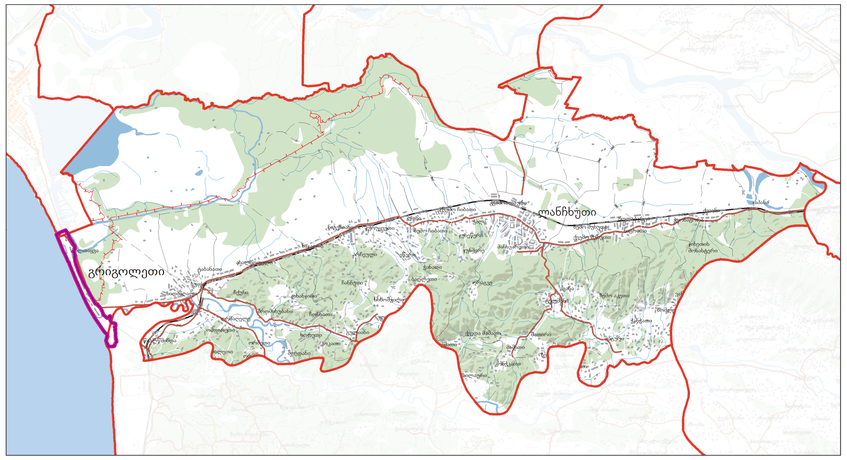


1 სიტუაციური რუკა: გრიგოლეთი მუნიციპალურ საზღვრებში 1:125000

განაშენიანების მართვის რეგლამენტი
(ტექსტური დებულებები)

მიწის ნაკვეთები:

1. ამ გეგმაში მონიშნული მიწის ნაკვეთები უნდა დარეგისტრირდეს შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს მონაცემების გეგმის მიხედვით(კოდექსი, მუხლი 51). მათი სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ ამ გეგმის, შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა შესაბამისად;
2. მიწის ნაკვეთების შემდგომი მონაცვლება შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ კოდექსის 70-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით;
3. მე-2 პუნქტში დადგენილი რეგლამენტის გამოყენების შემთხვევაში:
   ა) მიწის ნაკვეთებს უნარჩუნდებათ ის სამშენებლო პოტენციალი, რაც მათთვისაა დადგენილი ამ გეგმით და უნდა დაანგარიშდეს გაერთიანებამდე არსებული თანაფარდობის დაცვით;
   ბ) კერძო სერვიტუტი არ გამოიყენება / უქმდება, თუ ის ემსახურებოდა გაერთიანებამდე რომელიმე ამ ნაკვეთს და ამის საჭიროება მოისპობა გაერთიანებით.
4. საზოგადოებრივი სერვიტუტის სამეზობლო საბღვართან შეთავსების შემთხვევაში, ამ საზღვრის მიმართ გამოიყენება ძირითადი დებულებებით დადგენილი მოთხოვნები და ვრცელდება საზ. მიჯნის ზონის უფლებები.

გამოყენების ნებადართული სახეობები:

1. შზ გდგ უნდა დაბუსტდეს ძირითადი დებულებების (მუხლი 4, 3. 4) განსაზღვრული ზონების შესაბამისად, თუმცა ძირთადი ქვეზონაა „საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (მზ-4)";
2. გამოყენების ნებადართული სახეობები მიიღება ძირითადი დებულებების შესაბამისად, შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ საფუძველზე;
3. გამოყენების საგამონაკლისო სახეობა განისაზღვრება შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ რეგლამენტი.
4. ყველა სხვა ტერიტორიის გამოყენება დასაშვებია შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ რეგლამენტითა და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა შესაბამისად.

