

ქალაქ თელავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №-----

2018 წლის -----

ქალაქ თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების შესაბამისად, ქალაქ თელავის

მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

დამტკიცდეს ქალაქ თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები.

მუხლი 2

დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თელავის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს თავმჯდომარე

არჩილ თხლაშიძე

შემადგენლობა

თავი I	3
ზოგადი დებულებები.....	3
მუხლი 1. ქალაქ თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები, ამოცანები და შემადგენლობა.....	3
მუხლი 2. ქ. თელავის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობები	4
მუხლი 3. ტერმინების განმარტება	4
თავი II	5
ქ. თელავის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები	5
მუხლი 4. ქ. თელავის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტები	5
მუხლი 5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები	5
მუხლი 6. ქ. თელავის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა	6
თავი III	6
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები	6
მუხლი 7. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1	6
მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	7
მუხლი 9. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3	8
მუხლი 10. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები	8
მუხლი 10. სპეციალური ზონალური შეთანხმება და მისი მიღების წესი.	8
მუხლი 10. ქ. თელავის პრიორიტეტული ტერიტორიები.	9
მუხლი 11. ქ. თელავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო	10
მუხლი 12. ზოგადი ფუნქციური ზონები	11
მუხლი 13. კონკრეტული ფუნქციური ზონები	12
მუხლი 14. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები.....	18
თავი IV	19
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები	19
მუხლი 15. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება.....	19
მუხლი 16. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა	20
მუხლი 17. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა	20
მუხლი 18. ავტოსადგომები მოწყობა	21
თავი V	22
გარდამავალი დებულებები	22
მუხლი 19. გარდამავალი დებულებები.....	22

ქალაქ თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ქალაქ თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები, ამოცანები და შემადგენლობა

1. ქალაქ თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თელავის (შემდგომში – ქ. თელავის) მუნიციპალიტეტის ტერიტორიისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია ქ. თელავის ტერიტორიაზე:

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

ბ) სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა;

გ) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების დაცვისა და აღდგენის მიზნით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მათი რეჟიმების გათვალისწინება და გამოყოფა;

დ) ბუნებრივი ფასეულობების დაცვა/აღდგენისათვის ღონისძიებების გატარება, კერძოდ: ბუნებრივი რელიეფისა და წყალსატევების შენარჩუნება; მცენარეული საფარის დაცვა; მდელოებისა და სხვა ტერიტორიის დაცვა დამეწყვრისა და წალეკვისაგან; ხეების ფერდობების გამაგრება და გამწვანება.

ე) განაშენიანების განვითარებისთვის და ჩამოყალიბებული განაშენიანების შენარჩუნებისთვის პირობების დადგენა;

ვ) ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოს და პირობების შექმნა;

3. წინამდებარე წესები მოიცავს ქ. თელავის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დანართ #1-ს და დანართ #2-ს.

4. საკითხები, რომელიც არ რეგულირდება წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესებით, რეგულირდება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით და შესაბამისი სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობით.

მუხლი 2. ქ. თელავის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობები

1. ქ. თელავის ტერიტორიის განვითარების პრიორიტეტებია:

ა) არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების რაციონალური გამოყენება, ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება.

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების, არქეოლოგიური უბნების, ჩამოყალიბებული ისტორიული ლანდშაფტის დაცვა და აღდგენა.

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

დ) არქიტექტურულ-გეგმარებითი, მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება;

2. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ წინამდებარე მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევაში ან განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის შემდგომ. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განვითარება უნდა მოხდეს მხოლოდ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების საფუძველზე.

3. განსაკუთრებულ შემთხვევებში, საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, შესაძლოა მოხდეს გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება თუ დამკვეთი საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოფს სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობას.

4. წინამდებარე წესების შესაბამისად ქ. თელავის ტერიტორიის გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

მუხლი 3. ტერმინების განმარტება

1. განაშენიანების რეგულირების წესების მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონში, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებასა და განაშენიანების ძირითად დებულებებში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობები.

თავი II

ქ. თელავის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 4. ქ. თელავის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტები

1. ქ. თელავის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის (ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების) ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია ქ. თელავის მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია ქ. თელავის ტერიტორიის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა.

2. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა მოიცავს მიწათსარგებლობის შემდეგ ზონებს და მათდამი ამ წესებით და მოქმედი კანონმდებლობით წაყენებულ მოთხოვნებს:

ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;

ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს;

გ) გეგმარების შემზღუდავ ზონებს.

3. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა მოიცავს:

ა) ზოგად ან/და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს;

ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს ან/და ქვეზონებს;

გ) გეგმარების შემზღუდავ ზონებს;

დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობის და გამწვანების კოეფიციენტებს;

ე) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს.

მუხლი 5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები

1. ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების და მათი გეგმარებითი დავალებების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

მუხლი 6. ქ. თელავის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა

1. ქ. თელავის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების, მათ შორის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

2. ქ. თელავის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო ქვეყნის სამშენებლო პოლიტიკის განმსაზღვრელ ორგანოსთან შეთანხმებით.

3. ქ. თელავის ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებს ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო, საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსთან შეთანხმებით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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

თავი III

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 7. 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. კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრება შენობა-ნაგებობის მიწისპირა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობით.

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

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, როლებიც არ საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას.

5. კ-1 კოეფიციენტი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

მუხლი 8. 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 სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

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

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის 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 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 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 1/3-ით;

ე) მიწისპირა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ვ) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 50 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ზ) პირველ მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

თ) პირველი მიწისზედა სართულის გარდა, სხვა მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 40 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ი) აივანის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობა-ნაგებობის ფასადის გარე კედლიდან 1,5 მ-ზე მეტი მანძილით - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

კ) ვერანდის, ერკერის, ლოჯის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად.

3. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი მრგვალდება მეთაუდის სიზუსტით.

მუხლი 9. 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 მეთაუდის სიზუსტით.

მუხლი 10. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით, ქ. თელავის ტერიტორია დაყოფილია შემდეგ ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად:

ა) ცენტრალური ზონა (ცზ) – ქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

ბ) შუალედური ზონა (შზ) – ქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

გ) პერიფერიული ზონა (პზ) – ქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

დ) გეგმარებითი კარკასი (გკ) – არის ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში მატერიალური გარემოს ათვისების, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ზონა, რომელიც ყალიბდება სატრანსპორტო მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს.

მუხლი 10. სპეციალური ზონალური შეთანხმება და მისი მიღების წესი.

1. ქ. თელავში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე შესაძლებელია მოხდეს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული

მაჩვენებლის გაზრდა წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნათა დაცვით. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია მოხდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები სახეობების განსაზღვრა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვები სახეობები უნდა განისაზღვროს, განაშენიანების რეგულირების წესების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე წესებით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება გაიზარდოს, მე-11 მუხლში მითითებულ ზღვრულ მაჩვენებლამდე.

3. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების პროექტს ამზადებს ქ. თელავის მიერიაში არსებული - ქ. თელავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო (შემდგომში: საბჭო). საბჭოს კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხების ჩამონათვალი და მისი შექმნის წესი მოცემულია დასახლებათა ძირითად დებულებებში.

4. ქ. თელავის თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო - მერია ვალდებულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების პროცესში, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ჩართოს საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო (შემდგომში: სამინისტრო). სამინისტრო სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებისთვის განსაზღვრული წესით იღებს გადაწყვეტილებას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ და უგზავნის ქ. თელავის აღმასრულებელ ორგანოს დასამტკიცებლად.

მუხლი 10. ქ. თელავის პრიორიტეტული ტერიტორიები.

