დანართი 2

დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის

განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების 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, ,,მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შნობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის #255 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

2. განაშენიანების გეგმა და რეგლამენტი შეესაბამება ბაკურიანის გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

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) აპარტოტელი - სასტუმროს ტიპის მრავალერთეულიანი საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა. მით მიმართ მოქმედებს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის დადგენილი წესები;

ბ) ბაკურიანი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორია

გ) განაშენიანების ზოგადი პარამეტრები - დაბა ბაკურიანისთვის დადგენილი განაშენიანების პარამეტრები, რომლებიც მოქმედებს თუ არ ხდება სპეციალური პარამეტრების გამოყენება

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

ე) რეგლამენტი - დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

ვ) განაშენიანების სპეციალური პარამეტრები - დაბა ბაკურიანისთვის მინიჭებული განაშენიანების პარამეტრები, რომლის გამოსაყენებლად საჭიროა რეგლამენტით დადგენილი პირობების დაკმაყოფილება

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

თ) წესები - ,,სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილება

თავი II

ტერიტორიების გამოყენების პირობები

მუხლი 3. სამშენებლო ტერიტორიები და მათი რეგლამენტები

1. ბაკურიანის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია რეგლამენტის დანართი 1 განსაზღვრული ძირითადი და საგამონაკლისო სახეობების მშენებლობა მე-4 მუხლში მოცემული განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრების შესაბამისად.

ბ) ცენტრის ზონა (შზ-2) - წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები. დასაშვებია რეგლამენტის დანართი 1 განსაზღვრული ძირითადი და საგამონაკლისო სახეობების მშენებლობა მე-4 მუხლში მოცემული განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრების შესაბამისად.

გ) საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. დასაშვებია შენობა-ნაგებობების განთავსება დანართი 1 განსაზღვრული ძირითადი და საგამონაკლისო სახეობების, მე-4 მუხლში მოცემული განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრების შესაბამისად.

დ) საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. დასაშვებია შენობა-ნაგებობების განთავსება დანართი 1 განსაზღვრული ძირითადი და საგამონაკლისო სახეობების, მე-4 მუხლში მოცემული განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრების შესაბამისად.

ე) კლასტერების ზონა (სპზ-1) - ქვეზონა, რომელიც მოიცავს ერთგვაროვანი/სპეციალური ფუნქციის მქონე ობიექტების ერთ ქვეზონაში თავმოყრას კლასტერის სახით, მე-4 მუხლში მოცემული განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრების შესაბამისად

ვ) სპეციალური ზონა (სპზ-2) - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია მშენებლობა წინამდებარე რეგლამენტის დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და საგამონაკლისო სახეობების, მე-4 მუხლში მოცემული განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრების შესაბამისად

2. სამშენებლო ქვეზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალურ გეგმის შესაბამის ფუნქციური ზონირების რუკებსა და რეგლამენტებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

3. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისთვის დასაშვებ სახეობებს განეკუთვნება შემდეგი ძირითადი სახეობები:

ა) ხაზობრივი ნაგებობები: გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, სანიაღვრე არხი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი თუ აღნიშნულის მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება ქვეზონისთვის რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას

ბ) საავტომობილო გზა, სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა თუ აღნიშნულის მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება ქვეზონისთვის რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას;

გ) ქვეზონისთვის დასაშვები სახეობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე შენობა-ნაგებობა და ღობე, გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის შესაბამისად, რომელთა არსებობაც დაურეგულირებელი, მოუწესრიგებელ განაშენიანების ან/და გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დასაშვებია მხოლოდ, მთავარ ობიექტთან ერთად, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

დ) ქვეზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა, თუ ის არ ეწინააღმდეგება რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას, გარდა მიწის ნაკვეთის ფართის შეზღუდვისა.

ე) პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, საბავშვო მოედანი, ღია სპორტული მოედანი

ვ) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები

ზ) სარეკრეაციო სივრცეები შენობა-ნაგებობების განთავსების გარეშე. დაუშვებელია განაშენიანების გეგმით დადგენილი სარეკრეაციო სივრცეების ცვლილება. დასაშვებია დამატებითი სარეკრეაციო სივრცეების მოწყობა.

