მესტიის მუნიციპალიტეტისა და მულახის თემის
სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია

მესტიის მუნიციპალიტეტი

სოფელ მაჯვდიერის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თბილისი 2018 წ.

თავი I
ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. სოფელ მაჯვდიერის 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 მაჯვდიერის ტერიტორიისათვის ქალაქთმშენებლობით საკითხებს, განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია სოფელ მაჯვდიერის სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. აღნიშნული პირობები ასახული უნდა იქნას 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 სოფლის ისტორიულ-კულტურული ფასეულობების შენარჩუნება და ურბანული განვითარება, მათშორის სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციით, ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოსა და ლანდშაფტზე ზიანის მიყენების გარეშე.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

1. გარდა წინამდებარე მუხლში მოცემულ 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 ძირითად დებულებებში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა:

ა) კომბინირებული რეჟიმის ზონა მოქმედებს თუ მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი ხვდება წინამდებარე წესებით დადგენილი კონკრეტული ფუნქციური ან/და გეგმარებით შემზღუდავი 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.

გ) მანსარდა - საცხოვრებლად/სამყოფად გამოყენებული სხვენი, რომლის სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს სხვენის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე.

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

ე) გეგმარების შემზღუდავი ზონირება — ქალათმშენებლობითი დოკუმენტის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ტერიტორიის იდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით;

ვ) შენობის სიმაღლის განსაზღვრა ხდება, შენობის ფასადის, გრუნტის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან, შენობის სახურავის ყველაზე მაღალ წერტილამდე.

თავი II
სოფელ მაჯვდიერის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 3. სოფელ მაჯვდიერის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები

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

მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. სოფლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპებია:

ა) მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;

ბ) ბუნებრივი და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და დასახლებათა განვითარების საკითხების ჰარმონიზება;

გ) სოფლის სივრცით-გეგმარებითი განვითარება;

დ) ინვესტიციების მოზიდვა, საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგილი, თანამედროვე მიდგომებისა და გადაწყვეტების გამოყენებით დასახლებათა, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი კომპლექსების, სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტრუქტურის და გარემოს დაცვითი ღონისძიებების დაგეგმარება;

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

ვ) სოფლის არქიტექტურულ-გეგმარებითი და მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა;

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

თ) სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება.

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 მაჯვდიერის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

3. სოფელ მაჯვდიერის 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 მაჯვდიერის 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 1 (სოფზ1) - წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სოფლის განაშენიანებულ ტერიტორიას. აღნიშნულ ზონაში, გარდა სადგომებისა, მშენებლობა დასაშვებია მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) შიგნით, შენობათა განთავსების სქემების მიხედვით. აღნიშნული განთავსების სქემები ატარებს პირობით ხასიათს და შესაძლებელია მათი შეცვლა დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) უცვლელად. დასაშვებია ცხრილში მოცემული პარამეტრების შესაბამისად შემდეგი ობიექტების არსებობა:

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და დასაშვები სახეობები		
	ახალი მშენებლობა	რეკონსტრუქცია/დემონტაჟი- ახლის მშენებლობა
შენობის სიმაღლე	10 მ	შენობის ფაქტიური სიმაღლე. თუ შენობის ფაქტობრივი სიმაღლე 10 მ-ზე ნაკლებია, რეკონსტრუქციისას შესაძლებელია სიმაღლის 10-მდე გაზრდა
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური ფართი:	230 კვ.მ	შენობის ფაქტიური მოშენების ფართი ან თუ არსებული შენობის მოშენების ფართი 230 კვ,მ ნაკლებია, შესაძლებელია მისი გაზრდა 230 კვ.მ-მდე.
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური პროცენტი	30%	30%
სართულიანობა	2 სართული+მანსარდა	ფაქტიური სართულიანობა. თუ შენობის ფაქტიური სართულიანობა ნაკლებია ახალი მშენებლობისთვის დადგენილ სართულიანობაზე, შესაძლებელია მისი გაზრდა ახალ მშენებლობისთვის დასაშვებ სართულიანობამდე (2 სართული+მანსარდა)
დასაშვები სახეობები	1.საცხოვრებელი სახლები 2.საზოგადოებრივი და ადმინისტრაციული ფუნქციის ობიექტები 3. კვების ობიექტები 4.ტურისტული მომსახურების ობიექტები 5.სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები 6. სადგომი 7.საგანმანათლებლო დაწესებულებები 8. სამედიცინო ობიექტები	1. საცხოვრებელი სახლები 2.საზოგადოებრივი და ადმინისტრაციული ფუნქციის ობიექტები 3. კვების ობიექტები 4.ტურისტული მომსახურების ობიექტები 5.სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები 6. სადგომი 7.საგანმანათლებლო დაწესებულებები 8. სამედიცინო ობიექტები

შენიშვნა 1	ახალი მშენებლობა დასაშვებია მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ განაშენიანების რეგულირების ხეზებში (წითელ ხაზებში)	რეკონსტრუქცია დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ არსებულ შენობა-ნაგებობებზე. დასაშვებია სარეკონსტრუქციო შენობის კონფიგურაციის ცვლილება, იმ პირობით, რომ შენობის 50% განთავსებული იქნება ძველი შენობის განთავსების ადგილზე.

შენიშვნა 2: სადგომის დასაშვები პარამეტრები:

სახეობა	ფართი (მ2)	სიმაღლე (მ)
ლალჩა	20	3.5
ბოსელი	50	3.5
საქათმე	20	2.5
საღორე	20	2.5
სადგომების მაქსიმალური ჯამური მაჩვენებელი:	110	

შენიშვნა 3: წინამდებარე ცხრილში მითითებული სიმაღლის განსაზღვრა ხდება, შენობის ფასადის, გრუნტის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან შენობის სახურავის ყველაზე მაღალ წერტილამდე.
შენიშვნა 4: წინამდებარე ცხრილში მოცემული პარამეტრები არ ვრცელდება სკოლებზე
შენიშვნა5: შენობა-ნაგებობების არქიტექტურულ-მხატვრული იერსახე განსაზღვრულია დანართ #1-ში მოცემული სახელმძღვანელო მითითებებით
შენიშვნა 6: წინამდებარე ფუნქციური ზონის იმ ნაწილის სამშენებლოდ განვითარება, რომელზეც ვრცელდება ბუნებრივი საფრთხეების ზონა, შესაძლებელია ბუნებრივი კატასტროფების გამომწვევი მიზეზების აღმოფხვრის შემდეგ. უსაფრთხოების ღონისძიებების გატარებამდე, აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია მხოლოდ სადემონტაჟო, გამაგრებით და კონსერვაციის სამუშაოები

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

დ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა 3 (სოფზ3) - წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს რომელიც მოიცავს სათიბებს, საძოვრებს და სეზონური გამოყენების ალპურ მდელოებს. ცხრილში მოცემული პარამეტრების შესაბამისად:

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.	

ე) საცხოვრებელი ზონა 2 – (სზ-2) წარმოადგენს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ საცხოვრებელ ზონას, სადაც მშენებლობა დასაშვებია, განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) შიგნით, შენობათა განთავსების სქემების მიხედვით. იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელზეც განაშენიანების რეგულირების გეგმით დატანილია განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები), შენობები უნდა განთავსდეს აღნიშნულ ხაზებზე. განთავსების სქემები ატარებს პირობით ხასიათს და შესაძლებელია მათი შეცვლა დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი და ლურჯი ხაზების) უცვლელად. დასაშვებია ცხრილში მოცემული პარამეტრების შესაბამისად შემდეგი ობიექტების არსებობა:

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და დასაშვები სახეობები		
	ახალი მშენებლობა	რეკონსტრუქცია/დემონტაჟი-ახლის მშენებლობა
შენობის სიმაღლე	11 მ	11მ
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური ფართი:	300 კვ.მ	300კვ.მ
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური პროცენტი	20%	20%
%სართულიანობა	2 სართული+მანსარდა.	(2 სართული+მანსარდა)
დასაშვები სახეობები:	1.სასტუმროები; 2.საცხოვრებელი სახლები 3.საზოგადოებრივი და ადმინისტრაციული ფუნქციის ობიექტები 4. კვების ობიექტები 5.ტურისტული მომსახურების ობიექტები 6.სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები 7.საგანმანათლებლო დაწესებულებები 8. სამედიცინო ობიექტები	1.სასტუმროები; 2.საცხოვრებელი სახლები 3.საზოგადოებრივი და ადმინისტრაციული ფუნქციის ობიექტები 4. კვების ობიექტები 5.ტურისტული მომსახურების ობიექტები 6.სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები 7.საგანმანათლებლო დაწესებულებები 8. სამედიცინო ობიექტები
შენიშვნა 1: სიმაღლის განსაზღვრა ხდება, შენობის ფასადის, გრუნტის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან შენობის სახურავის ყველაზე მაღალ წერტილამდე.		
შენიშვნა 2: წინამდებარე ცხრილში მოცემული პარამეტრები არ ვრცელდება სკოლებზე		
შენიშვნა 3: შენობა-ნაგებობების არქიტექტურულ-მხატვრული იერსახე და სახურავების სქემა განსაზღვრულია დანართ #1-ში მოცემული სახელმძღვანელო მითითებებით.		

ვ) სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ1) - წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას. აღნიშნულ ზონაში დასაშვები სახეობაა: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი,

გაზონი, განათების ბოძები, სარწყავი სისტემები, დეკორატიული გაფორმების ობიექტები, საფეხმავლო გზები ან/და ბილიკები, კიბეები, სკამები და მაგიდები, წყლის სასმელი შადრევანი, ურნა.

ზ) სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ2) - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია:

ზ.ა) პარკი მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო დეკორატიული გაფორმების ობიექტი, მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, საბავშვო მოედანი, წყლის სასმელი შადრევანი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;

ზ.ბ) სპორტული მოედანი მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობებით, რომელშიც ინტეგრირებული უნდა იყო სპორტული ინვენტარის სათავსი, გასახდელები, საშხაპეები, სატრენაჟორო დარბაზი, პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი, საპირფარეშოები. შენობა-ნაგებობა უნდა განთავსდეს რეგულირების გეგმით დადგენილ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) შიგნით. შენობა-ნაგებობის პარამეტრებია:

მაქსიმალური სიმაღლე	მაქსიმალური მოშენების ფართი
11 მ.	300 კვ.მ.
შენიშვნა 1: სიმაღლის განსაზღვრა ხდება, შენობის ფასადის, გრუნტის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან შენობის სახურავის ყველაზე მაღალ წერტილამდე.	
შენიშვნა 2: არქიტექტურულ-მხატვრული იერსახე უნდა შეესაბამებოდეს წინამდებარე წესებით დადგენილ განაშენიანების არქიტექტურულ-მხატრულ მახასიათებლებს.	

ზ.გ) საბაგირო სადგური, საბაგიროს მართვის და ბილეთების გსაყიდი ჯიხური განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) შიგნით.

თ) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) დასაშვებია მხოლოდ საზოგადოებრივი ფუნქციის ობიექტების მშენებლობა.

მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური ფართობი: დადგენილია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მოცემული განაშენიანების რეგულირების ხაზებით (წითელი ხაზებით)	მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლი: 5მ.	დასაშვები სართულიანობა: ერთი სრული სართული პლიუს მანსარდა	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური პროცენტი: 20%
შენიშვნა: სიმაღლის განსაზღვრა ხდება, შენობის ფასადის, გრუნდის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან შენობის სახურავის ყველაზე მაღალ წერტილამდე.			

ი) 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 გამწვანებული ზოლების, უსაფრთხოების კუნძულების, გამწვანებულ გზაგამყოფების, მიწისქვეშა ნაგებობებისა და ავტოსადგომების. საზოგადოებრივი ტარნსპორტის გაჩერებები, რომლის მხატრულ-არქიტექტურული მახასიათებლები მოცემულია დანართ #1-ში.

კ) სანიტარიული ზონა ' (სანზ') — სანიტარიული ქვეზონა, რომელიც მავნე ზემოქმედებისაგან იცავს ზონებს და გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია;

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) სათხილამურო და საბაგირო გზები - მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათავლისწინებული სამთო-სათხილამურო ზონის არეალში;

ბ) ხაზობრივი ნაგებობა (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი) განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ არეალებში მიწისქვეშა და მიწისზედა მშენებლობის შეზღუდვების გათვალისწინებით. სამთო-სათხილამურო ზონის არეალში დასაშვებია მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობა. ასევე დასაშვებია, საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ განაშენიანების რეგულირების ხაზებში (წითელ ხაზებში).

გ) 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. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/გაერთიანება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტში და ხორციელდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით (გამარტივებული წესით).

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/ გაერთიანება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე წესებით და განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) შეუცვლელად.

4. 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. სოფელ მაჯვდიერის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვის მიზნით გამოიყოფა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა, 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 დამცვი 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 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. 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 განხორციელებული მშენებლობისა, ბუნებრივი საფრთხეების მიმართ მდგრადი საინჟინრო ინფტასტრუქტურის მშენებლობისა, სადემონტაჟო და ძეგლის საკონსერვაციო სამუშაოებისა.

8. სამთო-სარეკრეაციო ზონა არის სპეციალური რეგულირების ზონა, რომელიც დადგენილია განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, მოიცავს არსებულ/საპროექტო სასრიალო ტრასებს და საბაგირო გზებს. აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია:

ა) საბაგირო სადგური, საბაგიროს მართვისა და ბილეთების გასაყიდი ჯიხური განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზების) შიგნით;

ბ) მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობები.

9. განაშენიანების რეგულირების გეგმა შესაძლოა მოიცავდეს თემატურ შემზღუდავ არეალებს, რომელთა გათვალისწინებაც აუცილებელია ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებისას.

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 ყველაზე მკაცრი ზონის რეგულაციები.