1. ქ. თელავის ტერიტორიაზე ქალაქთმშენებლობითი განვითარების მიზნით გამოიყოფა ხუთი სახის პრიორიტეტული ტერიტორია:

ა) **პრიორიტეტული განვითარების ტერიტორია - 1 (პგტ-1)** - წარმოადგენს ტერიტორიას, რომელიც მდებარეობს ქ. თელავის ისტორიული განაშენიანების საზღვრებში. აღნიშნული ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია: ისტორიულ, კულტურულ, ტურისტულ-სარეკრეაციო, საპარკო-სარეკრეაციო, საგანმანათლებლო-შემეცნებითი ფუნქციების მქონე ინტეგრირებული სივრცის/ების შექმნა, განვითარება;

ბ) **პრიორიტეტული განვითარების ტერიტორია - 2 (პგტ-2)** - წარმოადგენს ტერიტორიას, რომელიც მდებარეობს ქ. თელავის ძირითად სატრანსპორტო კვანძებს შორის, რომელშიც მოქცეულია ქალაქის ეკონომიკურად აქტიური ნაწილი. ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია: შერული ფუნქციის მქონე, სავაჭრო, საზოგადოებრივ-საქმიანი ობიექტების განვითარება.

გ) **პრიორიტეტული განვითარების ტერიტორია - 3 (პგტ-3)** - წარმოადგენს ტერიტორიას, რომელიც მდებარეობს ქ. თელავის მრავალბინიან საცხოვრებელ კვარტალს შორის, წარმოადგენს ქალაქის სოციალური და ეკონომიკური განვითარებისთვის მნიშვნელოვან ტერიტორიულ ერთეულს/რესურსს. აღნიშნულ ტერიტორიაზე ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია:

ადმინისტრაციული, საოფისე, სავაჭრო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტების, დასასვენებელი სარეკრეციო სივრცეების, ახალგაზრდული ცენტრების, საგამოფენო, კონგრეს ცენტრების განვითარება.

დ) პრიორიტეტული განვითარების ტერიტორია - 4 (პგტ-4) - წარმოადგენს ტერიტორიას, რომელიც მდებარეობს ქ. თელავის ორი ძირითადი გამზირის (ალაზნისა და კავკასიონის) გასწვრივ და წარმოადგენს ქალაქის საბინაო ფონდის განვითარებისთვის მნიშვნელოვან ტერიტორიულ ერთეულს/რესურსს. აღნიშნულ ტერიტორიაზე ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების, მცირე საუბნო პარკების, სოციალური ინფრასტრუქტურისა და გარემო პირობების გაჯანსაღება განვითარება.

დ) პრიორიტეტული განვითარების ტერიტორია - 5 (პგტ-5) - წარმოადგენს ტერიტორიას, რომელიც მდებარეობს ქ. თელავის აღმოსავლეთ ნაწილში ყოფილი „ლეგიონის„ ტერიტორიაზე და მის მიმდებარედ და წარმოადგენს ქალაქის საბინაო ფონდის განვითარებისთვის მნიშვნელოვან ტერიტორიულ ერთეულს/რესურსს. აღნიშნულ ტერიტორიაზე ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების, საზოგადოებრივ-საქმიანი ობიექტების, მცირე საუბნო პარკების, სოციალური ინფრასტრუქტურისა და გარემო პირობების გაჯანსაღება განვითარება (აღსანიშნავია რომ ტერიტორიას ესაზღვრება სოფელი შალაური, შესაბამისად ამ ტერიტორიების განვითარება ხელს შეუწყობს შალაურის სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარებასაც და მის სრულფასოვან ინტეგრირებას ქ.თელავთან).

2. წინამდებარე მუხლში მოცემული პრიორიტეტული განვითარების ტერიტორიები ასახულია ქ. თელავის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში. აღნიშნული ტერიტორიების განვითარება დასაშვებია მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, რომელიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის განვითარებას მისი დამახასიათებელი ფუნქციური ნიშნით.

11. ქ. თელავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო

1. ქალაქთმშენებლობითი საკითხების გადასაწყვეტად ქ. თელავის თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში - ქ. თელავის მერიაში შესაძლოა შეიქმნას, სათათბირო ორგანო - „ქ. თელავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“ (შემდგომში: საბჭო).

2. საბჭოს შექმნის შემთხვევაში მისი უფლებამოსილება და საქმიანობის წესი განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს ქ. თელავის საკრებულო, ხოლო საბჭოს შემადგენლობას ამტკიცებს ქ. თელავის მერია.

