განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

(ტექსტური დებულებები)

1. შემოკლებები:

- **გენგეგმა,** *გეგმა* - დასახლება ბეშუმის გენერალური გეგმა
- **გდგ** - განაშენიანების დეტალური გეგმა
- **კოდექსი** - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი", საქართველოს კანონი 2018 წ, N3213-რს
- **გეგმების შემუშავების წესი** - „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი", დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2019 წ. N260 დადგენილებით
- **ძირითადი დებულებები** - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები", დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2019 წ. N261 დადგენილებით
- **სამშენებლო პოტენციალი** - ფაქტობრივი განაშენიანების მიხედვით და/ან გდგ დადგენილი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების და/ან სხვა უფლებების ათვისების/გამოყენების შესაძლებლობა
- **დროებითი შენობა/ნაგებობა** - იხ. საქართველოს მთავრობის 2019 წ N255 დადგენილება

2. ტერიტორიები და ზონები

1. გენგეგმის ძირითადი მიზნიდან (მიწათსარგებლობის რეგულირება) გამომდინარე, დადგენილია განაშენიანების (სამშენებლო) და განაშენიანებისგან თავისუფალი (არასამშენებლო) ტერიტორიები, ხოლო უცვლელად ასახულია დარგობრივი რეჟიმები, შესაბამის ზონებად/ზოლებად (კოდექსი: მუხლი 38, ნაწილი 5);
2. გეგმით დადგენილი ტერიტორიების გამოყენება ეფუძნება მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპს და ნებადართულია *კოდექსის*, *ძირითადი დებულებებისა* და დარგობრივი რეჟიმებით (*გეგმაზე* - ზონა/ზოლი) დადგენილი პირობების დაცვით. გამოყენებისას არცერთი პირობა არ უნდა დაირღვეს, წინააღმდეგობის შემთხვევაში უპირატესად მოქმედებს ის მოთხოვნა, რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს;
3. ქვედა საფეხურის გეგმებში:
   - ა) განაშენიანების (სამშენებლო) ტერიტორიების ფუნქციურ ზონად დაზუსტება (ქვედა საფეხურის გეგმებში) დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე გეგმაზე მითითებულის შესაბამისად;
   - ბ) განაშენიანებისგან თავისუფალი (არასამშენებლო) ტერიტორიები ქვედა საფეხურის გეგმებში აისახება უცვლელად;
   - გ) ტერიტორიების საზღვრების დაზუსტება გეგმების დამუშავების მასშტაბით განპირობებული სიზუსტის ფარგლებში.
4. განაშენიანების (სამშენებლო) ტერიტორიებზე:
   - ა) გამოყენების ნებადართული სახეობები მიიღება *ძირითადი დებულებების* და არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს ***გდგ*** საფუძველზე, წინამდებარე გეგმის პირობების გათვალისწინებით;
   - ბ) გამოყენების საგამონაკლისო სახეობა განისაზღვრება შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს ***გდგ***.
5. განაშენიანებისგან თავისუფალი (არასამშენებლო) ტერიტორიების გამოყენება დასაშვებია მათი ფუნქციით განპირობებული სახით, *ძირითადი დებულებების* მოთხოვნათა შესაბამისად და არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს ***გდგ***.
6. იმ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც გამიჯნულია წინამდებარე გეგმის და/ან შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს ***გდგ*** დამტკიცებამდე და ფართობი ნაკლებია დადგენილ მინიმუმზე, გამოყენების ნებადართული სახეობებისთვის დასაშვები კონსტრუქციის ტიპი არის მხოლოდ დროებითი შენობა-ნაგებობა (*განიმარტება საქართველოს მთავრობის 2019 წ. N255 დადგენილებით*) ან საცხოვრებელი ფუნქციებით აღჭურვილი ავტომობილი და/ან კემპინგი.