3. იმ შემთხვევაში თუ კომბინირებული ზონა შედგება სამშენებლო და ბუნებრივი საფრთხეების ზონებისაგან, სამშენებლო ზონის მოთხოვნები ამოქმედდება მხოლოდ ბუნებრივი საფრთხეების არსებობის თავიდან აცილების მიზნით ღონისძიებების გატარების შემდეგ.

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.

მუხლი 11. განაშენიანების არქიტექტურულ-მხატვრული მახასიათებლები

1. ამ მუხლის მიზანია სოფლის ტერიტორიაზე განაშენიანებისთვის მახასიათებელი არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულების შენარჩუნება და ჩამოყალიბება.

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

3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნას ხანძარმედეგი მასალები ან გამოყენებული მასალა დამუშავდეს ხანძარმედეგი საშუალებებით. შენობა-ნაგებობების სახურავი უნდა აღიჭურვოს თოვლის დაცურების საწინააღმდეგო სისტემებით. შენობის სახურავებზე დაუშვებელია სამერცხლეების მოწყობა. დასაშვებია სახურავში ჩასმული დახრილი ფანჯრის მონტაჟი.

4. პრიორიტეტულია ორქანობიანი სახურავის მოწყობა. ასევე დასაშვებია ერთქანობიანი და ოთხქანობიანი სახურავები. სახურავის დახრის კუთხე ტოლია 17-19^0 -ის. დასაშვებია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება: ყავარი ან ფიქალი. ჰიდროიზოლაციის მოწყობა წესებზე თანდართული სქემების შესაბამისად.

5. აკრძალულია გუმბათის, კამარის, კონუსის ან რაიმე სხვა დომინირებული ფორმის მქონე სახურავის მოწყობა.

6. შენობა-ნაგებობებზე კარ-ფანჯრის მასალად გამოყენებულ უნდა იქნას ნატურალური ხის პროფილები, ხოლო მიწის პირა სართულზე, კომერციულ ფართებში დასაშვებია ანოდირებული, მუქი რუხი ან შავი ფერის, არაპრიალა ალუმინის პროფილის ვიტრაჟები.

7. აივნები შესაძლოა მოეწყოს დანართი #1-ის შესაბამისად, ნატურალური ხის ან ლითონის მასალით. ხის მასალა შეიძლება დაიფაროს ზეთის ან წყლის ბაზაზე დამზადებული ანტისეპტიკური და სხვა გამჟღენთავი მასალით, მათშორის, ბაიცით. აკრძალულია პრიალა ლაქების გამოყენება.

8. ფასადის ზედაპირის მოსაპირკეთებელ მასალად გამოყენებულ უნდა იქნას ქვა (დაუშვებელია ქვის დამუშავება პრიალა ლაქით) ან ხე. ფასადის ლესვა შესაძლებელია კირის დუღაბით ან „ტრავერტინი"-ს ფქვილით დამზადებული სტრუქტურული ლესვით (ე.წ მიუნხენის ლესვა). დასაშვები ფერები: თეთრი, L88.C1.H70, L83.C2.H70, L82.C5.H70, L90.C3.H80, L86.C4.H80, L81.C5.H80, L90.C2.H85, L85.C4.H85, L80.C6.H85.

9. ღობეები, ჭიშკრები, შენობის გარე კიბეები, მცირე არქიტექტურული ფორმები (სარეკლამო აბრები) დამზადდეს ხის, ქვის ან ლითონის მასალებისგან (ლითონის ფერები). ეზოებში და საზოგადოებრივ სივრცეებში ბილიკები, ბორდიურები, ტერასები შეიძლება მოეწყოს მხოლოდ ნატურალური მასალის გამოყენებით: ქვა, ფილაქანი, ხე, ხის მორი, ხის კოჭი, ფიცარნაგი, ქვის ღორღი, რიყისქვა. აკრძალულია ჭედური ლითონის გამოყენება, გარდა სარეკლამო აბრების და განათებებისა.

10. საინჟინრო-ტექნიკური ნაგებობები მოპირკეთდეს ნატურალური ქვის წყობით, ხის ან მწვანე ღობით (შესაძლებელია ლითონის ბადესთან ერთად), მიწაყრილი გაზონით და სხვა მსგავსი ტიპის მასალით.

11. საჰაერო ელექტრო გადამცემი ხაზები მოეწყოს ხის ბოძებზე. ანძები, საბაგირო გზის ანძები და სხვა ლითონის ელემენტები შეიღებოს ტყის მასივებში RAL 7022 ფერად, ხოლო ალპურ ზონებში RAL 6010 ფერად.

12. სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტების დაპროექტება-მშენებლობა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ მომსახურება არ ხორციელდებოდეს ან/და მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს გზიდან/ქუჩიდან.

13. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

ა) განაშენიანების რეგულირების წესებისა და 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 10 %-ს; სარეკლამო დაფების, აბრების და წარწერების დამზადება შესაძლებელია ხით, ქვით ან ლითონის ელემენტებით. შესაძლებელია ფასადზე მხატვრობა (მაგ. საღებავებით დაიწეროს წარწერები ლოგოებით). დაუშვებელია „ლაითბოქსის" გამოყენება.

ბ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიცირების 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-კონდიცირების სისტემის მოწყობა სასტუმროებსა და აპარტამენტის ტიპის საცხოვრებლებში, გარდა მცირე ზომის, (10 ნომრამდე) სასტუმროებისა. აღნიშნული ტიპის ობიექტებისთვის, გათბობა-კონდიცირების 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.

14. იკრძალება ფერადი ხელოვნური განათება, დასაშვებია მხოლოდ თბილი ნათება, 1800-დან 4000 კელვინის ფარგლებში.

მუხლი 12 მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები

1. სოფელ მაჯვდიერში მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსება უნდა განხორციელდეს განაშენიანების ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა შესაბამისად.

2. წინამდე წესებით დასაშვებ ზონებში სადგომების განთავსება სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით დასაშვებია:

ა) საზოგადოებრივი საზღვრიდან 5მ-ის დაშორებით;

ბ) სამეზობლო საზღვრიდან 4მ-ის დაშორებით. შესაძლებელია აღნიშნული მანძილი შემცირდეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობის საფუძველზე;

გ) ძირითადი შენობა-ნაგებობიდან 15 მ.-ის მოშორებით.

მუხლი 13. სატრანსპორტო და საფეხმავლო უზრუნველყოფა

1. ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია ან უზრუნველყოფილი იქნება ფუნქციონირებისთვის საჭირო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით, გარდა წინამდებარე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი შესაძლოა უზრუნველყოფილი იყოს მხოლოდ საფეხმავლო გზით თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს რთულ რელიეფზე, არ გააჩნია მისასვლელად სამანქანო გზა და მწვანე ნარგავების ჭრის გარეშე სამანქანო გზის მოწყობა შეუძლებელია.

3. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ახალი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ძირითად შენობაში ინტეგრირებული სახით.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე უნდა მოეწყოს საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე ავტოსადგომები. ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები უნდა იყოს ბეტონის ან სხვა მასალის ბადისებრი კონსტრუქცია, რომელიც თავსდება გრუნტში და დაფარულია ბალახით.

5. იმ შემთხვევაში თუ შენობა-ნაგებობის კლასის მახასიათებელი აღემატება მეორე კლასის მახასიათებლებს მაშინ, ავტოსადგომების მოწყობისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნები.