3. საბჭო კომპეტენციას მიეკუთვნება:

ა) ქ. თელავის საკრებულოს და მერიისთვის პერიოდული მოხსენებების მომზადება ქ. თელავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებთან დაკავშირებით;

ბ) ქ. თელავის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების, განხილვისა და დამტკიცების პროცესების საჯაროობის უზრუნველყოფა ქ. თელავის მერიის შესაბამის სამსახურებთან ერთად;

გ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების გეგმარებითი დავალებების გაცემის თაობაზე ქ. თელავის შესაბამისი ორგანოების გადაწყვეტილებათა პროექტების მომზადება;

დ) მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის საკრებულოების გადაწყვეტილებათა პროექტების მომზადება მერიის შესაბამის სამსახურებთან ერთად;

ე) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების დამტკიცების თაობაზე შესაბამისი ორგანოების გადაწყვეტილებების და/ან დასკვნების პროექტების მომზადება;

ვ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისათვის შესაბამისი ორგანოს გადაწყვეტილების პროექტის მომზადება.

მუხლი 12. ზოგადი ფუნქციური ზონები

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით, ქ. თელავის ტერიტორია იყოფა ზოგად ფუნქციურ ზონებად და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად);

2. ქ. თელავის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ზოგადი ფუნქციური ზონები:

ა) **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)** — მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრულ სარეკომენდაციო საზღვრებში არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას;

ბ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ)** — მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს;

გ) **სარეკრეაციო ზონა (რზ)** — მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ან/და გასართობ-დასასვენებელ ტერიტორიებს;

დ) **სპეციალური ზონა (სპეცზ)** — მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს - სასაფლაო; საგანმანათლებლო; სამეცნიერო-კვლევითი; სამედიცინო და სხვა სპეციალური ფუნქციის მქონე ობიექტებს.

ე) **საცხოვრებელი ზონა (სზ)** — მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;

ვ) **სატრანსპორტო ზონა (ტზ)** — მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გზებს/ქუჩებს, მიმდებარე ტერიტორიებს ან/და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

ზ) **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ)** — მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს;

თ) **სამრეწველო ზონა (ს)** — მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს;

ლ) **საკულტო ზონა – (საკზ)** მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ საკულტო გამოყენების ტერიტორიებს.

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

4. ზოგადი ფუნქციური ზონების რეგლამენტები (ზოგადი მოთხოვნები) გეგმარებითი დავალების საფუძველზე განისაზღვრება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავებისას.

მუხლი 13. კონკრეტული ფუნქციური ზონები

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

ა) **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')** — მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიების გარეთ და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრულ სარეკომენდაციო საზღვრებში არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას. აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობების არსებობა;

ბ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ')** — სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი დამხმარე შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, ხოლო სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ასევე, შესაძლებელია საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრული ნაგებობების მშენებლობა და მონტაჟი;

გ) **სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)** — წარმოადგენს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვარში არსებულ სარეკრეაციო ზონას როგორიცაა: ბაღი, სკვერი, გაზონი, ბულვარი. სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა განათების

ბოდის, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდების, დეკორატიული გაფორმების ობიექტების.

დ) სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — წარმოადგენს ქ. თელავის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ სარეკრეაციო ტერიტორიებს როგორიცაა: პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი, ღია სათამაშო მოედანი და სხვა მსგავსი ტიპის ობიექტი. დასაშვებია პირველი კლასის მახასიათებლების მქონე, დანართი #1-ით განსაზღვრული ობიექტების განთავსება.

ე) სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) — წარმოადგენს ქ. თელავის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ სარეკრეაციო ან/და საჯარო სივრცეებს, სადაც დასაშვებია მხოლოდ კულტურული, დასასვენებელი, საგანმანათლებლო, შემეცნებითი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება, ასევე არსებულ/დაგეგმილ სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, დასასვენებელი და გასართობი ფუნქციის მქონე ობიექტებს.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.0
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.5
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	100კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	12 მ.
დასაშვები სართულიანობა	3სართ.

ზ) სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სამედიცინო, კვლევით ლაბორატორიებს, საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.0
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	100კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	12 მ.
დასაშვები სართულიანობა	3სართ.

თ) სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაოებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

ი) საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) — შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანების ტერიტორიაზე. განაშენიანების დომინირებული

სახეობაა საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თმენის პრინციპების დაცვით.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	0.5
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.5
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	200კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	8 მ.
დასაშვები სართულიანობა	2სართ.