მუხლი 4. განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრები

1. ქვეზონებისთვის რეგლამეტით დადგენილი განაშენიანების ზოგადი პარამეტრების ცხრილი:

ქვეზონის დასახელება	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე	კეხის მაქსიმალური სიმაღლე	სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი
სზ-2	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	12.5 მ.	300 მ²
შზ-2	0.4	0.6	0.2	3 + მანსარდის სართული	11.0 მ	16.0 მ.	
შზ-6	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	12.5 მ.	300 მ²
შზ-7	0.2	0.2	0.4	3 + მანსარდის სართული	11.0 მ	16.0 მ.	500მ²
სპზ-2	0.1	0.1	0.7	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	12.5 მ.	-
სპზ-1	–	–	0.2	-	–	–	–

2. განაშენიანების სპეციალური პარამეტრები:

ა) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 - 0.5/0.6 –

დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი შეიძენს გენერალური გეგმით დადგენილ პირობითი კოეფიციენტის მქონე მიწის ნაკვეთს, აღნიშნულ კოეფიციენტს გამოიყენებს სხვა სამშენებლო ტერიტორიის განვითარებისთვის, ხოლო პირობითი კოეფიციენტის მქონე მიწის ნაკვეთს მიატოვებს სახელმწიფოს სასარგებლოდ. ამ შემთხვევაში, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური ზღვრული მაჩვენებელია კ2 0.5, ხოლო კ2 - 0.6 განვითარება შესაძლებელია თუ დამატებით, განთავსდება ცალკე მდგომი (კ2-0.1), შემდეგი ფუნქციის მქონე საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა ან/და ნაგებობა: კვება, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სავაჭრო,

ტურისტული მომსახურებისა და გასართობი ცენტრები. წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული სპეციალური პარამეტრების მოქმედება არ ვრცელდება შზ-2, სპზ-2 და სპზ-1 ქვეზონებზე.

ბ) განაშენიანების კოეფიციენტი კ1- 0.1; კ2- 0.1 -

ზოგად კოეფიციენტით დადგენილ კ1 და კ2 კოეფიციენტებს ემატება 0.1 თუ ძირითად შენობასთან ერთად ხდება ცალკე მდგომი (კ1;კ2-0.1) შემდეგი ფუნქციის მქონე საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა ან/და ნაგებობის განთავსება: კვება, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სავაჭრო, ტურისტული მომსახურებისა და გასართობი ცენტრები. წინამდებარე პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება შზ-2, სპზ-2 და სპზ-1 ქვეზონებზე.

გ) რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი ტერასული შენობებისა და მათი კომპლექსების მშენებლობისას, გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე კ-1 შესაძლოა გაიზარდოს 0.4-მდე თუ კ-3 მაჩვენებელი არანაკლებ 0.5-ია;

დ) ქვეზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი ნაგებობებზე, დამხმარე ან/და დროებით შენობა-ნაგებობებზე არ ვრცელდება წინამდებარე მუხლის, განაშენიანების პარამეტრების ცხრილით დადგენილი მიწის ნაკვეთის ფართის შეზღუდვა

4. წინამდებარე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტით განსაზღვრული განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრები არ ვრცელდება თუ:

ა) არსებული შენობის ჩანაცვლება ხდება ახალი შენობით, რომელიც აუმჯობესებს დეგრადირებულ გარემოს. ასეთ შემთხვევაში, დასაშვებია, ახალი შენობისთვის ფაქტობრივი პარამეტრების დადგენა, იმ პირობით, რომ ახალი საპროექტო ობიექტის ფართი არ გადააჭარბებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართს (აღნიშნულში არ იანგარიშება საჯარო რეესტრში უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული ფართები) და ძირითადი დებულებებით დადგენილ განაშენიანების პარამეტრებს. კ1 გამოთვლა ხდება საკადასტრო გეგმაზე დატანილი კანონიერი შენობის კონტურის მიხედვით.

ბ) ბაკურიანისთვის დამახასიათებელი ეთნოგრაფიული ძველი, ხის შენობის რეკონსტრუქციის ან/და სხვა მიწის ნაკვეთზე გადატანა ხდება მისი იერსახის აღდგენის მიზნით, ასეთ შემთხვევაში, აღნიშნული შენობა-ნაგებობის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტები არ ჩაითვლება სამშენებლო მიწის ნაკვეთისთვის დადგენილ განაშენიანების პარამეტრებში, მაგრამ ჯამური განაშენიანების პარამეტრები არ უნდა ცდებოდეს ძირითადი დებულებით ქვეზონისთვის დადგენილ პარამეტრებს.

მუხლი 5. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია — სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია მოიცავს არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი დამხმარე ობიექტების არსებობა ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

2. ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა საგამონაკლისო წესით;

გ) სპეციალური ტურისტული მარშუტის პროექტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, 100 $მ^2$-მდე ფართის ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

3. გამწვანებული ტერიტორია - გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მებაღეობა, საბანაო ადგილები. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

4. ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);

ბ) რკინიგზა;

გ) საბაგირო;

დ) მთავარი გზები;

ე) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი, აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

5. ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;

ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

6. ტრანსპორტის ტერიტორიებზე გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

ა) ავტოსადგომები;

ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;

გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველმყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები.