თავი V
გარდამავალი დებულებები

მუხლი 14. გარდამავალი დებულებები

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

სარეკომენდაციო რენდერები

სარეკომენდაციო რენდერები

სარეკომენდაციო რენდერები

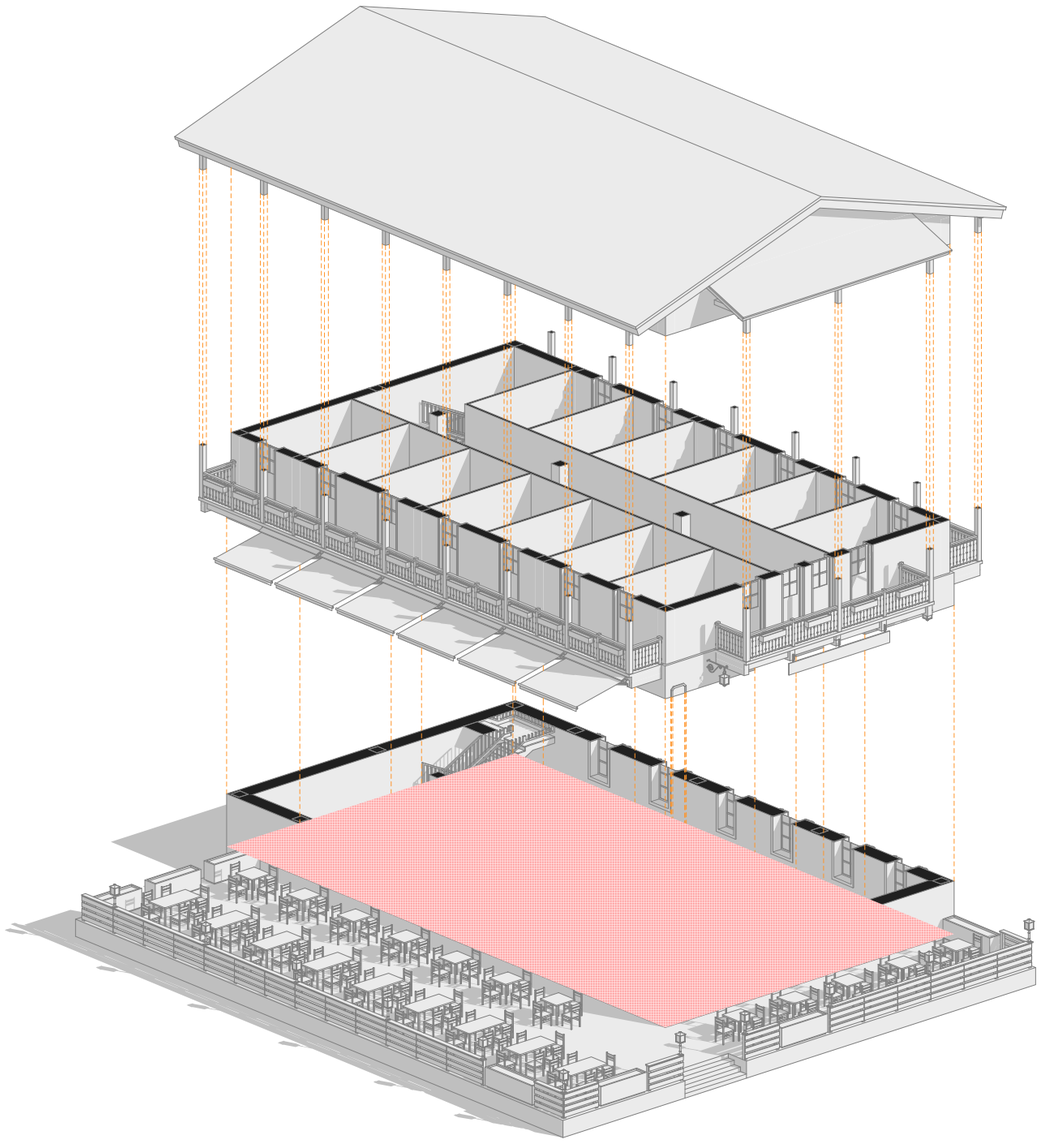
სარეკომენდაციო რენდერები

სარეკომენდაციო რენდერები

სარეკომენდაციო რენდერები

სარეკომენდაციო რენდერები

გეგმარებითი სქემა

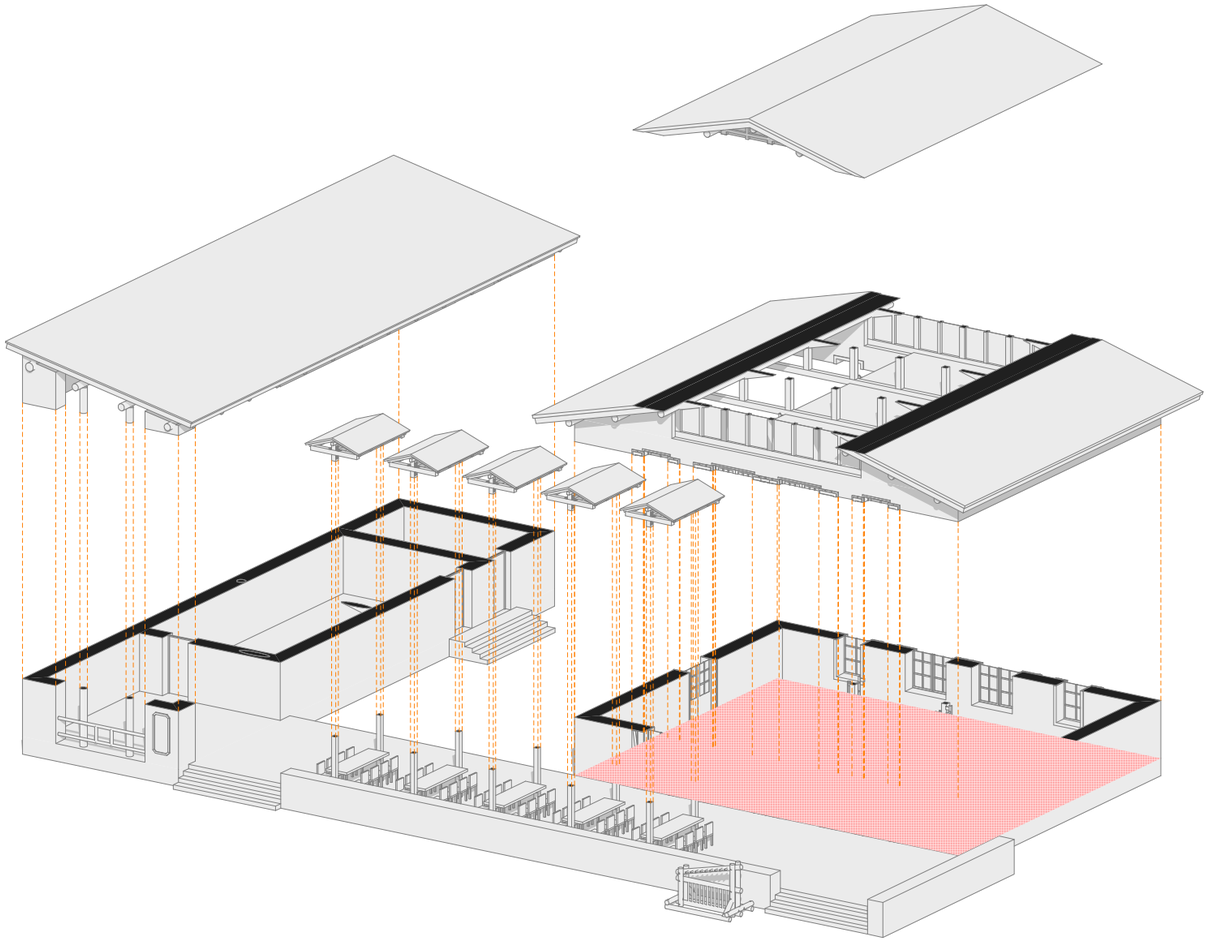


- მოშენების ფართი --- 272 მ²

კედის სიმაღლე --- 8.90 მ

სართულიანობა --- 2 სართული

გეგმარებითი სქემა

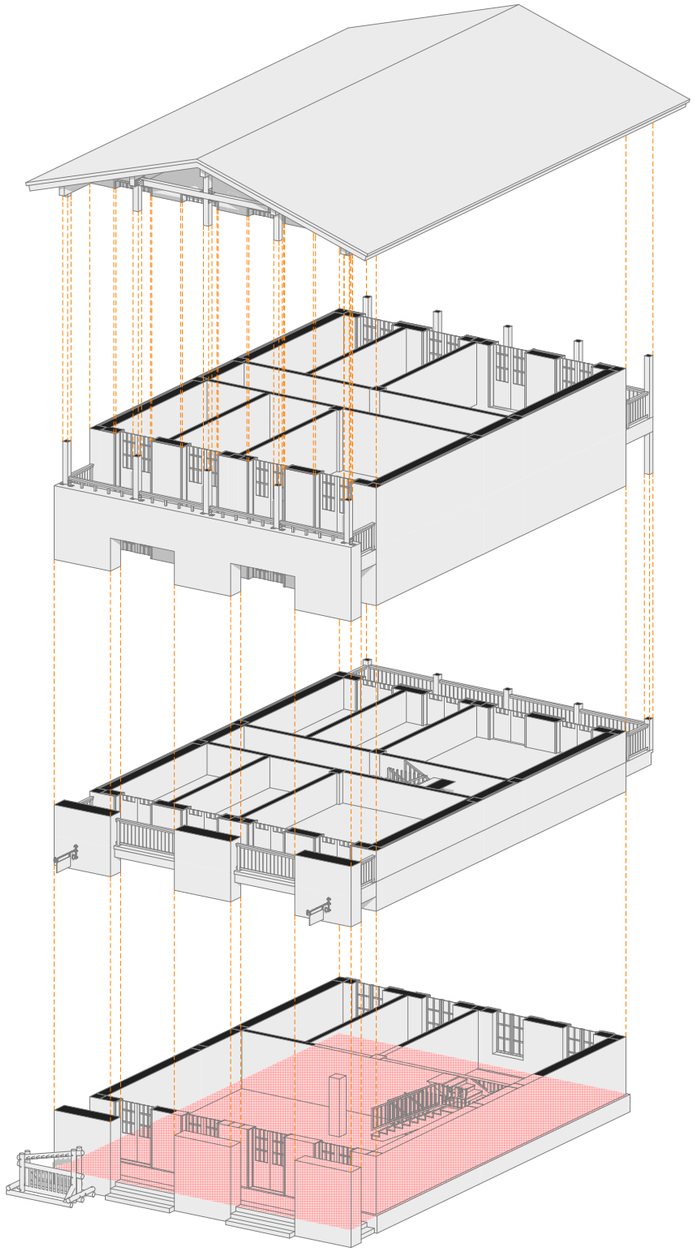


- მოუვლელობის ფართი --- 180 მ²

კეხის სიმაღლე --- 5.90 მ