კ) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) — წარმოადგენს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვარში არსებულ სასოფლო-საკარმიდამო ტერიტორიას. დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობისა და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თმენის პრინციპების დაცვით. განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	0.6
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	200კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	8 მ.
დასაშვები სართულიანობა	2სართ.

ლ) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) — წარმოადგენს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას. დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თმენის პრინციპების დაცვით. განაშენიანების დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.3
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	200კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	12 მ.
დასაშვები სართულიანობა	3სართ.
კ-2-ის ზღვრული მაჩვენებელი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით:	1.5

მ) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) — წარმოადგენს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას განაშენიანების დომინირებული სახეობების გარეშე. დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.8
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	500კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	15 მ.
დასაშვები სართულიანობა	5სართ.
კ-2-ის ზღვრული მაჩვენებელი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით:	2.0

ნ) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - წარმოადგენს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას. განაშენიანების დომინირებული სახეობაა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.6
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	2.2
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	500კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	21 მ.
დასაშვები სართულიანობა	6სართ.
კ-2-ის ზღვრული მაჩვენებელი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით:	2.5

კ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს ქ. თელავის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების

ზოლის ჩათვლით), ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს. არსებულ/საპროექტო ველობილიკებს,

ო) სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს ქ. თელავის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს ან ავტოგასამართ კომპლექსებს, აირგასამართ ან აირსავსებ საკომპრესორო სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს და სადგურებს;

ჟ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.6
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.8
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	100კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	12მ
დასაშვები სართულიანობა	3სართ
კ-2-ის ზღვრული მაჩვენებელი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით:	2.2

რ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები. შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირებისთვის უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.6
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	2.4
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	500კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	-- მ.
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	18მ
დასაშვები სართულიანობა	5სართ
კ-2-ის ზღვრული მაჩვენებელი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით:	2.8

ს) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-2) — განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.7
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	2.2
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	200კვ.მ
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	-- მ.
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე	15მ
დასაშვები სართულიანობა	4სართ
კ-2-ის ზღვრული მაჩვენებელი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით:	2.5

ტ) სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საშიშვლო/მავნე საწარმოო პროცესები;

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

უ) საკულტო ზონა (საკზ) – საკულტო ქვეზონა მოიცავს ქ. თელავის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საკულტო გამოყენების ტერიტორიებს.

ფ) სამხედრო დანიშნულების ზონა (სდზ) - წარმოადგენს ქა. თელავის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები

2. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

4. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

5. ყველა ზონისათვის დასაშვებ სახეობას წარმოადგებს ხაზოვანი და საინჟინრო ნაგებობები. ხაზოვანი და საინჟინრო ნაგებობები ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონებში უნდა მოეწყოს მიწისქვეშ, ხოლო ქალაქის სხვა ნაწილში მიწისქვეშ მათი მოწყობა არის სარეკომენდაციო ხასიათის.

6. კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებისთვის სამშენებლოდ დასაშვები სახეობების ჩამონათვალი მოცემულია წინამდებარე წესების დანართ #1-ში.

მუხლი 14. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები

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

2. ქ. თელავის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი შემზღუდავი ზონები:

ა) ძველი ფიზიკური დაცვის არეალი;

ბ) ძველი ვიზუალური დაცვის არეალი

ა) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების ზონა;

გ) ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა;

დ) არქეოლოგიური დაცვის ზონა;

ე) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3);

ვ) სასმელი წყლის რეზერვუარების სანიტარიული დაცვის ზონა;

ზ) სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა;

თ) ბუნებრივი საფრთხეებისგან დამცავი ზონა

3. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში ნებისმიერი საქმიანობისას გათვალისწინებული უნდა იქნას „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები. აღნიშნულ ზონაში პრიორიტეტულია კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და აღდგენის სამუშაოები, რომელიც უნდა განხორციელდეს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად.

4. გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) წარმოადგენს წყლის დამცავ ტერიტორიას, სადაც ხორციელდება წყლის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა. სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით. აღნიშნულ ზონაში ნებისმიერი საქმიანობა შესაბამისობაში უნდა იყოს „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონთან.