განაშენიანების პარამეტრები

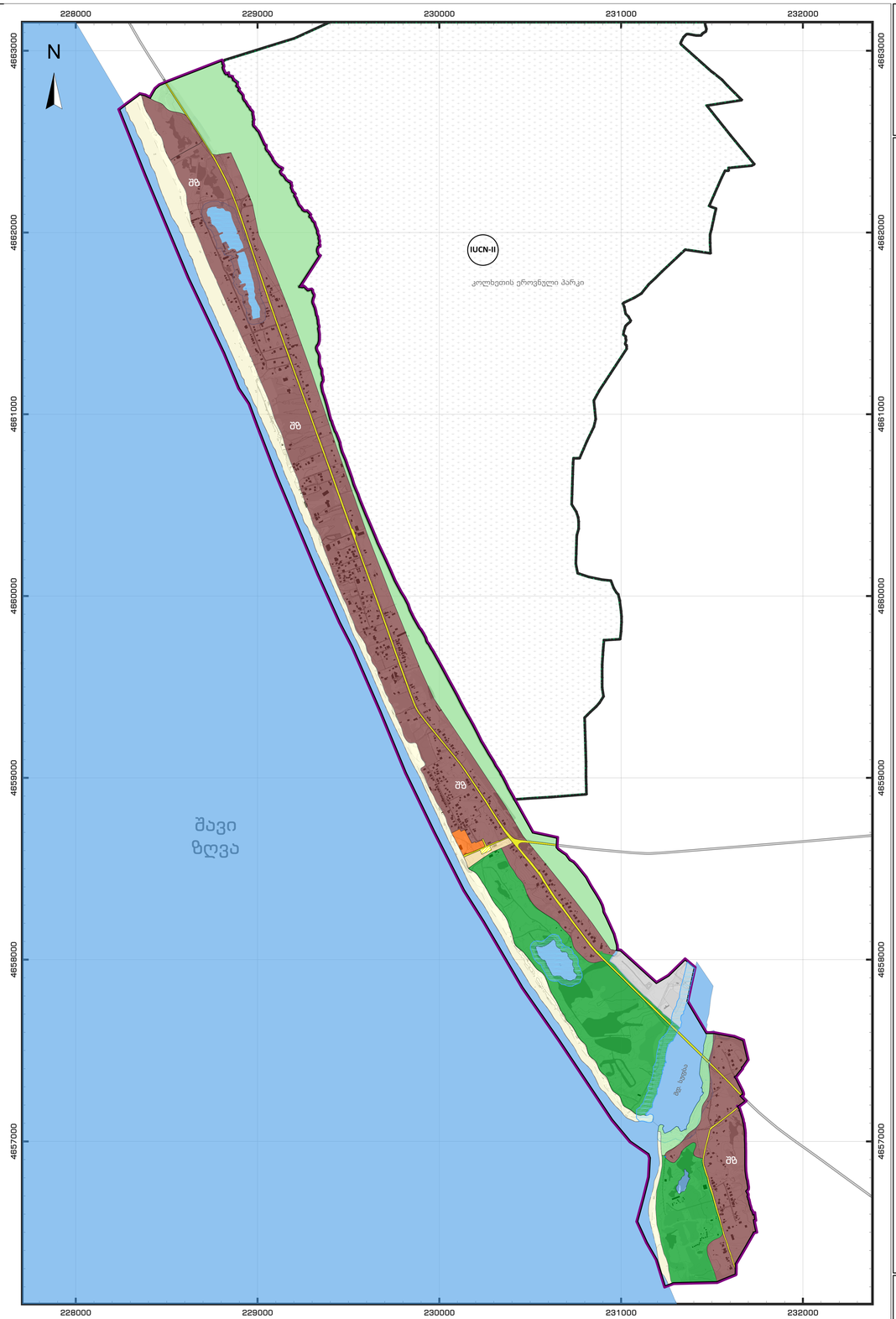
1. ყველა სტანდარტული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრი და მათი დასაშვები მაჩვენებლების ზღვრები, რაც არ არის ამ გეგმით დადგენილი, მიიღება ძირითადი დებულებებით.
2. ამ გეგმით დადგენილია შემდეგი პარამეტრები:
   ა) საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე - ∽;
   ბ) მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები, სამშენებლოდ გამოყენების მიზნებისთვის;
   გ) განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრები.
3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ანგარიშის წესი:
   ა) $д^1$, $д^2$, $д^3$ – ანგარიშის წესი დადგენილია ძირითადი დებულებებით;
   ბ) ∽ – მიიღება თითოეული ქვეზონისთვის ამ გეგმით დადგენილი მაქს. სიმჭიდროვიდან „საწოლი/ha", 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 ზემოთ დადგენილი ∽ არაუმეტეს 10%-ით პერსონალისთვის, რასაც ამ პოეთხოვება P (ა/ს);
   გ) განაშენიანების სიმაღლე – შენობის/ნაგებობის საანგარიშო სიმაღლე ან ზედა ზღვარი (ძირითადი დებულებები, მუხლი 38). სიმაღლის ანგარიშისას უკანლინიად მოქმედებს ძირითადი დებულებების 41-ე მუხლი, მე-10 პუნქტის პირობები;
   დ) სართული – იანგარიშება შენობის მინიმუმირა სართულიდან ბოლო სართულის ჩათვლით, ყველა ტიპის სართული, გარდა ტექნიკური სართულისა და მინიმუქვეშა სართულისა, თუ ასეთი სართულზე სპეციალური მითითება არ არის ამ გეგმაზე ან შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ.
   ე) მიწის ნაკვეთის ფართობი მრგვალედება 1 კვ.მ სიზუსტით, ხოლო ზომები — 1 მ სიზუსტით;
   ვ) ესთეტიკური პარამეტრები მიღება ქვემოთ მოცემული რეგლამენტის შესაბამისად და/ან შესაბამისი გდგ საფუძველზე;