სართულიანობა --- 1 სართული

გეგმარებითი სქემა

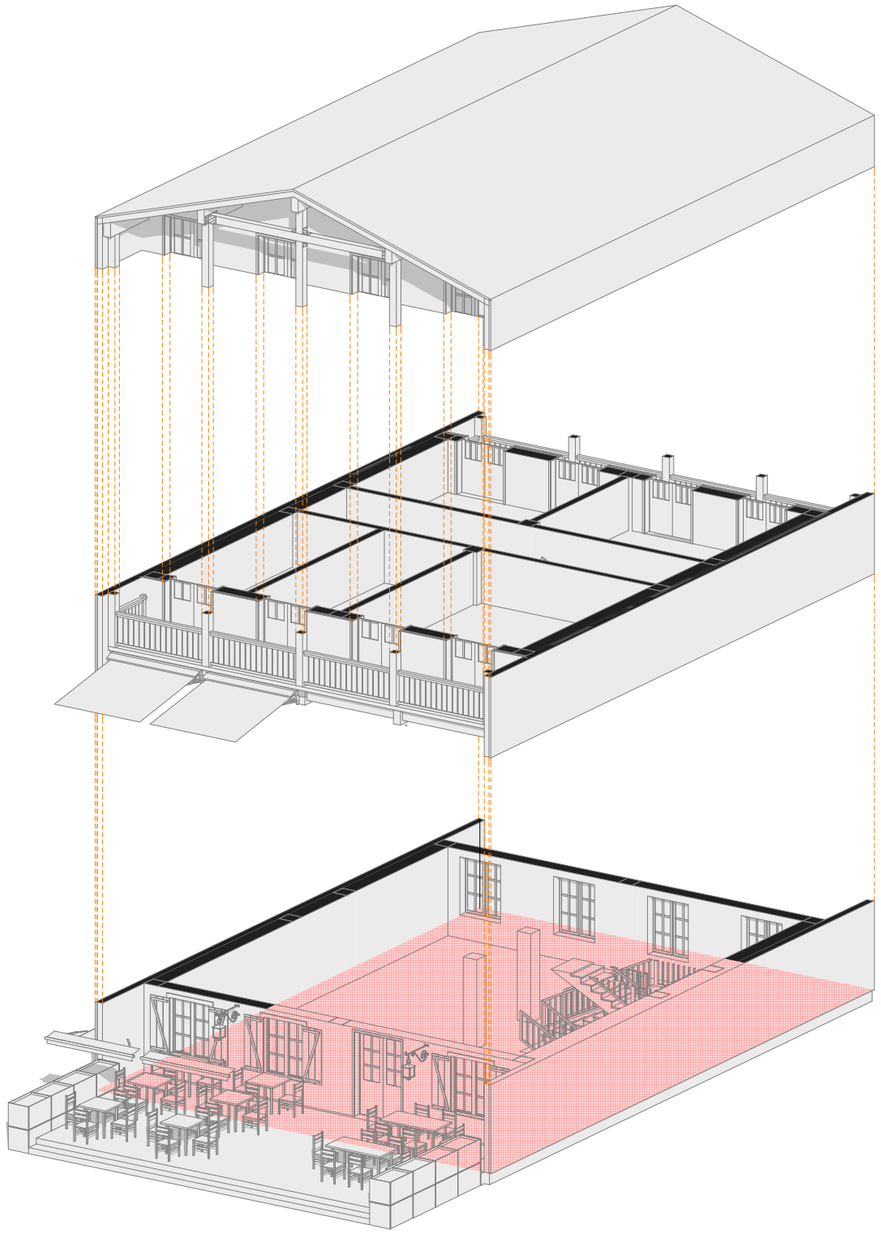


- მოშენების ფართი --- 191 მ²

კვეთის სიმაღლე --- 11.20 მ

სართულიანობა --- 2.5 სართული

გეგმარებითი სქემა

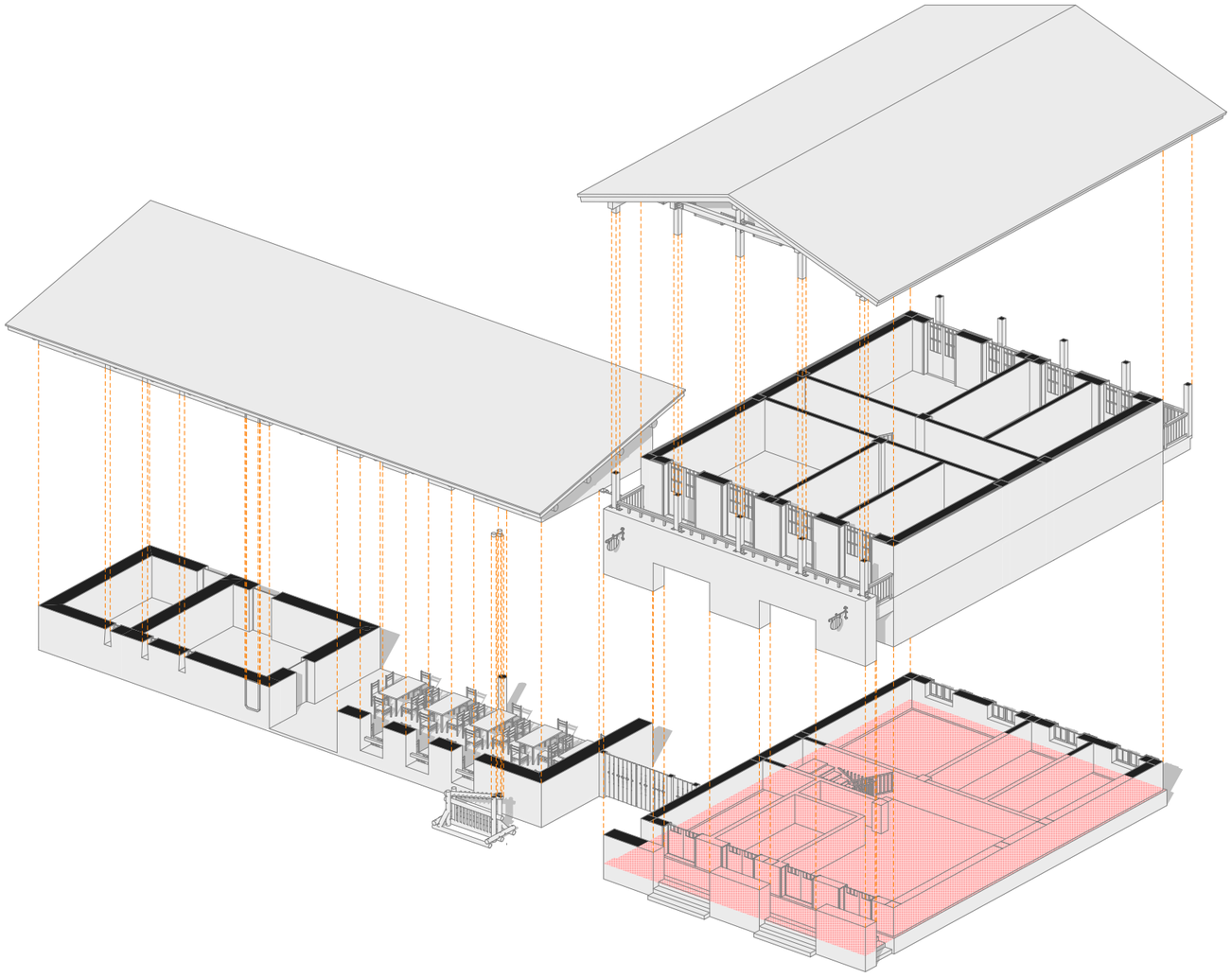


- მოშენების ფართი --- 197 მ²

კვეთის სიმაღლე --- 7.80 მ

სართულიანობა --- 2 სართული

გეგმარებითი სქემა

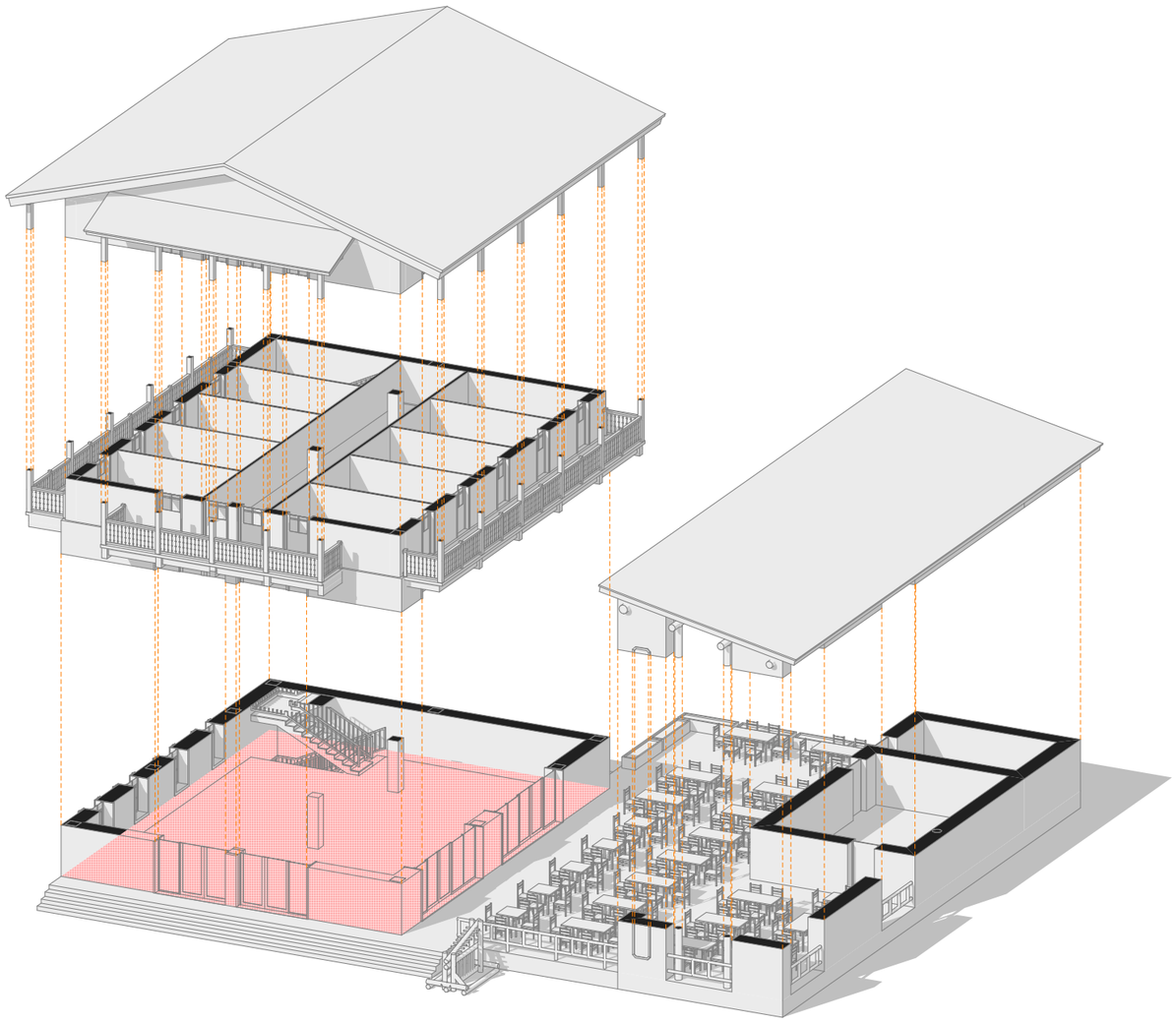


- მოშენების ფართი --- 191 მ²

კედლის სიმაღლე --- 8.00 მ

სართულიანობა --- 1.5 სართული

გეგმარებითი სქემა

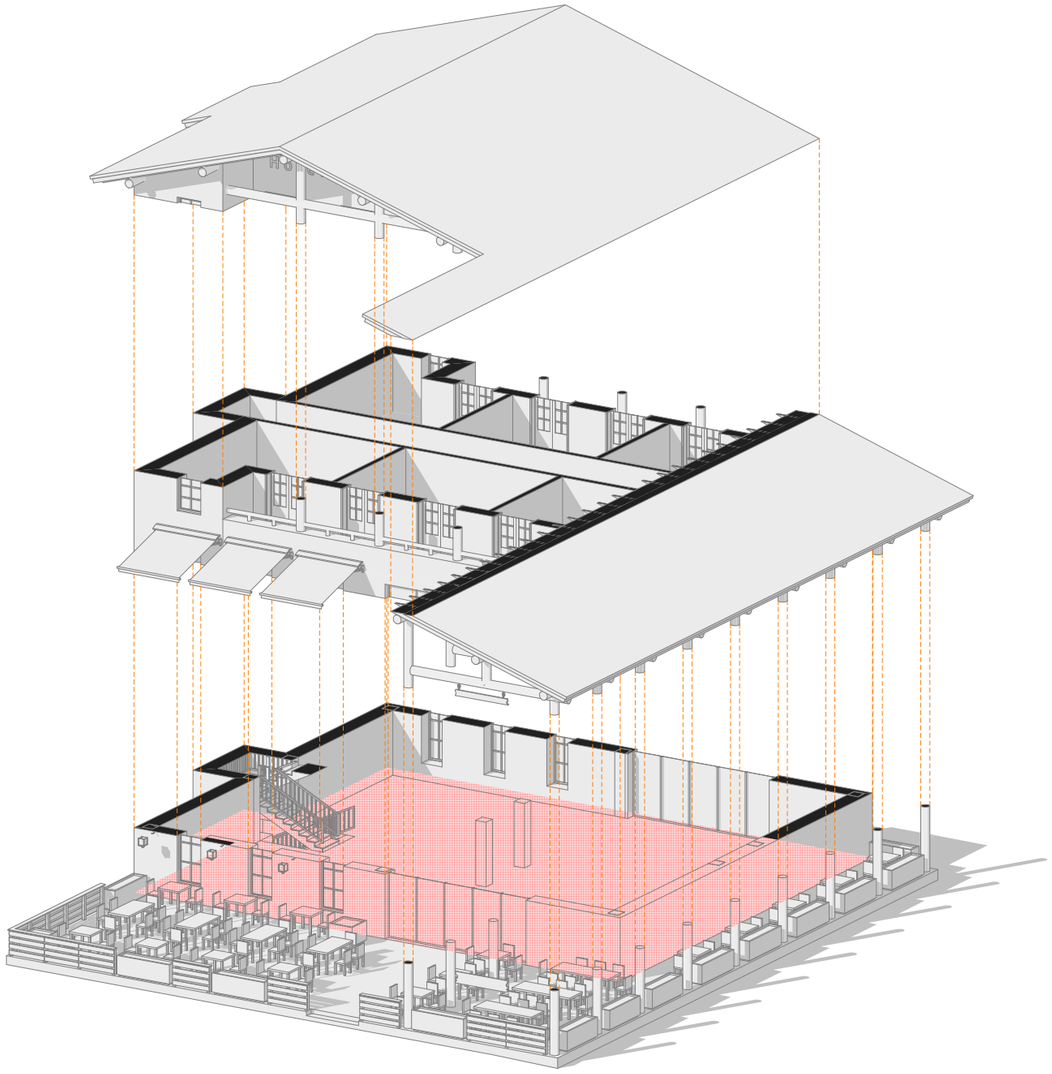


- მოშენების ფართი --- 197 მ²

კვეთის სიმაღლე --- 8.90 მ

სართულიანობა --- 2 სართული