5. სასმელი წყლის რეზერვუარების სანიტარიული დაცვის ზონა არის სასმელი და ტექნიკური წყალმომარაგების სათავე ნაგებობების სანიტარიული დაცვის ზონა. აღნიშნულ ზონებში უნდა განხორციელდეს „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი რეჟიმისა და წესების დაცვა. აკრძალულია წყალმომარაგების სათავე ნაგებობებთან ახლოს და მათი სანიტარიული დაცვის ზონებში საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნარჩენების დაგროვება, ჩამდინარე წყლებით რწყვა, ისეთი ობიექტების მშენებლობა და სხვა საქმიანობა, რომლებმაც შეიძლება წყლის დაბინძურება გამოიწვიოს.

6. სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა - არის 100 მ-იანი სანიტარიული დაცვის ზონა, რომელიც იცავს სასაფლაოების მიმდებარე ტერიტორიას მისი მავნე ზემოქმედებისგან.

თავი IV

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები

მუხლი 15. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება

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

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

3. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები უნდა მოეწყოს შემდეგი სახით:

ა) მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე (არა)საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 7 %-ს.

ბ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი ფასადებთან ერთად, ერთიან ვიზუალში გადაწყვეტა.

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

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

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

4. ესთეტიკური მახასიათებლები განსაზღვრულია წინამდებარე წესებს დანართი #2-ით და სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მათი გათვალისწინება სავალდებულოა.

მუხლი 16. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა

1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულის დასკვნის საფუძველზე ანიჭებს ქ. თელავის საკრებულო.

2. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი განაშენიანების რეგულირების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამოწვევის წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე აღიარებულ ბუნებრივ და კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში ქ. თელავის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

3. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების შემდგომი განვითარება, მათ შორის: ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების წესებისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით გასაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიმართულებით.

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

6. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემდეგ შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავ ობიექტს ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი.

მუხლი 17. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა

1. მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს.

2. განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებითვის, განაშენიანების რეგულირების 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.

3. განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი განაშენიანების რეგულირების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე აღიარებულ ბუნებრივ და კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში ქ. თელავის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

4. დაშვებულია განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მუხლი 18. ავტოსადგომები მოწყობა

1. ახალი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ მუხლით განსაზღვრული წესით.

2. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების ეზოებში დაუშვებელია ცალკემდგომი, ცხაურის ტიპის ავტოსადგომების მოწყობა. უკვე არსებული ცალკემდგომი, ცხაურის ტიპის ავტოსადგომები წარმოადგენენ წინამდებარე წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამო ობიექტებს და მათი განვითარება დაუშვებელია.

3. ახალი, მრავალბინიანი, მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობებისთვის ავტოსადგომები უნდა მოეწყოს მიწისქვეშ. სავალდებულოა ერთ ავტოსადგომი ერთ ბინაზე. საცხოვრებელ ბინაზე ასევე დასაშვებია ღია ავტოსადგომების მოწყობა.

4. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ეზოებში დასაშვებია ცალკე მდგომი ავტოსადგომების მოწყობა.

5. დასაშვებია საზოგადოებრივი ავტოსადგომების მოწყობა.

თავი V

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 19. გარდამავალი დებულებები

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

9. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრების სარეკომენდაციო რუკის შესაბამისად წინამდებარე წესებისა ძალაში შესვლის შემდეგ, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მოხდეს ქ. თელავის არსებული საზღვრების კორექტირება.

10. წყლის რეზერვუარები, რომელშიც განთავსებულია ქალაქის ადმინისტრაციული საზღვრების გარეთ და გამოიყენება ქ. თელავის მოსახლეობის სასმელი წყლით მომარაგებისთვის უნდა გაკონტროლდეს ქ. თელავის მუნიციპალიტეტის მიერ და ყოველა საქმიანობა აღნიშნული ტერიტორიის სანიტარიული დაცვის სარტყლებში უნდა განხორციელდეს „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

დანართი-1

გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი

დანართი #2

ესთეტიკური მახასიათებლების ნიმუშები და აღწერილობა