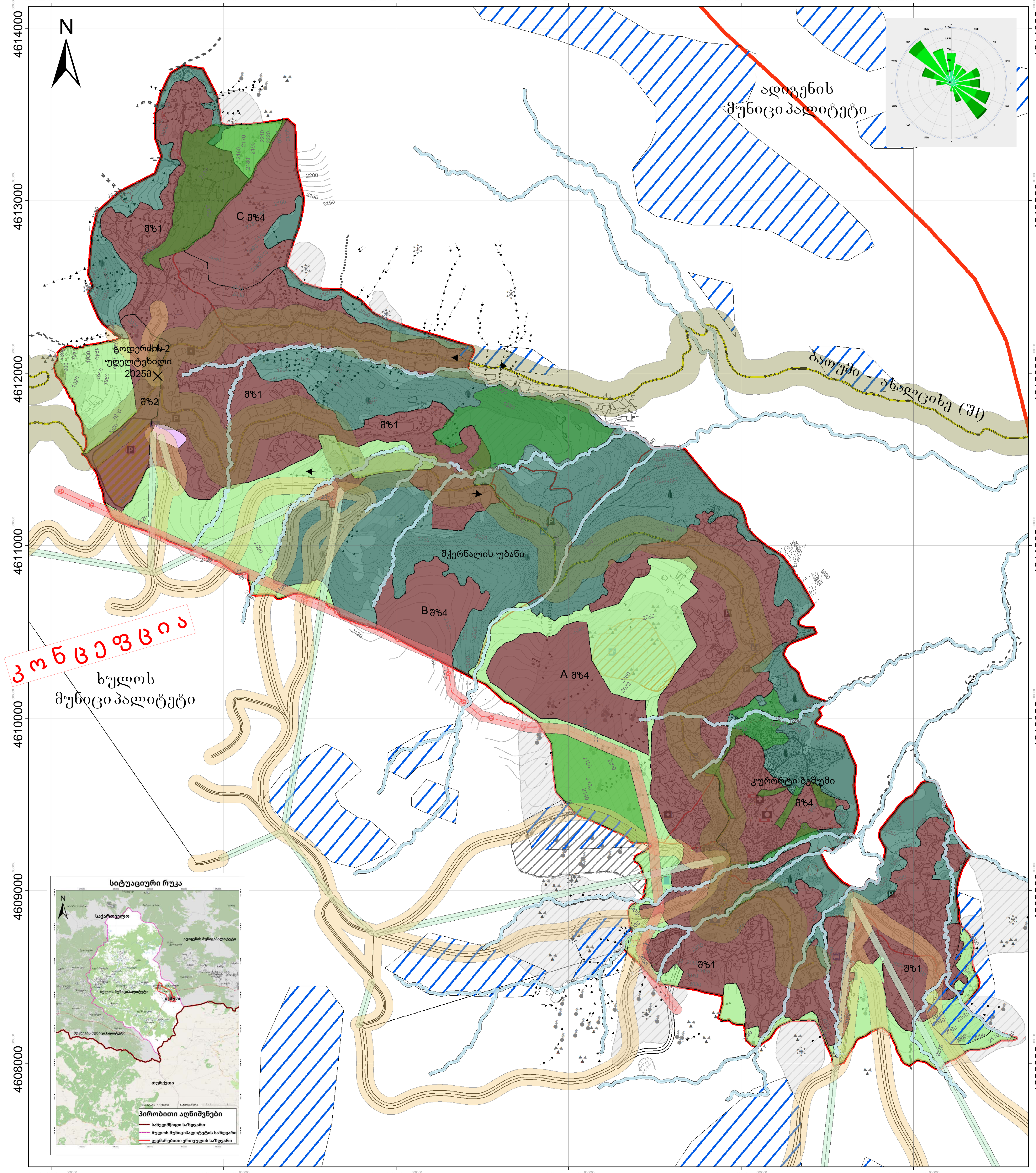
3. მიწის ნაკვეთები:

1. გენგეგმის მოქმედების ფარგლებში მოქცეული/რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ ამ გეგმის, *ძირითადი დებულებების* და შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ მოთხოვნათა შესაბამისად;
2. დარგობრივი რეჟიმების (გეგმაზე - ზონა/ზოლი) მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმავე რეჟიმებით დადგენილი პირობების დაცვით, მათ შორის სატყეო/გამწვანებულ ტერიტორიაზე მოქცეული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ შეუსაბამოდ დაკავებულ/რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს და დაუშვებელია გაფართოვება/დაყოფა/გაერთიანება სამშენებლოდ გამოყენების მიზნებისთვის.
3. სამშენებლო ტერიტორიებზე მოქცეული მიწის ნაკვეთების გამოყენების მინიმალური დასაშვები ფართობი და/ან ზომები განისაზღვრება შესაბამისი უბნის სამეზობლოს გდგ, რომელიც არ უნდა იყოს 250 კვ.მ-ზე ნაკლები.
4. მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობის საკითხები წესრიგდება კოდექსით, ძირითადი დებულებებითა და შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ.

