

მესტიის მუნიციპალიტეტისა და მულახის თემის
სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია

მესტიის მუნიციპალიტეტი

სოფელ ზარდლაშის ტერიტორიის გამოყენებისა და
განაშენიანების რეგულირების წესები

თბილისი 2018 წ.

თავი I ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. სოფელ ზარდლაშის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და პრიორიტეტები

1. სოფლის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს სოფელ ზარდლაშის ტერიტორიისათვის ქალაქთმშენებლობით საკითხებს, განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია სოფელ ზარდლაშის სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. აღნიშნული პირობები ასახული უნდა იქნეს ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში, ხოლო ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები უნდა შეესაბამებოდეს და აზუსტებდეს მესტიის მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებულ მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმას.

3. ამ დადგენილების მიზნებიდან გამომდინარე, ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია სოფელ ზარდლაშის ისტორიულ-კულტურული ფასეულობების, ლანდშაფტის და ისტორიულად ჩამოყალიბებული ურბანული ქსოვილის შენარჩუნება.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

1. გარდა წინამდებარე მუხლში მოცემული ტერმინთა განმარტებებისა 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 დადგენილებაში და განაშენიანების ძირითადი დებულებებში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა.

2. წინამდებარე წესებში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **კომბინირებული რეჟიმის ზონა** მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი ხვდება წინამდებარე წესებით დადგენილი (კონკრეტული ფუნქციური, გარემოს დამცავი, კულტურული მემკვიდრეობისა და ბუნებრივი საფრთხეების დაცვის ზონები) ერთზე მეტი ზონის მოქმედების არეალში და ისინი ფარავენ ერთმანეთს.

ბ) **შერეული რეჟიმის ზონა** მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ზონა.

გ) **ბუნებრივი საფრთხეების ზონა** - არის მკაცრი შეზღუდვის ზონა და მოიცავს ეკოლოგიური კატასტროფების საფრთხის შემცველ ტერიტორიებს.

დ) გეგმარების შემზღუდავი ზონირება — ქალატმშენებლობითი დოკუმენტის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ტერიტორიის ინდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით.

თავი II

სოფელ ზარდლაშის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 3. სოფელ ზარდლაშის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტები

სოფელ ზარდლაშის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება მუნიციპალიტეტის სივრცითი-ტერიტორიული გეგმის, წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესებისა და სოფელ ზარდლაშის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. სოფელ ზარდლაშის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპებია:

ბ) ჩამოყალიბებული ურბანული ქსოვილის შენარჩუნება განვითარების გარეშე;

ბ) არსებული ურბანული ქსოვილის, ბუნებრივი და კულტურული მემკვიდრეობის ბუნებრივი საფრთხეებისგან დაცვა;

ზ) სოფლის ისტორიული-კულტურული კავშირების, ისტორიული ლანდშაფტების დამახასიათებელი ნიშნების და ბუნებრივი ძეგლების შენარჩუნება;

თ) სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება

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

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემადგენლობა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

მუხლი 5. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა

1. სოფლის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო — საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით.

2. სოფელ ზარდლაშის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

3. სოფელ ზარდლაშის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას 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

სოფელ ზარდლაშის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 6. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

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

ა) **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')** წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის, ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ან ტყის ფონდის ტერიტორიას. დასაშვები მშენებლობის სახეობაა: მცირე არქიტექტურული ნაგებობები: კიბე, ხიდი, საინფორმაციო დაფები, მანიშნებლები.

ბ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა 2 (სოფზ2)** - წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს სადაც დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობა.

გ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა 3 (სოფზ3)** - წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს რომელიც მოიცავს სათიბებს, საძოვრებს და სეზონური გამოყენების ალპურ მდელოებს.

მშენებლობის დასაშვები სახეობა - ქოხი.	
განაშენიანების მაქსიმალური ფართობი: 50 კვ.მ.	მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე: 5 მ.
შენიშვნა 1: სიმაღლის განსაზღვრა ხდება, შენობის ფასადის, გრუნტის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან შენობის სახურავის ყველაზე მაღალ წერტილამდე.	
შენიშვნა 2: ქოხის არქიტექტურულ-მხატვრული იერსახე განსაზღვრულია დანართ #1-ში მოცემული სახელმძღვანელო მითითებებით.	
შენიშვნა 3: მხოლოდ ბუნებრივი საფრთხეებისა და ბუნებრივი კატასტროფების გამომწვევი მიზეზების აღმოფხვრის შემდეგ არის დასაშვები აღნიშნული მახასიათებლებით ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება. უსაფრთხოების ღონისძიებების გატარებამდე აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია მხოლოდ სადემონტაჟო, საკონსერვაციო სამუშაოები.	