გეგმარებითი სქემა

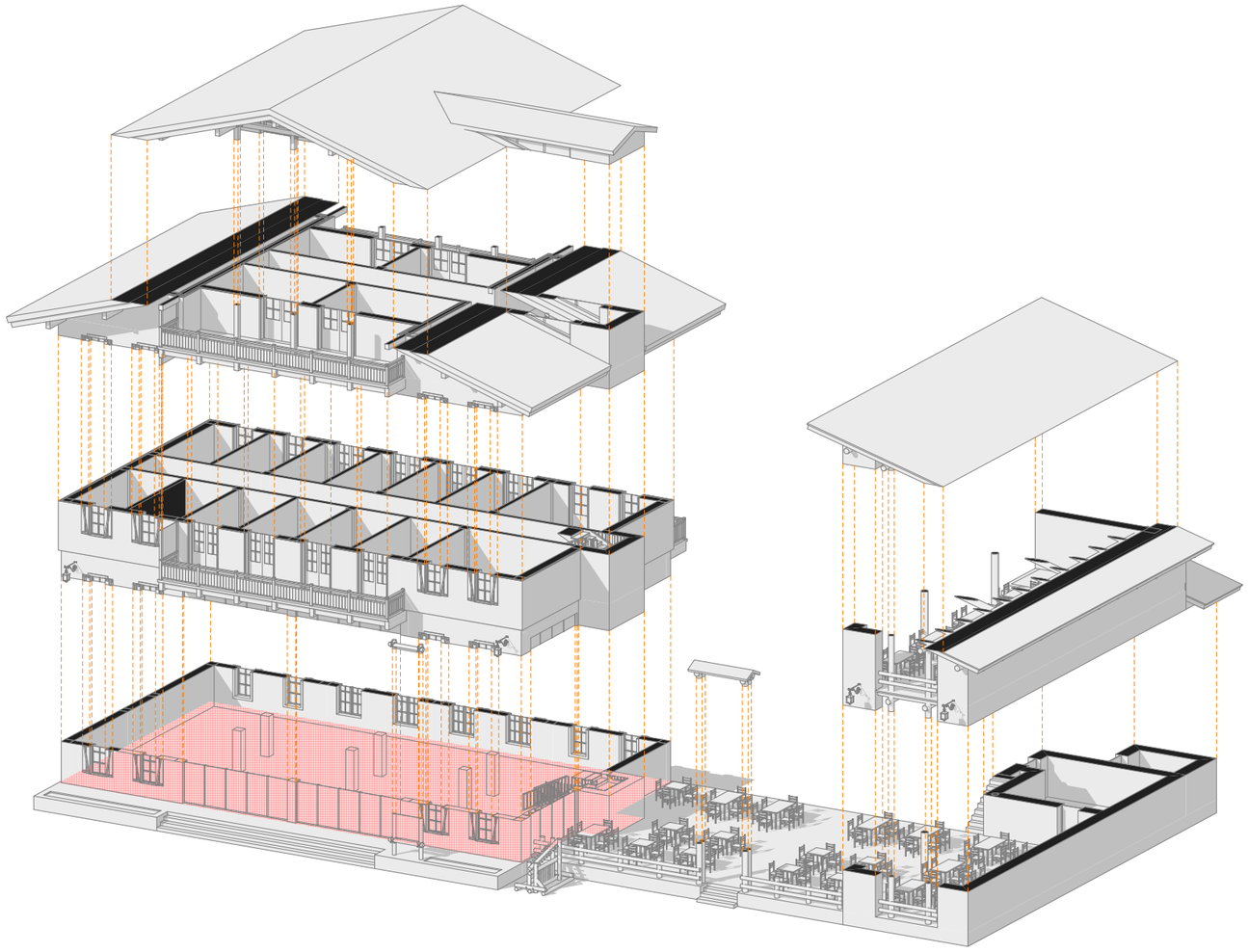


- მოშენების ფართი --- 299 მ²

კვეთის სიმაღლე --- 8.00 მ

სართულიანობა --- 1.5 სართული

გეგმარებითი სქემა

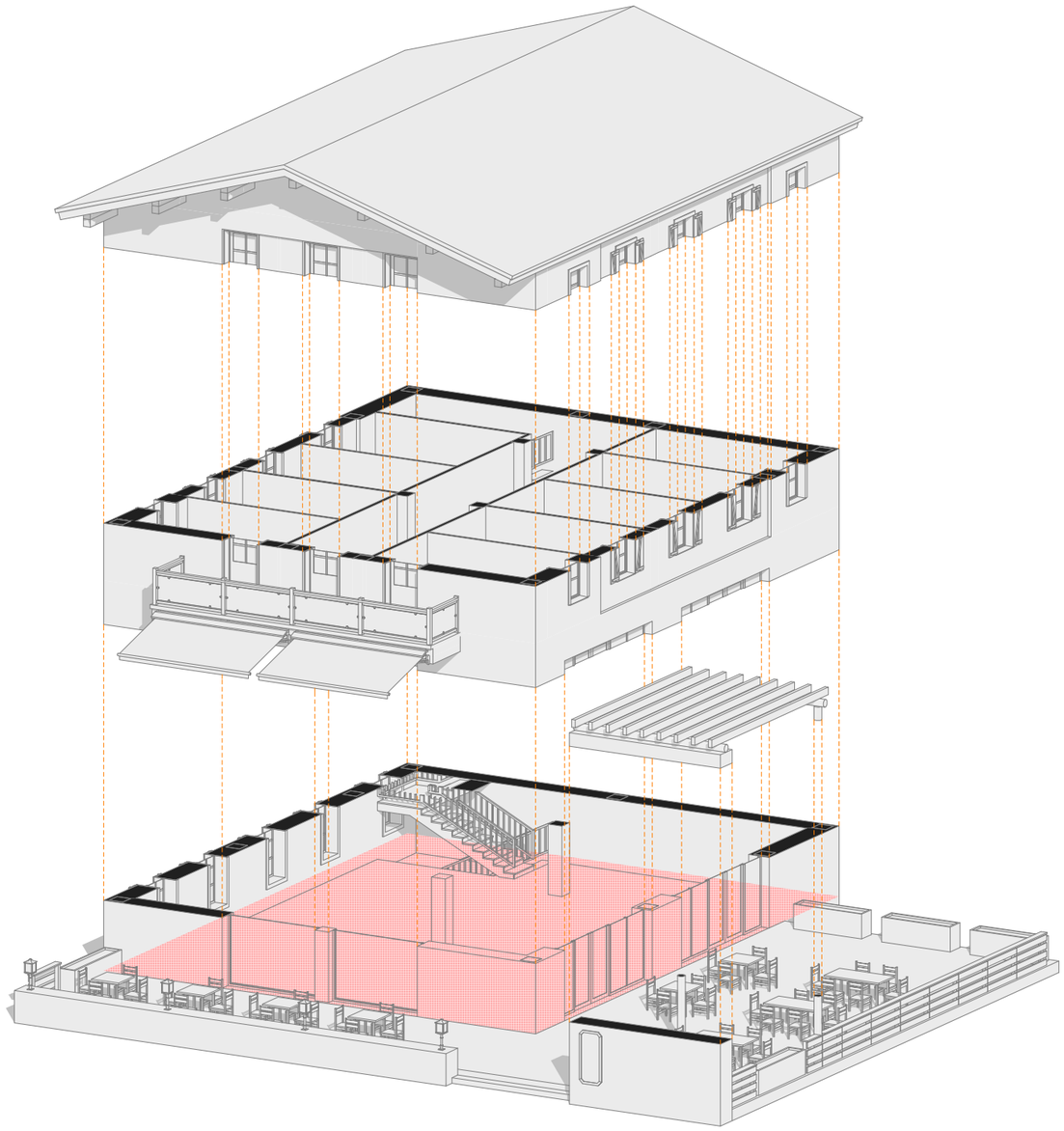


- მოშენების ფართი --- 298 მ²

კეხის სიმაღლე --- 10.80 მ

სართულიანობა --- 2.5 სართული

გეგმარებითი სქემა

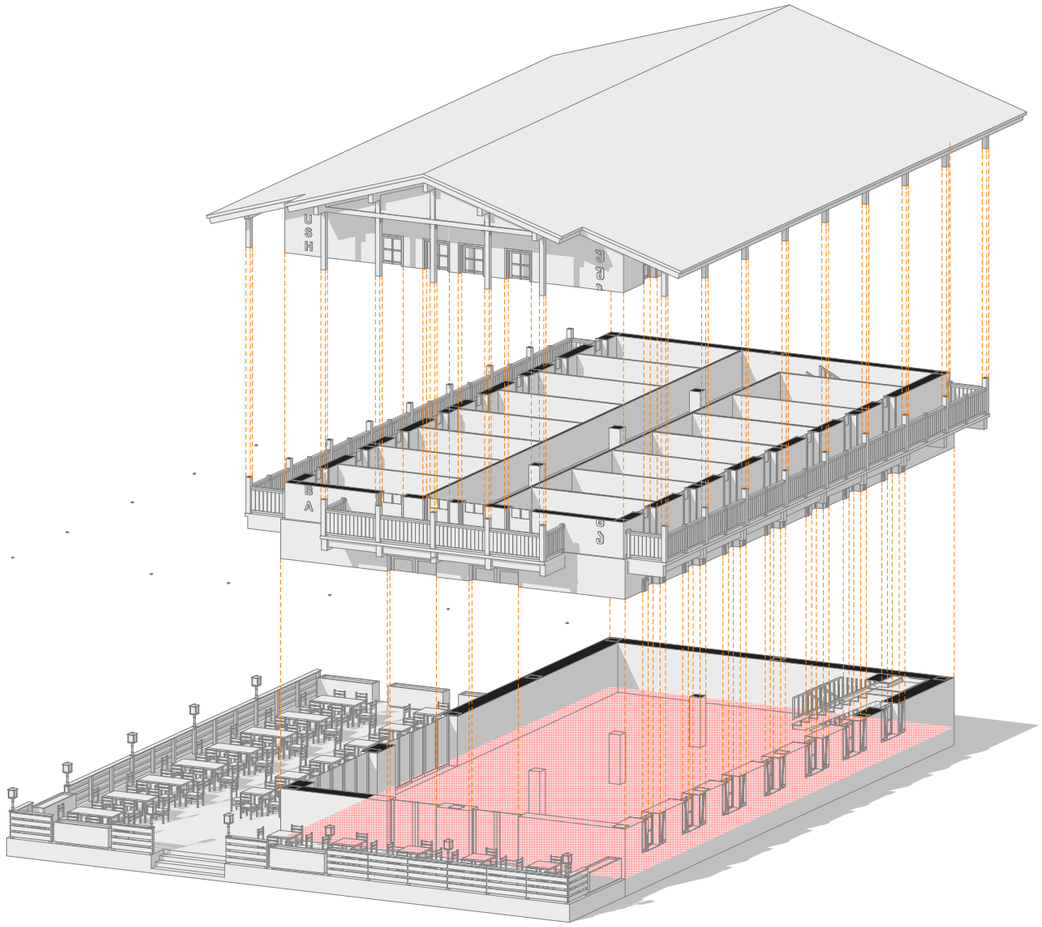


- მოშენების ფართი --- 197 m^2

კვეთის სიმაღლე --- 8.00 მ

სართულიანობა --- 1.5 სართული

გეგმარებითი სქემა

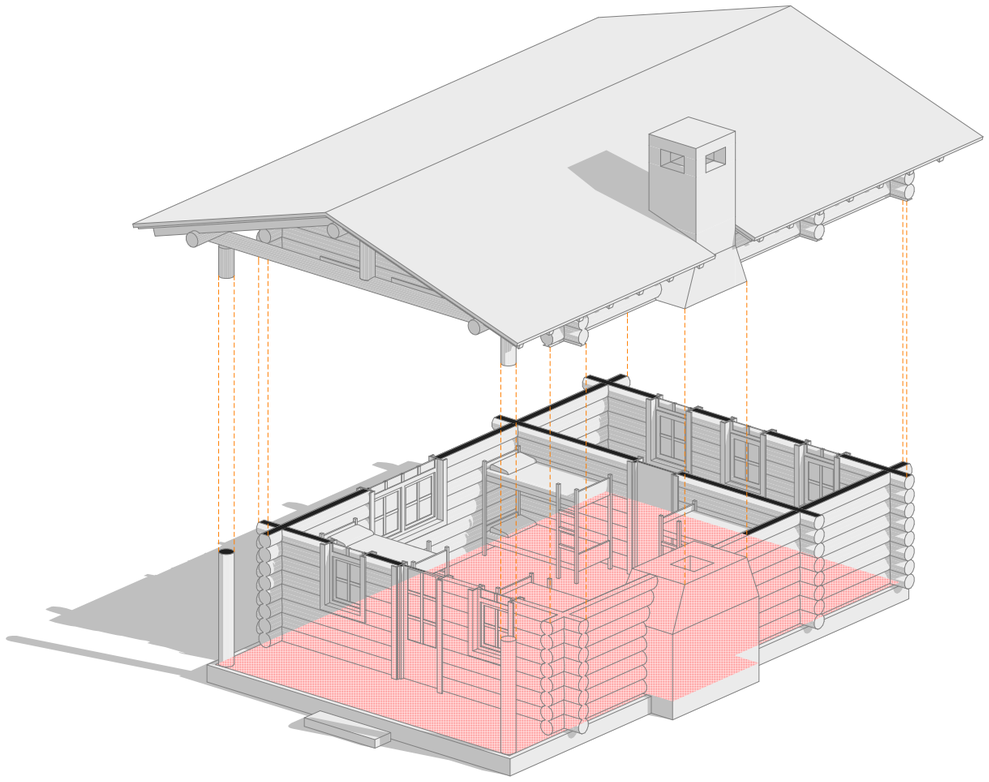


- მოშენების ფართი --- 300 მ²

კვნის სიმაღლე --- 8.60 მ

სართულიანობა --- 2 სართული

მთის ქოხის გეგმარებითი სქემა