   4. შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის შესაძლებელია დადგინდეს $д_1$, $д_2$. განაშენიანების სიმაღლე ან ∽ პარამეტრების ბონუს მაჩვენებელი, როგორც დამატებითი, საგანგონმაკალისო უფლება (კოდექსი მუხლი 41, ძირითადი დებულებები მუხლი 33) და წამახალისებელი ღონისძიება (იხ. ტექსტურ ნაწილში);
5. ბონუსის გამოყენების წინაპირობაა დაინტერესებული პირის მონაწილეობა საჯარო ინტერესით განპირობებულ რომელიმე ქალაქმშენებლობით ღონისძიებაში (იხ. ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა), საკუთარის სახსრებით;
6. ბონუსის მიღებისთვის დაინტერესებული პირი უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დებს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას (კოდექსი, მუხლი 47) და დამტკიცებით ნარაფდნს, კოდექსით დადგენილი წესის შესაბამისად:
   ა) სანებართვო დოკუმენტს საკუთარი მშენებლობისა და ღონისძიების განხორციელებისთვის, თუ ღონისძიება გათვალისწინებულია დაინტერესებული პირის იმავე მიწის ნაკვეთზე, სადაც ითხოვს ბონუსის მინიჭებას;
   ბ) სამშენებლო დოკუმენტს ღონისძიების განხორციელებისთვის და ბონუსის გამოყენების ამსახველ სანებართვო დოკუმენტს, თუ ღონისძიება გათვალისწინებულია სხვა მიწის ნაკვეთზე.
7. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დარღვევა (ვადაგადაცილება და/ან შეუსრულებლობა) და/ან სანებართვო პირობების დარღვევა გამოიწვევს ბონუსის გამოყენების უფლების შეჩერებას (მიზეზის აღმოფხვრამდე) ან ჩაშორთმევას (თუ შედეგების გამოსწორება შეუძლებელია დამრღვევის მხრიდან), რაც აისახება შესაბამის დადგენილებაში (კოდექსი, მუხლი 127).
8. ბონუსის ჩაშორთმევის შემდეგ მშენებარე ობიექტი განხილულ უნდა იქნეს ამ გეგმით დადგენილი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ფარგლებში. მშენებლობის ნებართვის გაგრძელება დასაშვებია მხოლოდ ახალი მშენებლობის ნებართვის მიღების გზით (კოდექსი, მუხლი 112).

