დემონტაჟს.

დანართი – 1

ქალაქმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული

სახეობების ჩამონათვალი

1. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1):

შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანების ტერიტორიაზე;

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;
- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საოჯახო (დამხმარე, არასამეწარმეო) მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებისათვის);
- საბავშვო მოედანი;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება (სოფლის დასახლებებისთვის);
- დაწყებითი სკოლა (სოფლის დასახლებებისთვის);
- საშუალო სკოლა (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია (სოფლის დასახლებებისთვის);
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო განყოფილება და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩაშენებული გარაჟი; ოფისი და კანტორა (სოფლის დასახლებებისთვის).

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

- პარკი;
- ბულვარი;
- პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ბარი;
- კაფე;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობისა და მომსახურების ჯიხურები და პავილიონი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილებები;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2):

განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;

- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საბავშვო მოედანი;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩამენებული გარაჟი.

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

- პარკი;
- ბულვარი;
- განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- პოლიკლინიკა;
- ბარი;
- კაფე;
- საყოფაცხოვრებო მოსახურეობის ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობისა და მომსახურების ჯიხურები, დროებითი პავილიონი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ოფისი და კანტორა;
- საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

3. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3):

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (არადომინირებული სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;
- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საბავშვო მოედნები;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;

- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მომხმარების საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩაშენებული გარაჟი.

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

- პარკი;
 - ბულვარი;
 - პოლიკლინიკა;
 - ბარი;
 - კაფე;
 - საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - ჯიხურები, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
 - ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრი; ოფისი და კანტორა.
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
 - კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
 - საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომი;
 - საკულტო შენობები და ნაგებობები.

4. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):

საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- ინდივიდუალური და განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ- ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);

- კინოთეატრი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია;
- ბარი;
- კაფე;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო კანტორა;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი და ჩაშენებული გარაჟი;
- საერთო სარგებლობის ღია და დახურული ავტოსადგომი;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი.
- ოფისი და კანტორა.

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

- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- საცურაო აუზი;
- თეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- მუზეუმი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- რესტორანი;
- კიოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ავტოგასამართი სადგური;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

5. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):

მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (დომინირებული სახეობა);

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია;
- ბარი;
- კაფე;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ოფისი და კანტორა;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ბანკების ფილიალი, განყოფილება;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო კანტორა;
- ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული გარაჟი;
- საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომები.

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

- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- თეატრი;
- არქივი;
- მუზეუმი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- რესტორანი;
- კოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;

- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი და კანტორა;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ავტოგასამართი სადგური;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.

საკულტო შენობები და ნაგებობები.

6. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა (რომელშიც დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა);

- განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსიურობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- 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;
- საქალაქო 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;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი და კანტორა;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო კანტორა;
- სასტუმრო;
- ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული გარაჟი.

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

- საავადმყოფო;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- სავაჭრო ცენტრი;
- კიოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- რკინიგზის სადგური;
- ავტოსადგური;
- აეროსადგური;
- ავტოგასამართი სადგური;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.

საკულტო შენობები და ნაგებობები.

7. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):

განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებული სახეობა);
- განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

(არადომინირებული სახეობა);

პარკი;

- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- აფთიაქი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საკონცერტო დარბაზი;

- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- უნივერსალური მაღაზია;

სავაჭრო ცენტრი;

- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი და კანტორა;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
- სასამართლო;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო კანტორა;
- სასტუმრო;
- ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული გარაჟი;
- საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომები.

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

- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- პოლიკლინიკა;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- კიოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;

აეროსადგური;

- ავტოგასამართი სადგური საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომის კომპლექსში;

- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;

საკულტო შენობები და ნაგებობები.

8. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას.

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;

- 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 სხვ;
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- სავაჭრო კიოსკი, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი;
- ატრაქციონი;
- საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
- საზოგადოებრივი ტუალეტი.

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

- სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი);
- სპორტულ-ფიზკულტურული ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- სათამაშო ავტომატების დარბაზი, საბილიარდო, კაზინო და ა.შ.;
- ზოოპარკი;
- კაფე, რესტორანი;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული დაწესებულებები;
- სამეურნეო ობიექტი და მისი ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები).
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.
- ღია მიწისქვეშა ავტოსადგომები.

სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3) წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ და სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შედრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- სავაჭრო ჯიხურები, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი;
- საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
- დასასვენებელი სახლი;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული დაწესებულებები;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სანატორიუმი;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

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

- სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- სპორტულ-ფიზკულტურული ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- ატრაქციონი;
- კაფე, რესტორანი;
- სამეურნეო ობიექტი და მისი ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი
- ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.