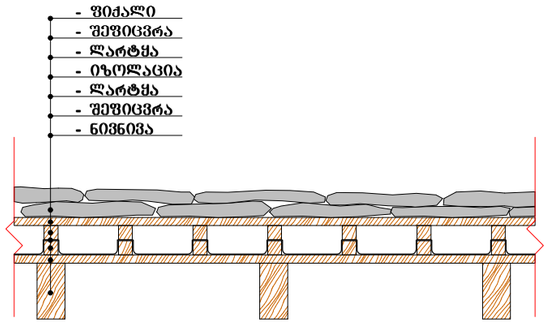


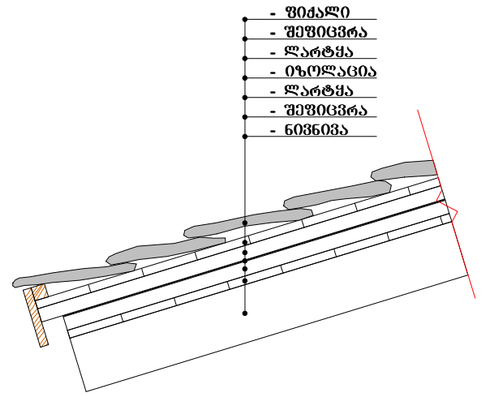
- მოუშენების ფართი --- 60 მ²

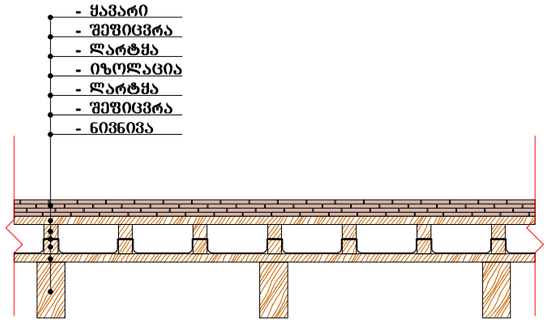
კედის სიმაღლე --- 5.00 მ

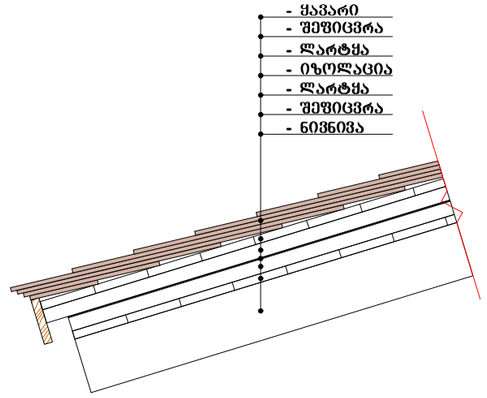
სართულიანობა --- 1 სართული

ქავარის და ფიქალის მოწყობის სქემა

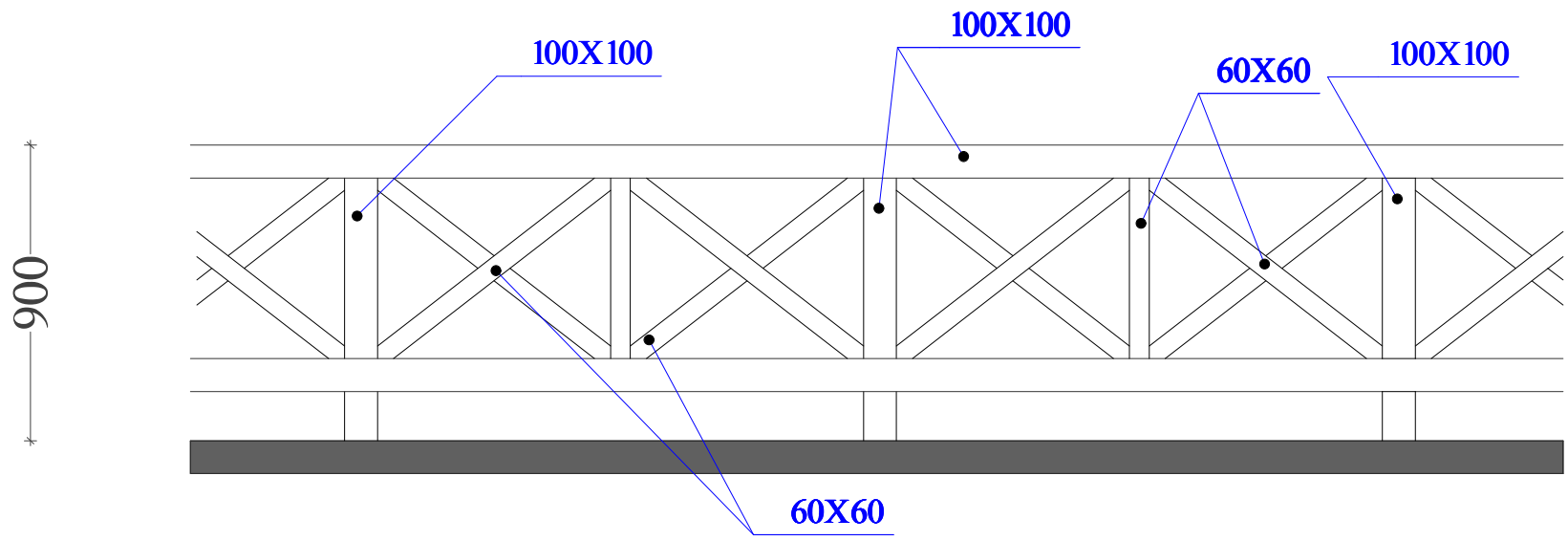


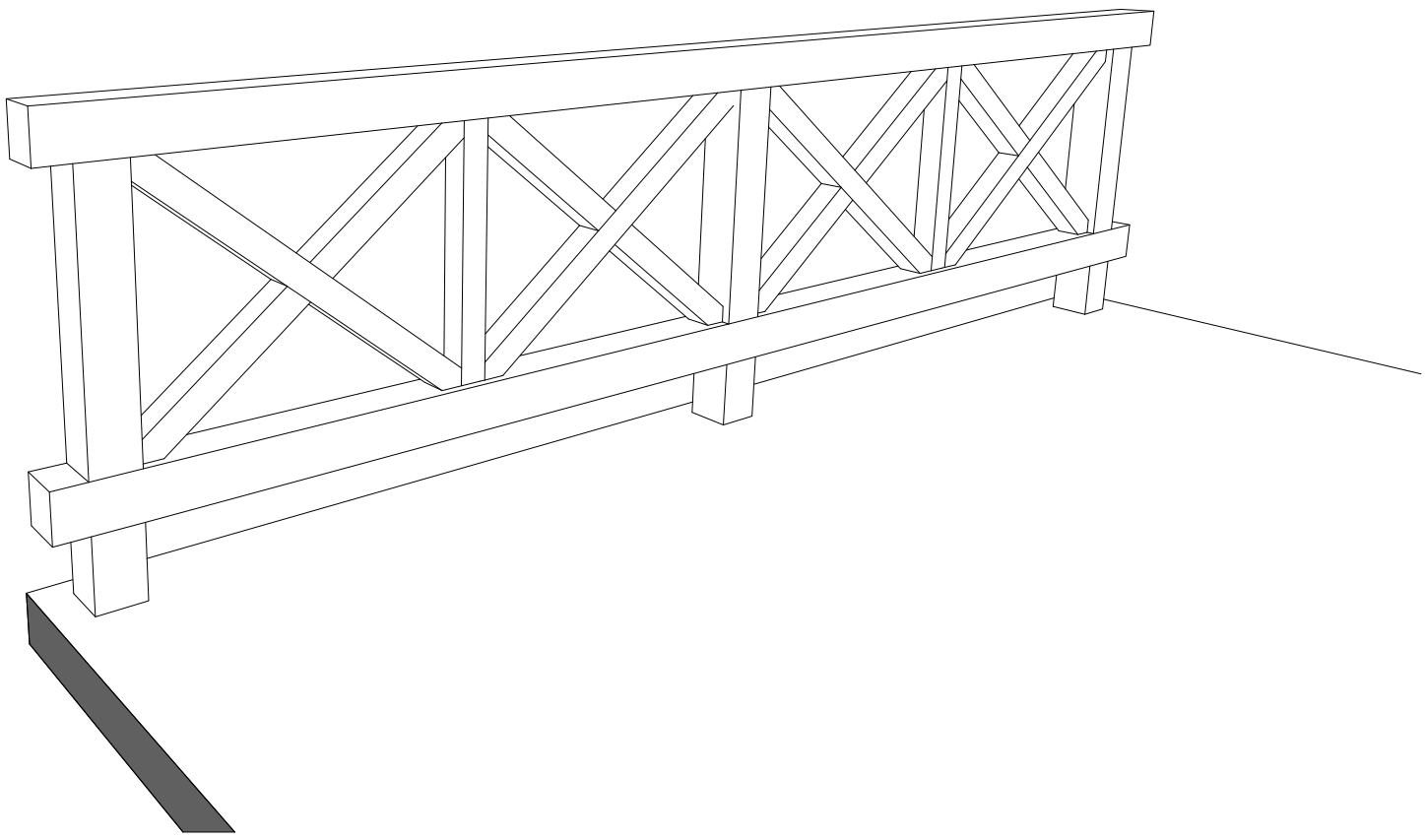




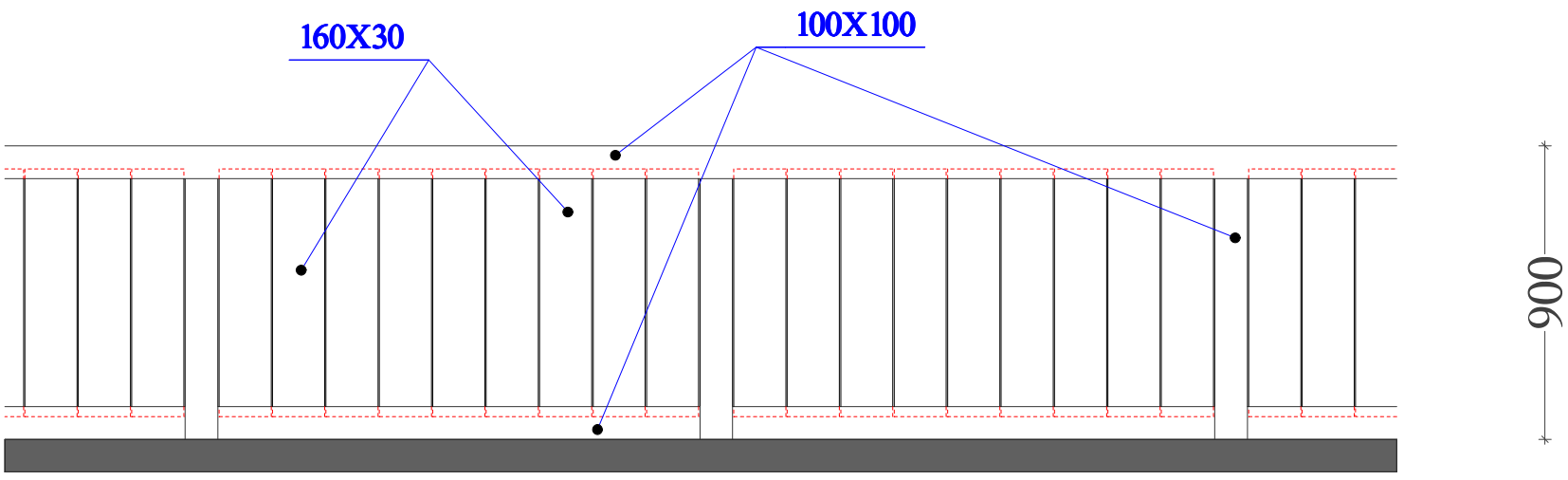


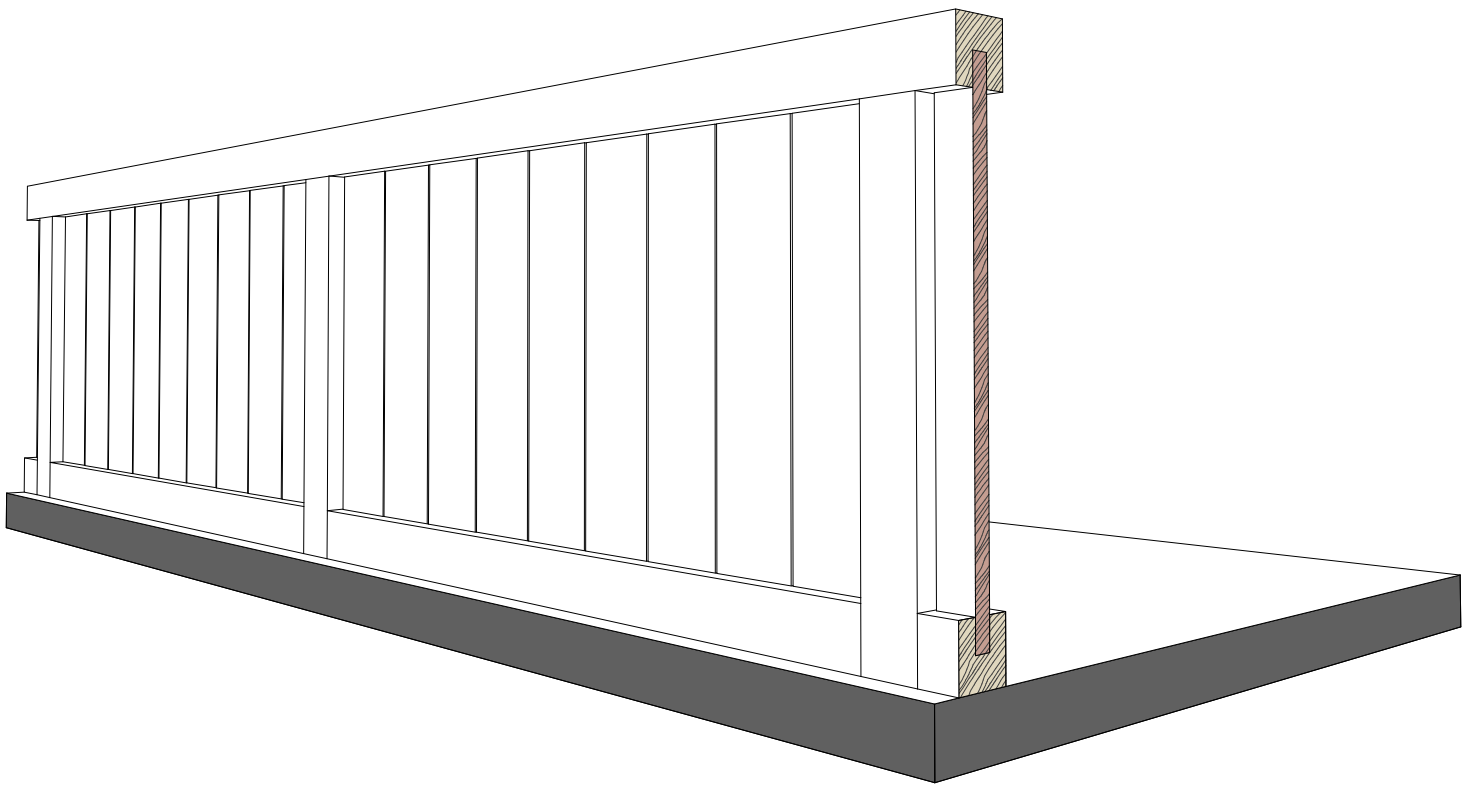
მოაჯირის ტიპები (ხის მოაჯირი)



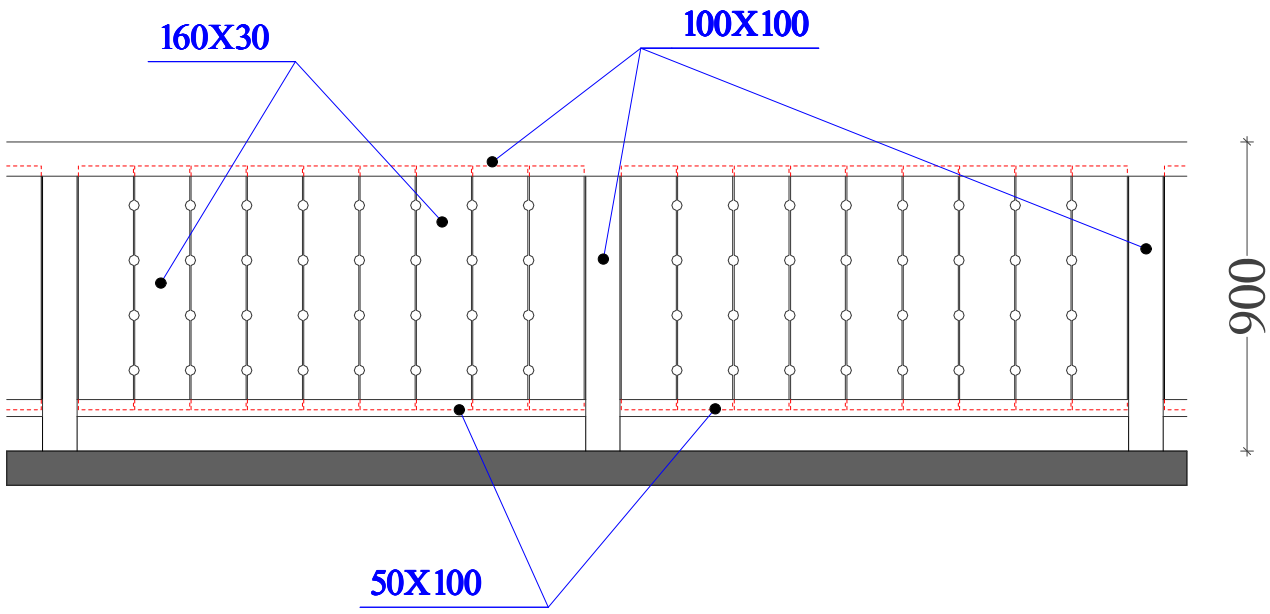


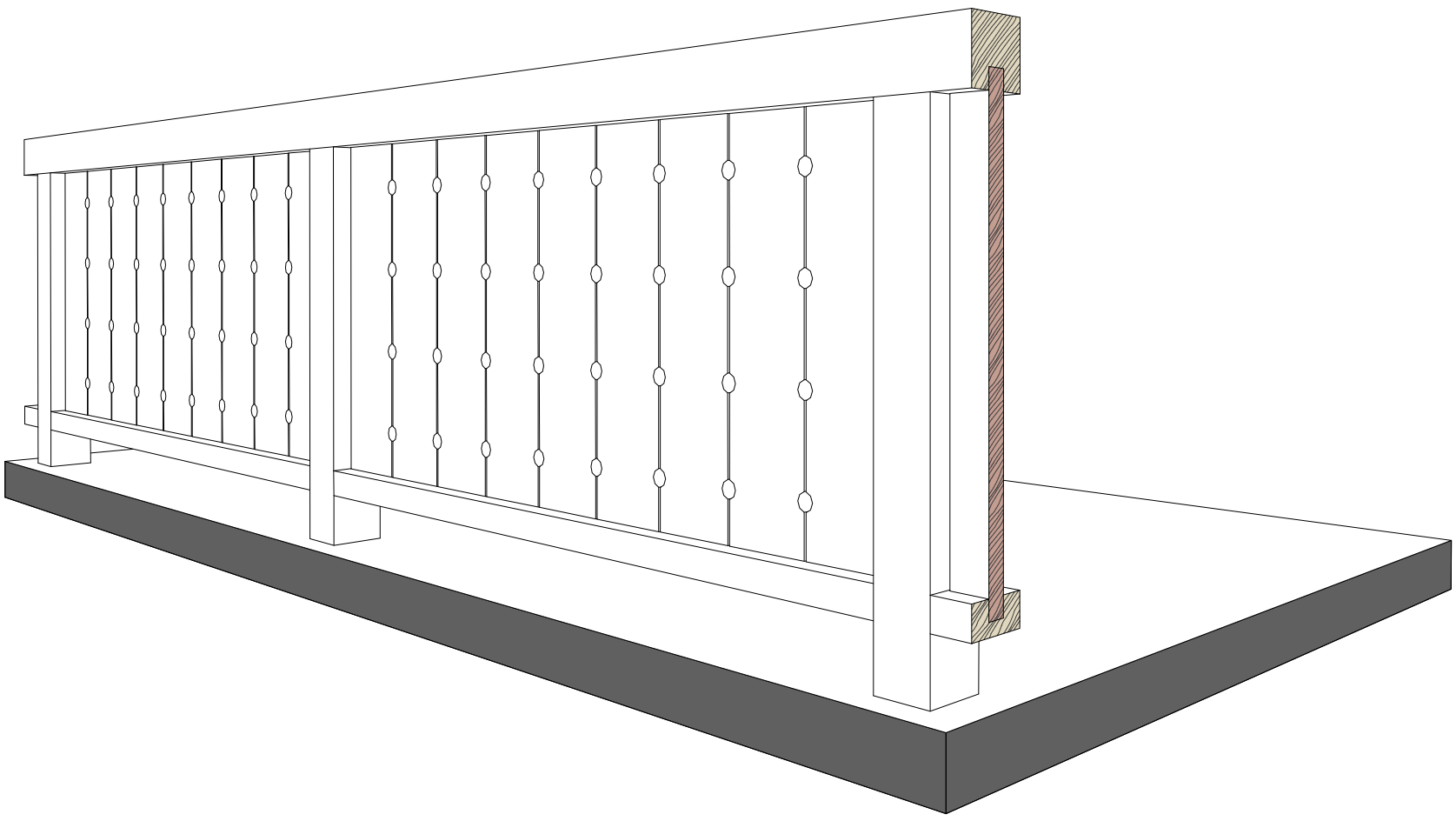
მოაჯირის ტიპები (ხის მოაჯირი)