განაშენიანების სახეობა და ესთეტიკური პარამეტრები

1. აქ მოცემული მოთხოვნები არ ვრცელდება ტექნიკურ და საერანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.
2. განაშენიანების სახეობა დადგენილია ძირითადი დებულებების მე-40 მუხლის შესაბამისად;
3. განაშენიანების სახეობის განსხვავებული პირობებია დადგენილი საკურორტო ინფრასტრუქტურული და/ან მომსახურების მიმწოდებელ ობიექტებისთვის (მითითებულია გეგმაზე).
4. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების დგინდება ძირითადი დებულებების მე-49 მუხლის შესაბამისად.
5. დაუშვებელია შენობის/ნაგებობის სახურავზე ნებისმიერი ფორმის/პროფილის შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:
   ა) მოთუთიების თუნუქი, გარდა შეღებილისა ან სხვაგვარი დაფარულობისა;
   ბ) აზბესტ-ბეტონის შიფერი, მათ შორის შეღებილი ან სხვაგვარი დაფარულობისა;
   გ) კრამიები, გარდა მეტალო-კრამიებისა.
6. სახურავზე მასალების ფერების შერჩევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას მიმდებარე ღონდშაფები და/ან ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული განაშენიანება. ფერთა რეკომენდებდები ტონალობაა დაბალი სიმკვეთრის რუხი, პასტელური ტონალობა.
7. გადახურვის რეკომენდებდები ტიპებია:
   ა) ცალ- ან ორ-ქანობიანი;
   ბ) შავი ფერის რუბეროიდის ფენილი;
   გ) შავი ფერის თუნუქი.
8. საყოფაცხოვრები, სატრანსპორტო და/ან სამთო მომსახურების ობიექტი (გარდა ხაზოვანი ნაგებობისა) უნდა დაშროქტდეს/აშენდეს იმგვარად, რომ მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს საჯარო გზიდან/ქუჩიდან. ამ მიზნით დასაშვებია ეკრანების, ჯალუზების და/ან სხვა მსგავსი ელემენტების გამოყენება ფასადზე.
9. ექსტერიერის ელემენტები და დანადგარები:
   ა) საინფორმაციო და/ან სარეკლამო ბანერების, ნარნერების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე შენობის ფასადის და/ან სახურავის ფართობის 30 %-ს, გარდა შენობის ყრუ ფასადისა, ნაგებობისა და/ან მშენებარე შენობა-ნაგებობისა.
   ბ) სარეცხის საშრობი, გათბობის/კონდიციირების და სხვა მსგავსი დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოოფფილ სათავსებში. დაუშვებელია ასეთი დანადგარების განთავსება ამ მხარეს, რომელიც სივრცის და/ან ქალაქშენებლის საერთო აღქმის ნაწილია;
   გ) ანეენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს შენობის (ფასადი, სახურავი) ვიზეალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება იმ მხარეს, რომელიც სივრცის და/ან ქალაქშენებლის საერთო აღქმის ნაწილია.
   დ) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჯალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი გადაწყვეტის საფუძველზე.

სხვა პირობები

1. მიწის ნაკვეთების შემოღობა:
   ა) არასამშენებლო ტერიტორიებზე დაუშვებელია, გარდა ტექნიკური ინფრასტრუქტურის განთავსების ადგილებისა და ტერიტორიებისა.
   ბ) სამშენებლო ტერიტორიებზე კაპიტალური, ყრუ ღობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე ქრუნდის ზედაპირიდან არის 1.2 მეტრი, რომელზეც დასაშვებია მსგავები, არაყრუ კონსტრუქციის (ბადე, მინა, ცხაური და მსგავსი) ან კამნნვანების მოწყობა, არაუმეტეს 0.4 მეტრისა.
2. ამ გეგმით დადგენილ რეგლამენტთან და/ან ძირითად დებულებებთან გათვალისწინებულ მოთხოვნებთან შეუსაბამო უძრავი ნივთების შესაბამისობაში მოყვანა/აშენებასაბამობის აღმოფხვრა სრულად ან ნაწილობრივად, ასევე განხილულება საზოგადოებრივი ინტერესებით განპირობებულ საკაონ ღონისძიებად და მასზე ასევე ვრცელდება ამ გეგმით გათვალისწინებული ნამახალისებელი ღონისძიებები.
3. ყველა სხვა პირობა, რაც ამ გეგმით არაა დადგენილი, მაგრამ დადგენილია ძირთადი დებულებებით, უცვლელად გამოიყენება.



4. დარგობრივი რეკომენდის/პირობების მიმართ გამოიყენება შესაბამისი სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობა.