დ) **სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ1)** — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს სასაფლაოების მოწყობისათვის განკუთვნილ ტერიტორიებს. სპეციალურ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა.

ე) **სატრანსპორტო ზონა '—** მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის

გადაადგილებისთვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: ტრანსპორტის და ქვეითის გადაადგილებისათვის განკუთვნილი გზების, ქუჩების, მოედნების, გზატკეცილების, ხიდების, გზაგამტარების, ტროტუარების, ტროტუარის მიმდებარე გაზონის, ზღუდარების, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლების, უსაფრთხოების კუნძულების, გამწვანებულ გზაგამყოფების, მიწისქვეშა ნაგებობებისა და ავტოსადგომების. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები, რომლის მხატრულ-არქიტექტურული მახასიათებლები მოცემულია დანართ #1-ში.

2. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება ამ წესებით და აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

3. თუ მის დასაშვებობას პირდაპირ არ კრძალავს კონკრეტული ფუნქციური ზონა ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის გამოყენების დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება:

ა) ხაზობრივი ნაგებობა (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი) განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ არეალებში მიწის ქვეშა და მიწის ზედა მშენებლობის შეზღუდვების გათვალისწინებით. ასევე დასაშვებია, საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ განაშენიანების რეგულირების ხაზებში (წითელ ხაზებში.).

ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისგან დამცავი და პრევენციული საინჟინრო ნაგებობები.

მუხლი 7. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების განხორციელების პირობები

1. კონკრეტული ფუნქციური ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტში და საჭიროებს იმავე პროცედურების გავლას, რაც მისი დამტკიცებისთვის არის დადგენილი.

2. დაუშვებელია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ისეთი ცვლილებების განხორციელება, რომელიც ეწინააღმდეგება მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიულ გეგმას.

მუხლი 8. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები

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

2. სოფელის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვის მიზნით გამოიყოფა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები, რომლებიც ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;

ბ) გარემოს დამცავი ზონები;

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს:

ა) ძეგლის ინდივიდუალური (ფიზიკური) დაცვის ზონა (არეალი);

- ბ) ძეგლის ვიზუალურად დამცავი ზონა (არეალი);
- გ) ისტორიული განაშენიანების დამცავი ზონა;
- დ) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა;
- ე) ისტორიული ლანდშაფტის დამცავი ზონა;
- ვ) არქეოლოგიური დაცვის ზონა.

4. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავის ძეგლის სტატუსის მქონე ობიექტებზე სამუშაოების განხორციელება დაშვებულია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

5. გარემოს დამცავი ზონებია:

ა) გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2) მოიცავს დაცული ლანდშაფტის ტერიტორია, სადაც ხორციელდება დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად. 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;

ბ) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) მოიცავს წყლის დამცავი ტერიტორიას სადაც ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა. სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით.

6. სოფელ ზარდლაშის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ბუნებრივი საფრთხეების ზონები:

- ა) ზვავსაშიშროების ზონა
- ბ) მეწყერსაშიშროების ზონა
- გ) ღვარცოფსაშიშროების ზონა
- დ) დატბორვის ზონა

7. წინამდებარე მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული ბუნებრივი საფრთხეების ზონები ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში. დაუშვებელია აღნიშნულ ზონებში ნებისმიერი სახის სამშენებლო სამუშაოები გარდა საფრთხეების თავიდან აცილების მიზნით მდგრადი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მშენებლობისა, სადემონტაჟო, ძეგლის საკონსერვაციო სამუშაოებისა.

8. განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს ბუნებრივი საფრთხეების თავიდან აცილების მიზნით გასატარებელი რიგი ღონისძიებების ჩამონათვალს. აღნიშნული ღონისძიებები გატარებულ უნდა იქნას მესტიის მუნიციპალიტეტის მიერ, მარეგულირებელი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად.

9. კომბინირებული რეჟიმის ზონები

1. კომბინირებული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ზონა და ისინი ფარავენ ერთმანეთს.

2. თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება კომბინირებული რეჟიმის ზონა, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარებისას მოქმედებს მხოლოდ ყველაზე მკაცრი ზონის რეგულაციები.

10. შერეული რეჟიმის ზონა

1. შერეული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ზონა.

2. თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება შერეული რეჟიმის ზონა, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარებისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

თავი IV

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 11. გარდამავალი დებულებები

დაუშვებელია სოფლის სამშენებლო განვითარება, გარდა: დემონტაჟისა და ძეგლების კონსერვაციის. წინამდებარე წესებით დადგენილი, კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებში, მათი რეგლამენტების შესაბამისად, მშენებლობის განხორციელება დასაშვებია მხოლოდ სოფელში არსებული ბუნებრივი საფრთხეების სრულად აღმოფხვრის შემდგომ.