4. განაშენიანება

1. განაშენიანების მართვა წარმოებს განაშენიანების (სამშენებლო) ტერიტორიებზე განვითარების უფლებების დადგენის გზით, რაც აისახება განაშენიანების მართვის შემდეგი პარამეტრებში;
2. ყველა სტანდარტული განაშენიანების მართვის პარამეტრი და მათი მაჩვენებლ(ებ)ის დასაშვები ზღვარი, რაც არ არის ამ გეგმის მანდატი, მიიღება *ძირითადი დებულებებით* და/ან შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ, და არ ვრცელდება განაშენიანებისგან თავისუფალ (არასამშენებლო) ტერიტორიებზე.
3. წინამდებარე გეგმით დადგენილია განაშენიანების მართვის შემდეგი პარამეტრები:
   - ა) **საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე** - „სფ/ჰა", საცხოვრებელი და სასტუმრო ფუნქციის შენობებისთვის. სასტუმროს ღამისთევის ერთეული გათანაბრებულია ბინასთან (*კოდექსი: მუხლი 53, ნაწილი 3 და გეგმების შემუშავების წესი: მუხლი 49*);
   - ბ) **ესთეტიკური პარამეტრები** და შესაძლებელია დაზუსტდეს შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ (*კოდექსი: მუხლი 80 და ძირითადი დებულებები: მუხლი 49*).
4. განაშენიანების მართვის პარამეტრების გამოყენების წესი:
   - ა) - მიიღება თითოეული ქვეზონისთვის ამ გეგმით დადგენილი *მაქს. სიმჭიდროვიდან*, რაც ცალკეულ მიწის ნაკვეთზე გამოითვლება შემდეგნაირად: $S_{მიწის\ ნაკვეთისა}$ / 10000 კვ.მ X $_{ზონისთვის\ დადგენილი}$, გარდა შესაბამისი უბნის /სამეზობლოს ***გდგ*** მითითებულისა. სასტუმროსთვის ან სასტუმროს ტიპის სახლისთვის შეიძლება დაემატოს დადგენილ მაჩვენებელს არაუმეტეს 10% პერსონალისთვის, რასაც არ მოეთხოვება P (ა/ს). მნიშვნელობა მრგვალდება უახლოეს მთელ რიცხვამდე, მაგრამ არანაკლებ 1-სა;
   - ბ) განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრები გამოიყენება კოდექსით განსაზღვრული მიზნების შესაბამისად. დაუშვებელია ესთეტიკურ პარამეტრებში იმგვარი მოთხოვნების დაწესება, რაც არ არის განპირობებული მაღალი საჯარო ინტერესით.
5. დაუშვებელია შენობის/ნაგებობის სახურავზე ნებისმიერი ფორმის/პროფილის შემდეგი გადახურვის მასალების დაგეგმარება:
   - ა) **მოთუთიებული თუნუქი**, გარდა შეღებილისა ან სხვაგვარი დაფარულობისა;
   - ბ) **აზბესტ-ბეტონის სახურავი ნაკეთობა** (ფილა, შიფერი და სხვა), მათ შორის **შეღებილი** ან **სხვაგვარი დაფარულობისა**.
6. სახურავზე მასალების ფერების შერჩევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას მიმდებარე გარემო (ბუნებრივი თუ ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული განაშენიანება). ფერთა რეკომენდებული ტონალობაა დაბალი სიმკვეთრის **რუხი, პასტელური** *(ნებისმიერი ფერის შერჩევისას)* ტონალობა.
7. საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები და/ან ობიექტი (გარდა ხაზოვანი ნაგებობისა) უნდა დაგეგმარდეს იმგვარად, რომ მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს საჯარო გზიდან/ქუჩიდან. ამ მიზნით დასაშვებია
   ეკრანების, ჟალუზების და/ან სხვა მსგავსი ელემენტების გამოყენება ფასადზე.
8. ექსტერიერის ელემენტები და დანადგარები:
   - ა) საინფორმაციო და/ან სარეკლამო აბრების/დაფების, წარწერების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე შენობის ფასადის ან სახურავის ფართობის 20 %-ს, გარდა: შენობის უღიობო ფასადისა, ნაგებობისა და/ან მშენებარე შენობისა/ნაგებობისა.
   - ბ) სარეცხის საშრობი, გათბობის/კონდიცირების და სხვა მსგავსი დანადგარების განთავსება უნდა დაგეგმარდეს შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში და/ან უკანა ეზოში. დაუშვებელია მათი დაგეგმარება იმ მხარეს, რომელიც ლანდშაფტის და/ან განაშენიანების საერთო აღქმის ნაწილია;
   - გ) ანტენების (სატელიტური, რადიო და სხვა) განთავსება უნდა დაგეგმარდეს შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე.
   - დ) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა დაგეგმარდეს შენობის ფასადის ერთიანი გააზრებით.