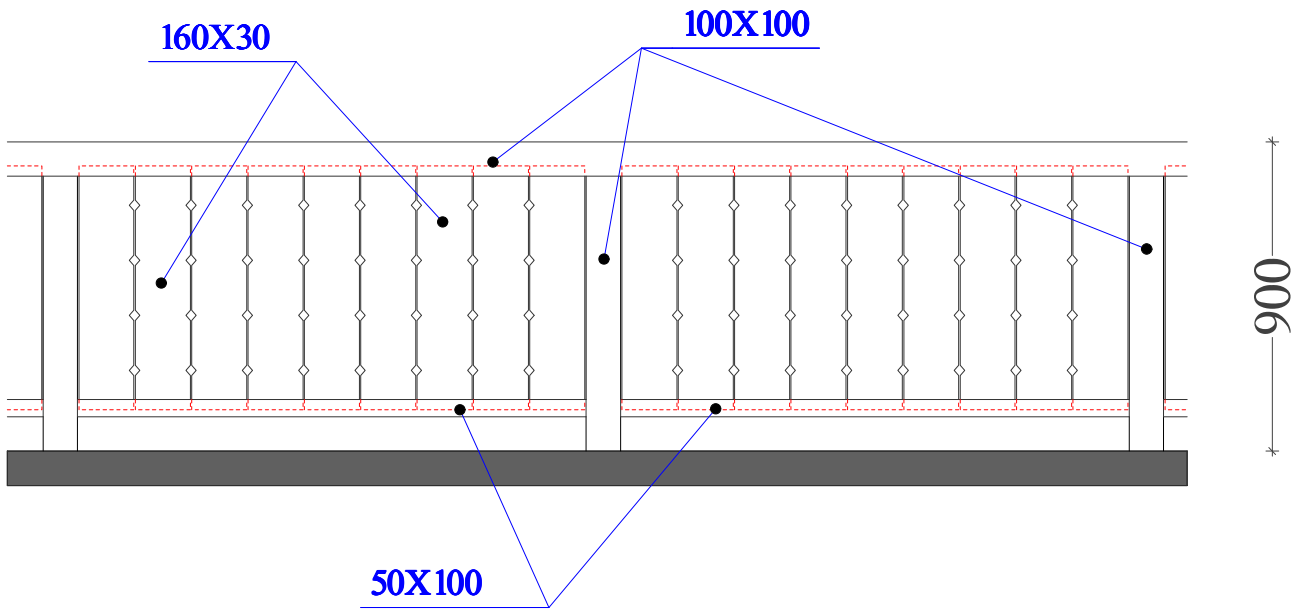


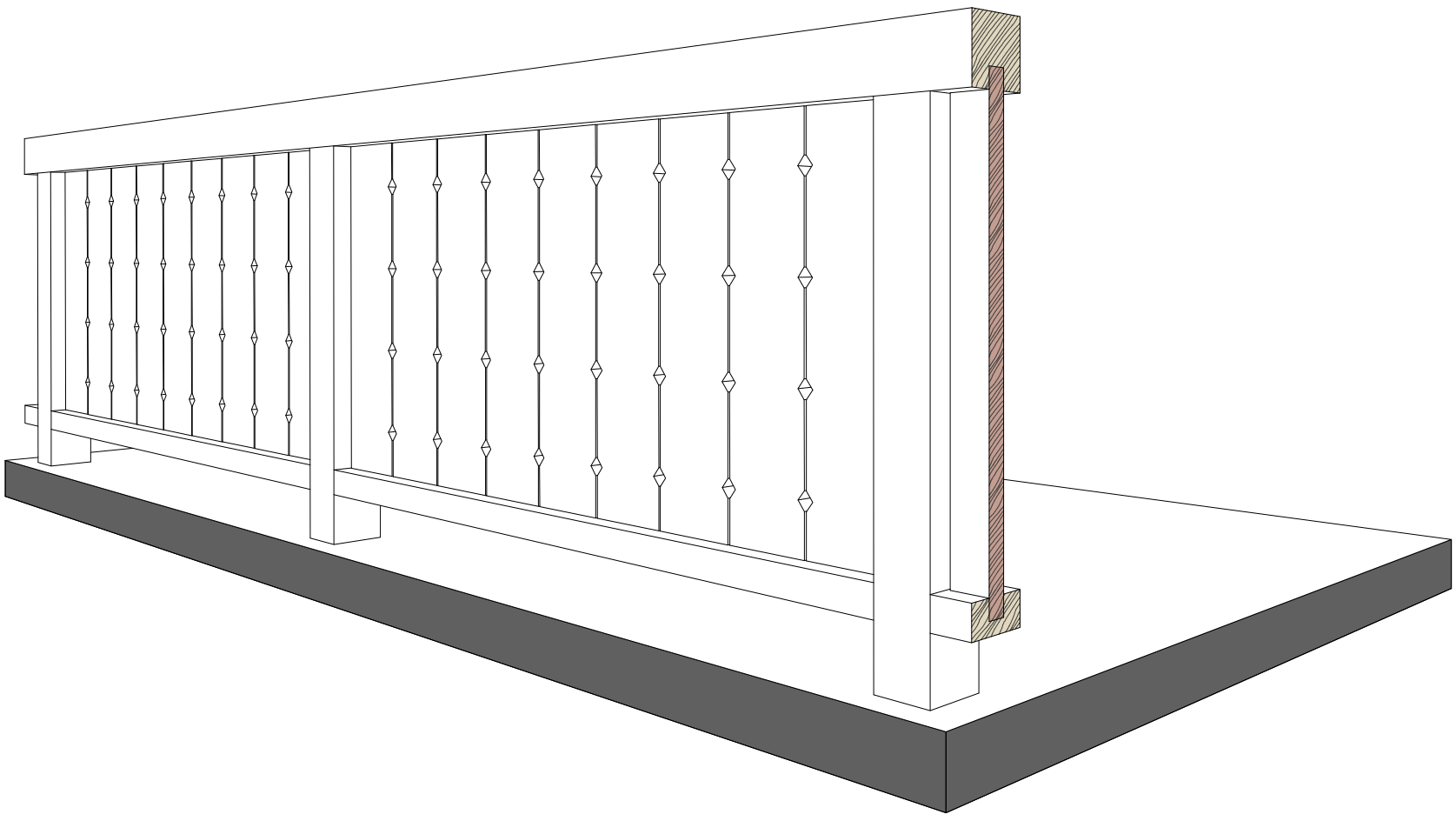
მოაჯირის ტიპები (ცის მოაჯირი)



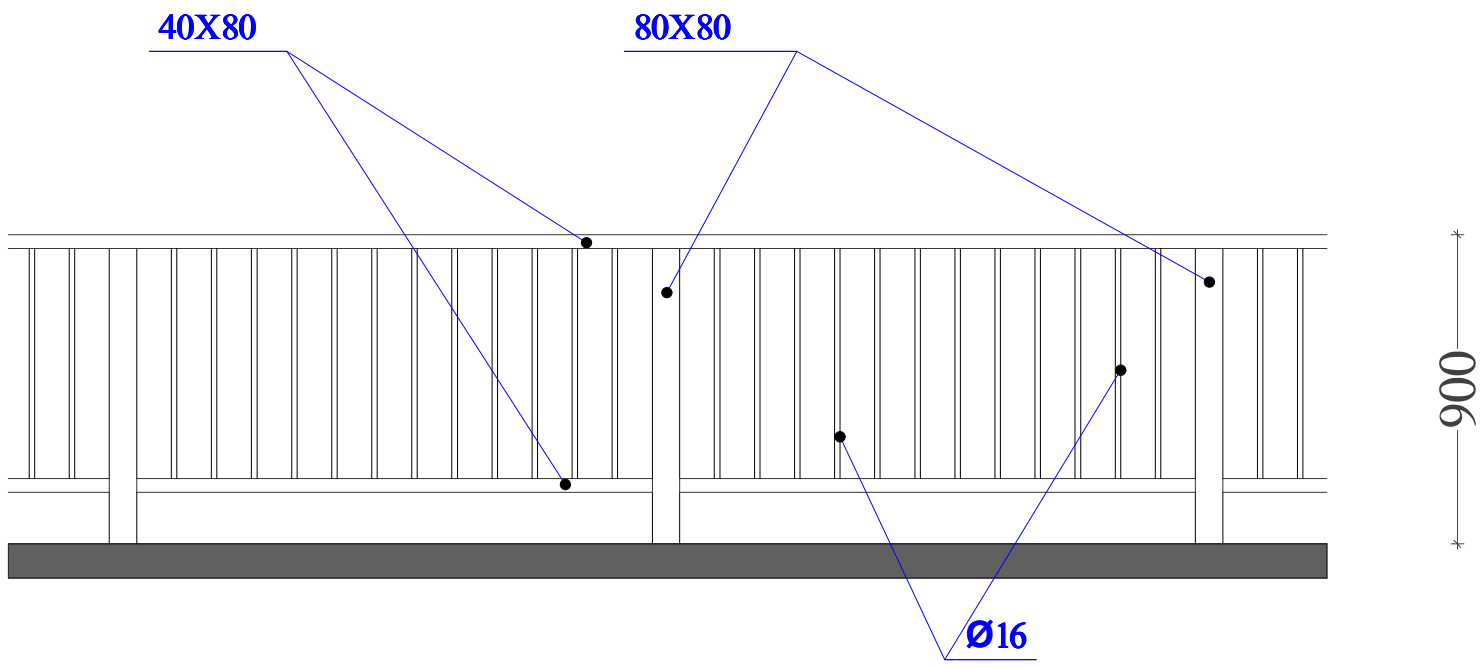


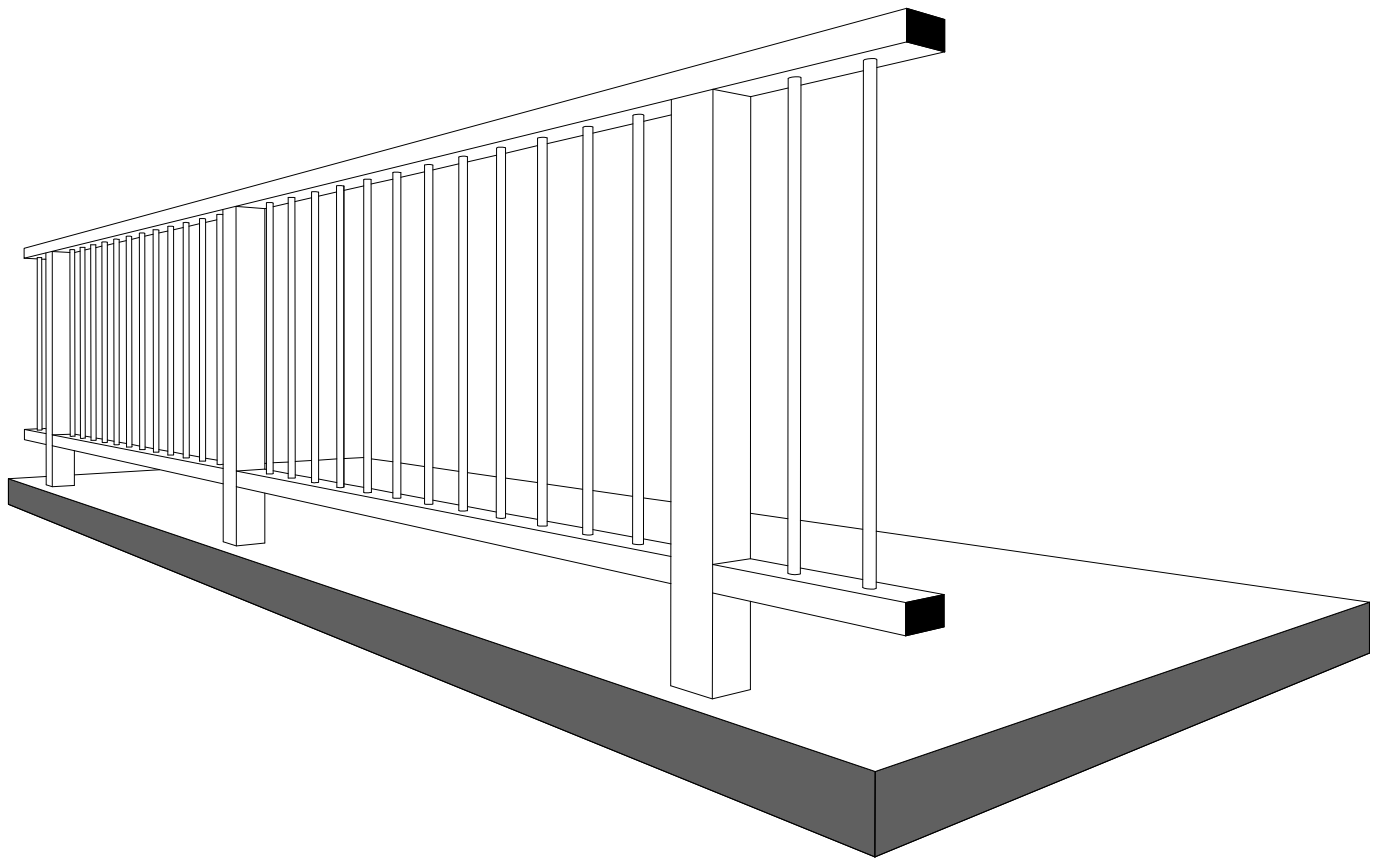
მოაჯირის ტიპები (ცის მოაჯირი)



