**დანართი 1**

# დაბა ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

## თავი I
## ზოგადი დებულებები

### მუხლი 1. ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია ,,საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, ,,სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილების, ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

2. განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმები და მათი რეგლამენტები უნდა შეესაბამებოდეს  გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

### მუხლი 2.  გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს ,,საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, ,,სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილების, ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილების გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ტერმინებისა.

2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) კოდექსი - ,,საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი

ბ) რეგლამენტი - ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

გ) ურეკი-შეკვეთილი - ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის, დაბა ურეკისა და სოფელ შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორია

დ) ძირითადი დებულებები - ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება

## თავი II

## ურეკი-შეკვეთილის სივრცითი განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

### მუხლი 3. დახმაროს სივრცითი განვითარების მართვის სისტემა

1. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;

ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.

2. სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება ფუნქციური ზონების და ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით, რომლის საფუძველზეც მუშავდება ქვემდგომი გეგმები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების დაცვით დგინდება განაშენიანების მართვის საფუძვლები.

3. არასამშენებლო ტერიტორიების განსაზღვრა შესაძლებელია სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი ან/და დარგობრივი გეგმების მიერ შესაბამისი ტერიტორიული რეჟიმების დადგენით, სადაც ცალკეულ შემთხვევებში დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი ფუნქციით განპირობებული მშენებლობა.

4. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) გენერალური გეგმა, რომელიც არეგულირებს დაბა ურეკი-შეკვეთილის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ზოგად რეგულირებას;

ბ) განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა, რომელიც არეგულირებს დაბა ურეკი-შეკვეთილის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტულ რეგულირებას.

5. ინტეგრირებული გეგმიდან შესაძლებელია გამოიყოს და დაზუსტდეს ცალკეული ასპექტები დამოუკიდებელი გეგმის (ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური და რაიონების და სხვა) სახით. მის მიმართ უცვლელად მოქმედებს კოდექსით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

6. დარგობრივი გეგმები - (გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, ენერგეტიკის განვითარების, სოფლის მეურნეობის განვითარების, სატრანსპორტო სისტემის განვითარების და სხვა) არის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტი, რომლის შინაარსთან, შემუშავებასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და რომელიც რელევანტურია სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.

**მუხლი 4. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა**

1.განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების, დამტკიცების პროცედურა და წარსადგენი დოკუმენტაცია განისაზღვრება კანონმდებლობით.

2. გენერალური გეგმა, მათ შორის დანართი #1 (ტექსტური ნაწილი) განსაზღვრავს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულებისთვის განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის კონკრეტულ შემადგენლობას, რომლის საფუძველზეც უნდა მოხდეს შესაბამისი ტერიტორიების განვითარება.

3. დაუშვებელია განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით განაშენიანების პარამეტრების 10 % მეტად.

4. განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმით, მათშორის დანართი #1 (ტექსტური ნაწილით) დადგენილ მოთხოვნებს.

5. გენერალური გეგმით დადგენილი #1 განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალი უნდა განვითარდეს საკურორტო-სარეკრეაციო ფუნქციით. დაგეგმარებული ტერიტორიის (კ3) 50% მეტი უნდა იყოს გამწვანებული.

**მუხლი 5. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო**

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირებისათვის - ქვეყნის სივრცითი დაგეგმვის პოლიტიკის განმსაზღვრელ სამინისტროში არსებული ,,დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“-ს კომპეტენციათა სფეროს განეკუთვნება:

ა) სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის/პროექტის განხილვა;

ბ) მშენებლობის ნებართვის სანებართვო დოკუმენტაციის განხილვა;

გ) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთების ან/და შენობა-ნაგებობის შემდგომი განვითარება;

დ)კანონმდებლობით ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით განსაზღვრული მშენებლობის საგამონაკლისო წესით დაშვება;

ე) არასამშენებლო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის საგამონაკლისო წესით განაშენიანების პირობების დადგენა;

ვ) განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე განაშენიანების პარამეტრების მატება გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტების შესაბამისად;

ზ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების მიზნით გამიჯვნა

თ) კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა საკითხები.

## თავი III
## სამშენებლო, არასამშენებლო ტერიტორიები და დამცავი ზონები

### მუხლი 6. სამშენებლო ტერიტორიები

1. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები:

ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ)

ა) შერეული ზონა (შზ);

ბ) სპეციალური ზონა (სპზ)

2. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

ა) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)

ბ) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

გ) ცენტრის ზონა (შზ-2)

დ) კომერციული ზონა (შზ-5)

ე) საკურორტო ზონა -1 (შზ-6)

ვ) საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)

ზ) სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2)

3. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით განისაზღვრება ფუნქციური ქვეზონების განაშენიანების მართვა.

### მუხლი 7. არასამშენებლო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

ურეკი-შკვეთილის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:

ა) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია;

ბ) ლანდშაფტური ტერიტორია;

გ) გამწვანებული ტერიტორია;

დ) ზელოკალური სატრანსპორტო ტერიტორია;

ე) ლოკალური სატრანსპორტო ტერიტორია

**მუხლი 8. დამცავი ზონები და მათი რეგლამენტები**

1. ურეკის ტერიტორიაზე  გამოიყოფ გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) - არის წყლის დამცავი  ტერიტორია  სადაც, ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა.

2. სანიტარული დაცვის ზონები:

ა) სანიტარული დაცვის ზონა 1  (სდზ-1)

ბ) სანიტარული დაცვის ზონა 2 (სდზ-2)

გ) სანიტარული დაცვის ზონა 3 (სდზ-3)

დ) სანიტარიული დაცვის ზონა- იცავს სხვა ზონას მავნე ზემოქმედებისგან, ამასთან გააჩნია გამაჯანსაღებელი და გამმიჯნავი ფუნქცია.

3. ურეკი-შეკვეთილის ტერიტორიაზე მოქმედი დაცვის ზონების რეგლამენტები განსაზღვრულია ესაბამისი კანონმდებლობით.