   - ა) საინფორმაციო და/ან სარეკლამო აბრების/დაფების, წარწერების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე შენობის ფასადის ან სახურავის ფართობის 20 %-ს, გარდა: შენობის უღიობო ფასადისა, ნაგებობისა და/ან მშენებარე შენობისა/ნაგებობისა.
   - ბ) სარეცხის საშრობი, გათბობის/კონდიცირების და სხვა მსგავსი დანადგარების განთავსება უნდა დაგეგმარდეს შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში და/ან უკანა ეზოში. დაუშვებელია მათი დაგეგმარება იმ მხარეს, რომელიც ლანდშაფტის და/ან განაშენიანების საერთო აღქმის ნაწილია;
   - გ) ანტენების (სატელიტური, რადიო და სხვა) განთავსება უნდა დაგეგმარდეს შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე.
   - დ) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა დაგეგმარდეს შენობის ფასადის ერთიანი გააზრებით.



5. სხვა პირობები

1. მიწის ნაკვეთების შემოღობვა:
   - ა) სამშენებლო ტერიტორიებზე კაპიტალური, ყრუ ღობის მოწყობა დაუშვებელია. შემოღობვა დასაშვებია მსუბუქი, არა ყრუ კონსტრუქციით (ბადე, მინა, ცხაური და მსგავსი) ან გამწვანებით, რომლის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ უნდა იყოს 1.0 მეტრზე მეტი;
   - ბ) ყველა სხვა პირობა რეგულირდება ძირითადი დებულებებით (მუხლი 45) და/ან შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ.
2. მიწის ნაკვეთის გამწვანება:
   - ა) ზოგადი პირობები რეგულირდება ძირითადი დებულებებით (მუხლი 48), დეტალური პირობებ ზუსტდება შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ;
   - ბ) მშენებლობისას ხის ჭრა შეიძლება განხორციელდეს შესაბამისი სფეროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე, თუ ხე არის დაავადებული, ზეხმელი, ხმობადი, ფაუტი (ფუტურო), გადაბერებული (ამორტიზებული) და/ან არამდგრადი. საკომპენსაციო რგვის და/ან მოსაკრებლის საკითხები წესრიგდება ხულოს მუნიციპალიტეტის შესაბამისი დადგენილებებით.
3. ყველა სხვა პირობა, რაც წინამდებარე გეგმით არაა დადგენილი, მაგრამ დადგენილია *კოდექსით* / *ძირითადი დებულებებით*, უცვლელად გამოიყენება.
4. დარგობრივი რეჟიმების/პირობების მიმართ გამოიყენება შესაბამისი სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობა.
5. ***გდგ*** უნდა დამუშავდეს განაშენიანების მართვის ერთეულებში, როგორებიცაა წინამდებარე გეგმით იდენტიფიცირებული უბნები.

ხაზთსადარი

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 კმ

თანაფარდობა 1:10000 (1სმ = 100მ). პლანშეტის ფორმატია A0

შენიშვნა: სხვა ფორმატზე დაბეჭდვისას გამოიყენეთ ხაზთსადარი

გეგმის ნახაზები მომზადებულია ArcGIS პროგრამის საფუძველზე აღებული გეოინფორმაციული მასალით და დამუშავებულია პროგრამა ArchiCAD-ის გამოყენებით. კოორდინატთა სიზუსტე შეესაბამება საქართველოს გეოდეზიურ და კარტოგრაფიულ სტანდარტებს