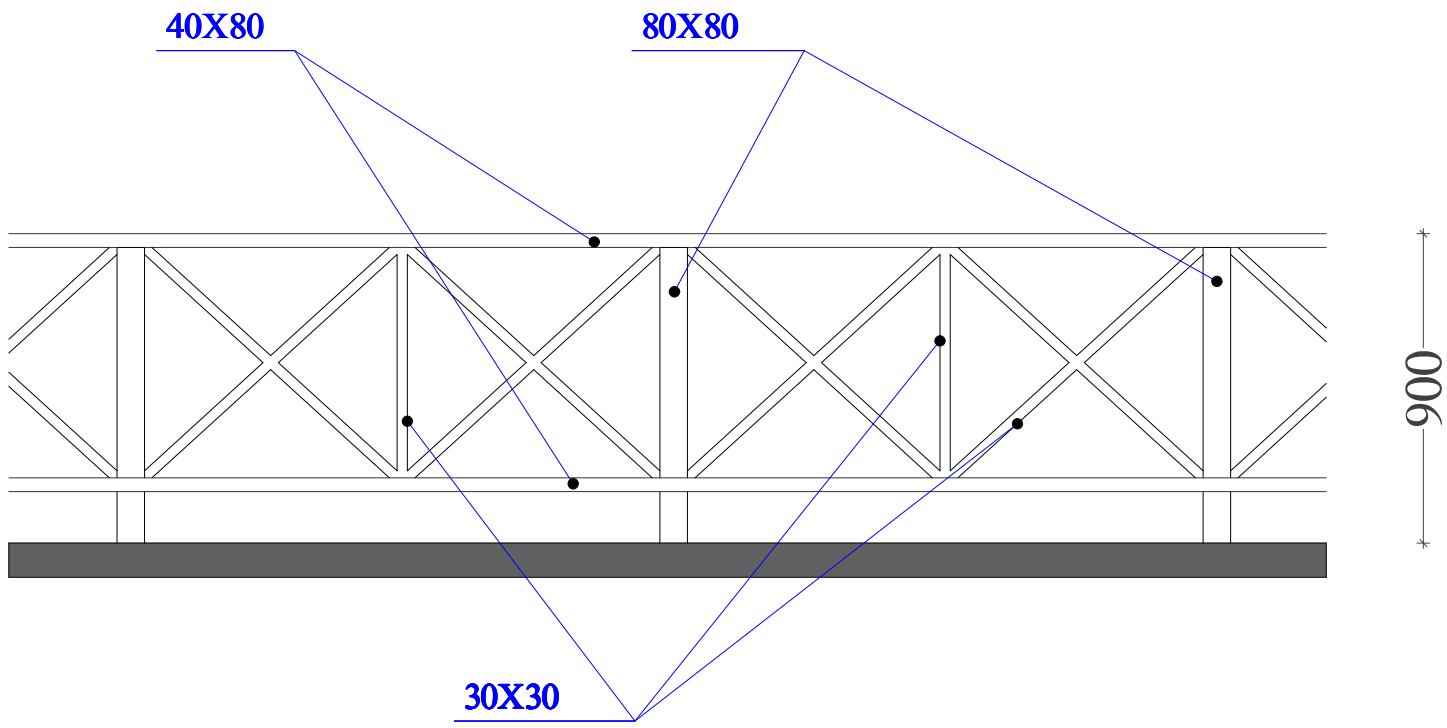


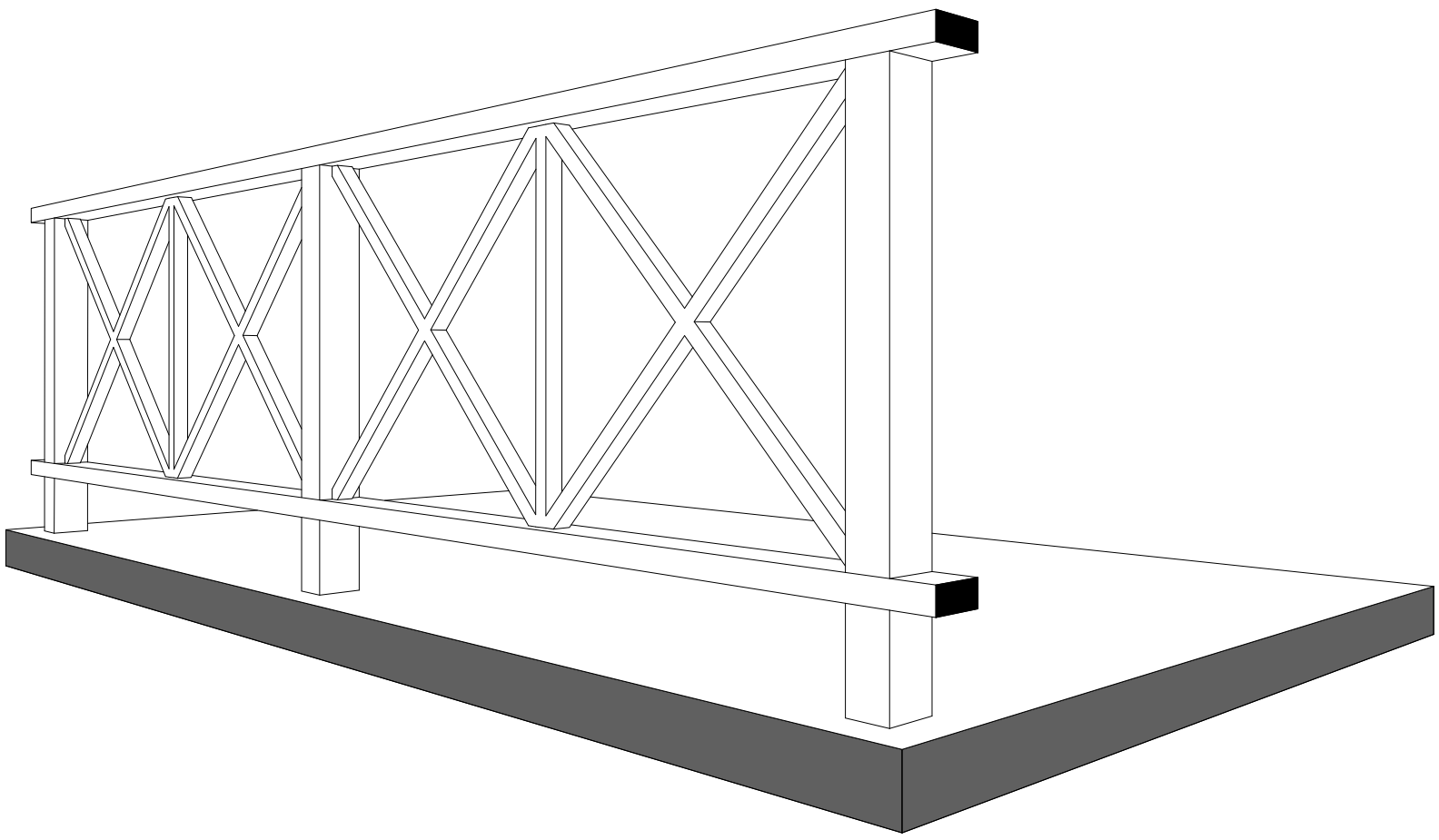
მოაჯირის ტიპები (ლითონის მოაჯირი)



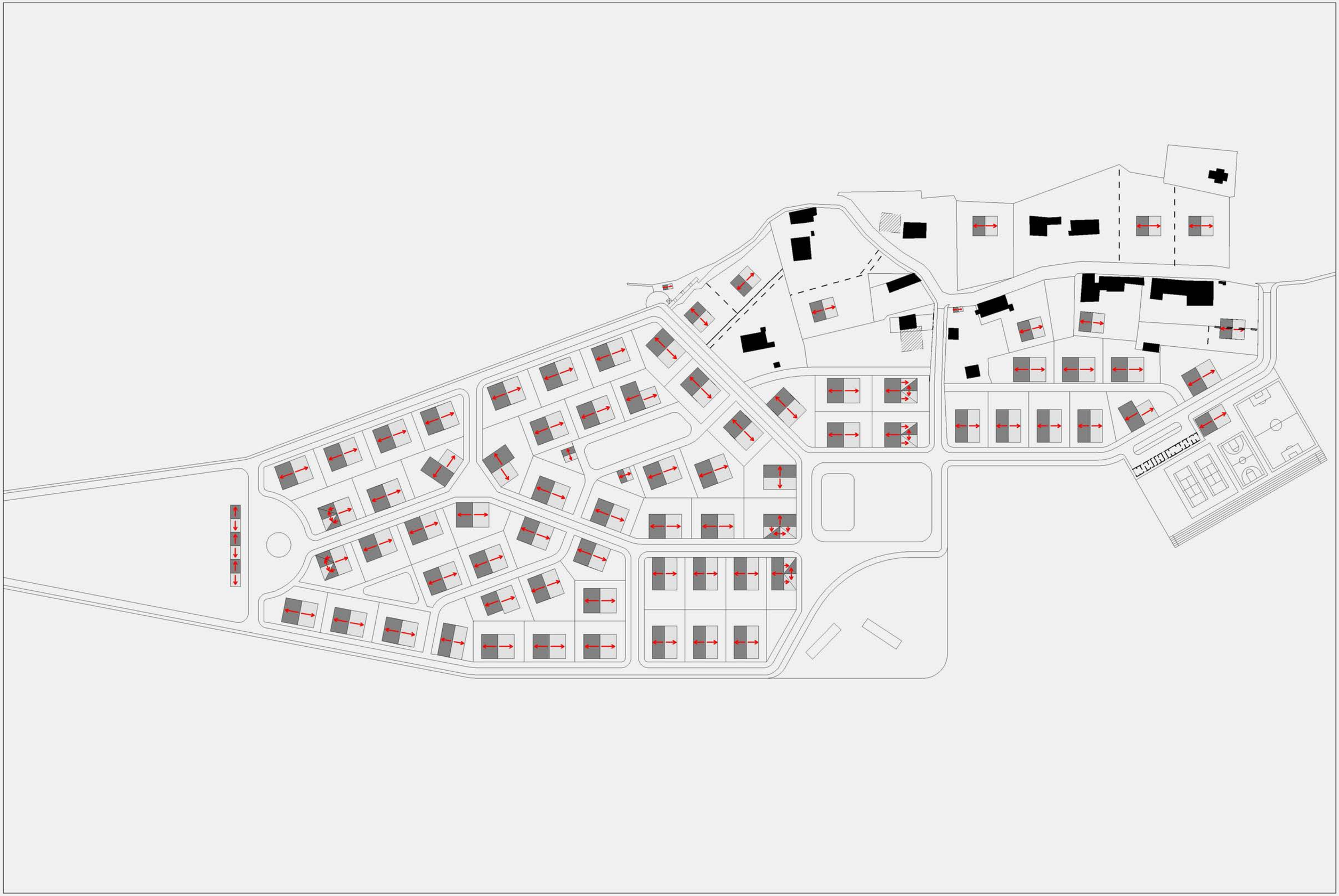


მოაჯირის ტიპები (ლითონის მოაჯირი)

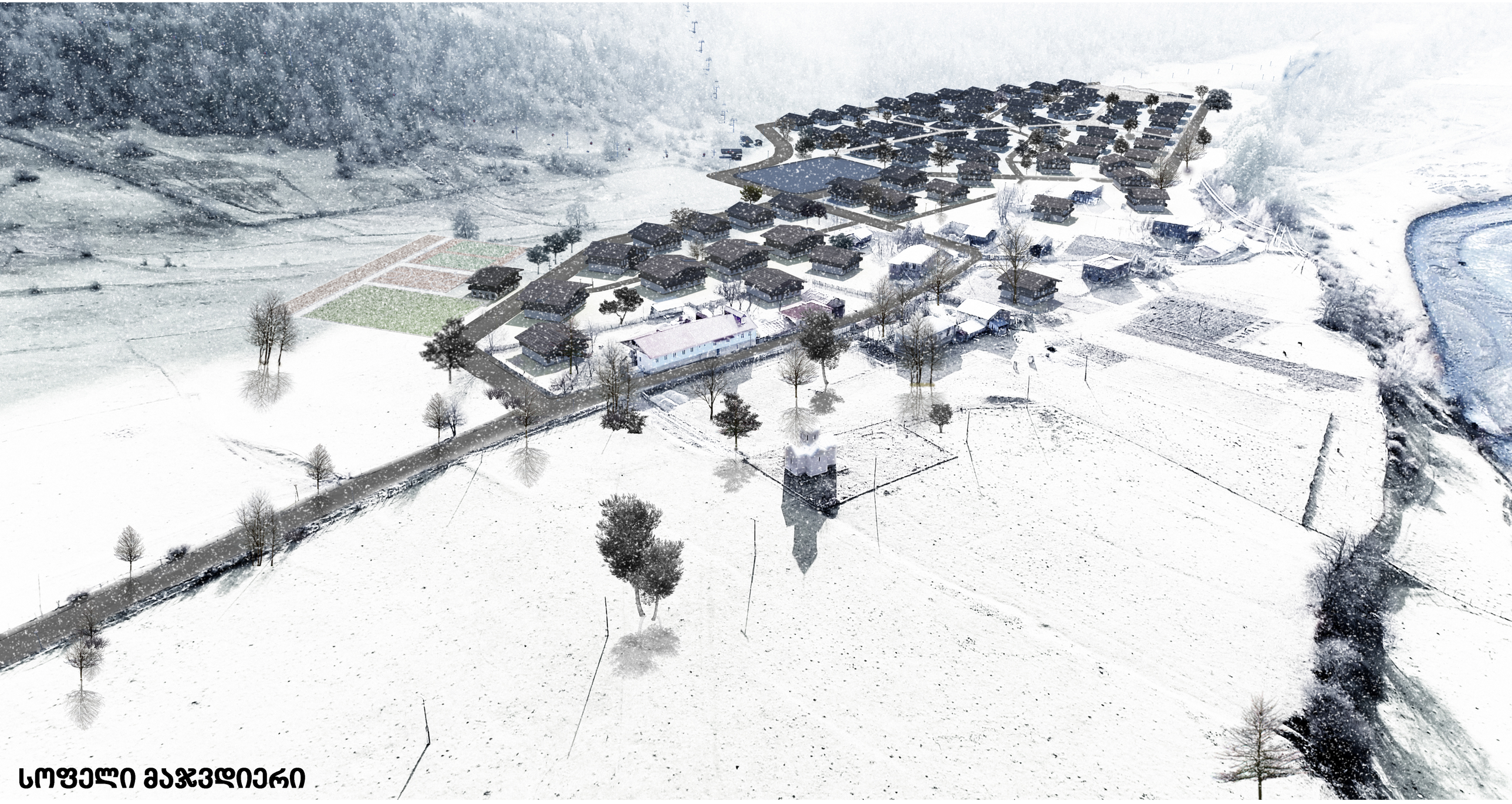




სოფელ მაჯვდიერის ახალი შენობების სახურავის დახრის სქემა



სოფელი მაჯვდიერი



სოფელი მაჯვდიერი