ხაზოვანი ობიექტი

0.25 0.125 0 0.25 0.5 0.75 1 კმ

თანაფარდობა 1:10000 (1 სმ = 10 მ). პროექციის ფორმა/ფაილი AO

შენიშვნა: სხვა ფორმატზე დაბეჭდვისას გამოიყენენი ხაზოვანი ხაზოვანი

ბაგმი ნაკაბიანი ბუნებრივი ბალახნარი ბალახნარ-ბუჩქნარ-ხეებიანი ტყეები ტბა ჭაობი ტბა ნაკადული

განაშენიანების გეგმა

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი
სუფსის ადმინისტრაციული ერთეული

გეგმარებითი ერთეული
გრიგოლეთისა და ს. წყალწმინდის უბან ყვავილნარის
სანაპირო ზოლი

პირობითი აღნიშვნები

რეგლამენტი

გამოყენების სახეობა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, განაშენიანების სახეობა, განაშენიანების სიმაღლე და განაშენიანების სიმჭიდროვე

დაბალი სიმკვ. საკს. ქვეზონა	სმკ. ფერ. 160	სმ1
სამალალი სიმკვ. საკს. ქვეზონა	სმკ. ფერ. 170	სმ2
მაღალი სიმკვ. საკს. ქვეზონა	სმკ. ფერ. 180	სმ3
საფარიანი საკს. ქვეზონა	სმკ. ფერ. 180	სმ4
სასოფლო-სამეურნეო ქვეზონა	სმკ. ფერ. 910	მზ1
ცენტრის ქვეზონა	სმკ. ფერ. 911	მზ2
სამეფონ ქვეზონა	სმკ. ფერ. 912	მზ3
საკერმოები ქვეზონა	სმკ. ფერ. 913	მზ4
კოტეჯული ქვეზონა	სმკ. ფერ. 914	მზ5
სანარმოო ქვეზონა	სმკ. ფერ. 940	ინ1
სამრეწველო ქვეზონა	სმკ. ფერ. 950	ინ2
ტურისტული ქვეზონა	სმკ. ფერ. 970	სპ31
	მაგ.	სპეციალური
სხვა სპეციალური ქვეზონა	სმკ. ფერ. 918	სპ32
	მაგ.	ეროვნული

საკადასტრო ფართის სიმჭიდროვე

საკადასტრო ერთეული	Lucida ფერ. 803 Bg-3 Balloon	მაგ.
გამოანგარიშების კოეფიციენტი $Ц^1$		
როდესაც მაქს. დასაშვები		მაგ. 0.7
როდესაც მინ. და მაქს. დასაშვები		მაგ. 0.5 — 0.7
გამოანგარიშების ინდივიდუალის კოეფიციენტი $Ц^2$		
როდესაც მაქს. დასაშვები		მაგ. 1.5
როდესაც მინ. და მაქს. დასაშვები		მაგ. 1.5 — 1.8
გამოანგარიშება ფერადი (FA)	სმკ. ფერ. 933, 3; 0-71	
როდესაც მაქს. დასაშვები		მაგ. 1200
როდესაც მაქს. დასაშვები ბონუსი		მაგ. +1200

გამოანგარიშების კოეფიციენტი $Ц^3$

როდესაც მაქს.		$Д^3$ 0.3

განაშენიანების საერთაშორისო

როდესაც მაქს. დასაშვები		მაგ. III
როდესაც მინ. და მაქს. დასაშვები		მაგ. III – IV
როდესაც საადგილმამულო		მაგ. (III)

განაშენიანების სიმაღლე (მიწაზე ზომა)

როდესაც მაქს. დასაშვები:			
საინჟინრო კოეფიც	მაგ.	TH	10.4 მ ქუჩიდან
სახელოვნ კუთხეც	მაგ.	FH	53.5 მ ზღვის დონიდან
ზედა ზღვარი	მაგ.	OK	124.5 მ ზღვის დონიდან
როდესაც მინ. და მაქს. დასაშვები			
საკალიანი	მაგ.	OK	16.0 მ - 24.5 მ ქუჩიდან
საკალიანი		OK	124.5 მ ზღვის დონიდან

განაშენიანების სახეობა და განაშენიანების სიმაღლე

ღია განაშენიანება	
მხოლოდ ცალკე მდგომი	
მხოლოდ შეჯგუფებული	
მხოლოდ შეჯგუფებული	
მხოლოდ ცალკე მდგომი და შეჯგუფებული	
დაფარული განაშენიანება	
ღიაჭრა ხაში	Lucida ფერ. „ა" ბეჭედი
ნაფიცი ხაში	Lucida ფერ. „ბ" ბეჭედი
საგამონაკლისო ზონა გეგმარეულების სახეობაზე	
	Lucida ფერ. 941, Bg-3 Balloon; ინო. ფერ. 940, Bg-8 ბეჭედი

ობიექტი ფერადი (FA)

ობიექტი		
ობიექტი		
ობიექტი		