5 ჰა
3 ჰა
1 ჰა
0.5 ჰა

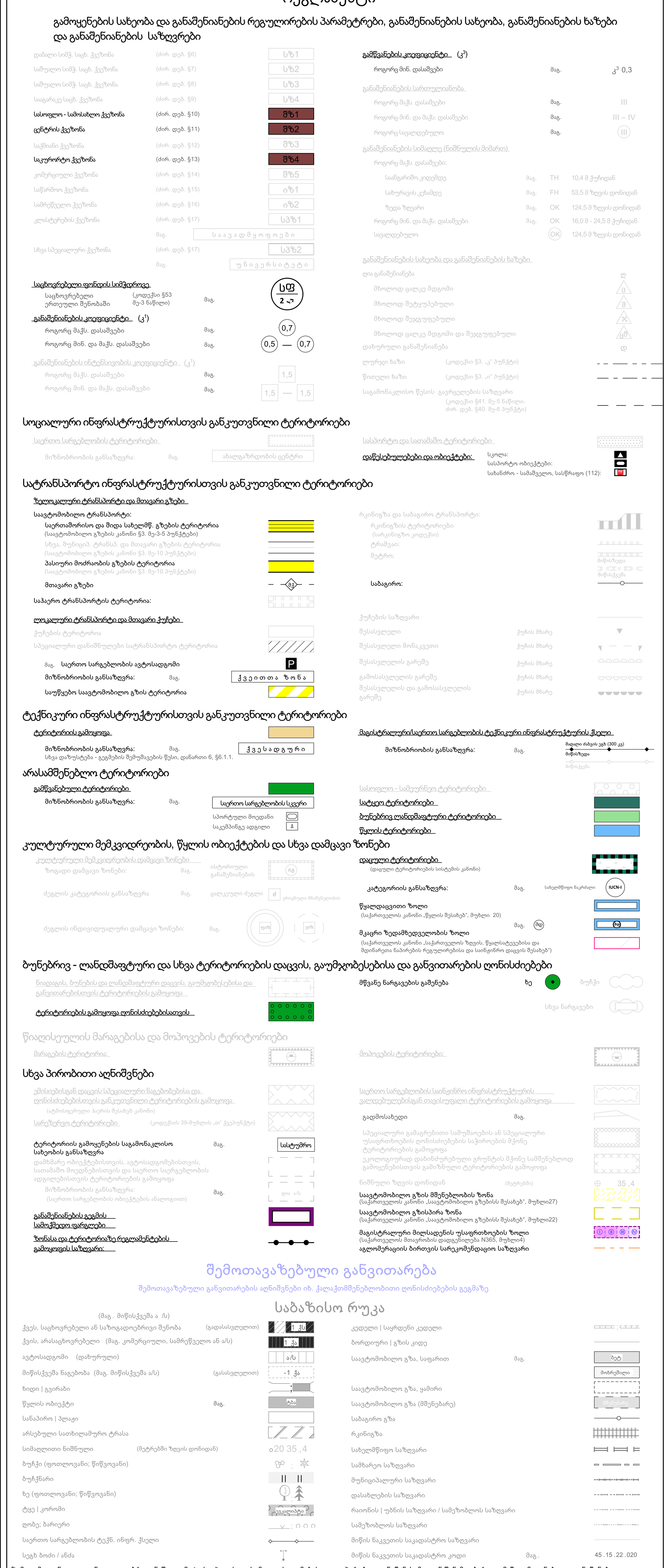
გეგმის პასუხისმგებლობის ზღვარი 1:10000

გენერალური გეგმა

ხულოს მუნიციპალიტეტი

კურორტი ბეშუმი, მიმდებარე იაილებით, შქერნალის უბანი და გოდერძის უღელტეხილი

პირობითი აღნიშვნები
რეგლამენტი



ზემოთ მოყვანილილეგენდა უფლებრივი ნაწილი, მეტი სიცხადისთვის, მოიცავს გეგმების ყველა პირობით აღნიშვნას. მათგან წინამდებარე გეგმაში გამოყენებული აღნიშვნები კი გაფერმკრთალებულია და მოცემულია შავ-თეთრი სახით. გეგმის პირობითი აღნიშვნები მოცემულია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების წესის" დანართი N2-ის შესაბამისად, ხოლო საბაზისო რუკის პირობითი აღნიშვნები - ტოპოგრაფიული და საკადასტრო რუკების შესაბამისად.

<u>დამტკიცებულია</u> :

ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _ _ . _ _ . 202_ წ
N _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

<u>შემუშავების საფუძვლები</u> :

#	დოკუმენტი	შინაარსი	რეესტრი
1	საქართველოს კანონი	სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი	№1506-Iს, 24.06.2005წ
2	საქართველოს კანონი	გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი	№890-IIს, 01.06.2017წ
3	მთავრობის დადგენილება	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ	№260, 03.06.2019 წ
4	მთავრობის დადგენილება	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№261, 03.06.2019 წ

<u>დამ ტკიცების საფუძვლები</u>

<u>საჯარო განხილვა გაიმართა</u> :

<u>სგშ სკოპინგის დასკვნა</u> :

<u>სავალდებულო სამართლებრივი კონსულტაცია</u>

(საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი, მუხლი42)

გეგმის დასაბუთება მოცემულია ტექსტურ ნაწილში

ინიციატორი:

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო

შემსრულებელი:

NEW CITY DEVELOPMENT

შპს "ნიუ სითი დეველოპმენტ" ს/ნ 205249248

შემთანხმებელი:

ხულოს მუნიციპალიტეტი