7. წინამდებარე მუხლის პირველი, მე-2, და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებულ ტერიტორიებზე, ასევე დასაშვებია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

ა) წყლის ხელოვნური რეზერვუარი, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ) საბაგირო, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

გ) სამთო ციგა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

დ) ანგარის შენობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ე) სერვისცენტრები და დამხმარე ნაგებობები, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ვ) საბავშვო მოედნებისა და გასართობი სკვერების მოწყობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ზ) ენერგეტიკული ინფრასტრუქტურა;

თ) ხელოვნური გათოვლიანების სისტემა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ი) სათხილამურო ტრასების განათების სისტემა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

კ) სათხილამურო ტრასების მშენებლობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ლ) ველობილიკების მშენებლობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

მ) ველოპარკების მშენებლობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

დანართი #1

1. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2):

ა) ძირითადი დასაშვები სახეობები:

საცხოვრებელი

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

სამეურნეო ობიექტები

- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის (არასამეწარმეო) საჭირო შენობა-ნაგებობა;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- მცირე ზომის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

საგანმანათლებლო დაწესებულება

- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- სასწავლებელი.

სპორტული ობიექტი

- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- სპორტული დარბაზი.

ჯანდაცვის ობიექტები

- ამბულატორია;
- პოლიკლინიკა;
- პირველადი დახმარების ცენტრი;
- საავადმყოფო;
- სარეაბილიტაციო ცენტრი;
- აფთიაქი.

სოციალური მოსახურეობის ობიექტი

- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- კინოთეატრი
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- მუზეუმი;

სავაჭრო ობიექტები

- საცალო ვაჭრობის ობიექტი;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია;

სასტუმრო ობიექტები (გარდა აპარტოტელისა)

- სასტუმრო 20 ნომრამდე;
- საოჯახო სასტუმრო
- სასტუმრო კოტეჯები

კვების ობიექტი

- კაფე;
- სასადილო;
- სწრაფი კვების ობიექტი.

ტრანსპორტი

- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი
- საზოგადოებრივი ავტოსადგომი 10 მანქანამდე

ბ) სზ-2-ში საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები:

საცხოვრებელი

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

სამეურნეო ობიექტები

- ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

საგანმანათლებლო დაწესებულება

- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;

სოციალური მოსახურეობის ობიექტი

- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ოფისი;
- რელიგიური/საკულტო შენობებ- ნაგებობები.

კომერციული ობიექტები

- პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);

სასტუმრო ობიექტი

- სასტუმრო 20 ნომერზე მეტი;
- აპარტოტელი
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);

კვების ობიექტები

- ბარი;
- რესტორანი;
- საბანკეტო დარბაზი

ტრანსპორტი

- სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

2. ცენტრის ზონა (შზ-2):

ა) ძირითადი დასაშვები სახეობები

- მრავალფუნქციური შენობა - დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა, საცხოვრებელი ან/და სასტუმრო ფუნქციის წილი მაქსიმუმ 40%;

საგანმანათლებლო ობიექტები

- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

სამედიცინო დაწესებულება

- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- პირველადი დახმარების ცენტრი;
- აფთიაქი

სპორტული ობიექტი

- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- სპორტული დარბაზი

სოციალური მომსახურების ობიექტები

- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკის ფილიალი ან განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- სანოტარო ბიურო

სავაჭრო ობიექტები

- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია

კვების ობიექტი

- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- სასადილო

საცხოვრისი (მაქს. 40%)

- სასტუმრო (გარდა კოტეჯის ტიპისა)
- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

ტრანსპორტი

- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.

ბ) საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები:

საგანმანათლებლო დაწესებულებები

- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი

ჯანდაცვის ობიექტები

- საავადმყოფო;
- სამედიცინო დაწესებულება

სპორტული ობიექტი

- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზით;

სოციალური და ადმინისტრაციული მომსახურების ობიექტები

- საკონცერტო დარბაზი;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;

- სახანძრო დეპო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
- საცეკვაო დარბაზი-კლუბი
- რელიგიურ/საკულტო შენობა-ნაგებობები

კომერციული ობიექტები

- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- სავაჭრი ცენტრი

საცხოვრებელი

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ტრანსპორტი

- რკინიგზის სადგური;
- ავტოსადგური;
- ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;

3. სპეციალური ზონა (სპზ-2)

ა) ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ჯანდაცვის ობიექტები

- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;

სპორტული ობიექტი

- სპორტული მოედანი (მაყურებელთა ტრიბუნებისა და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების გარეშე);

სოციალური მომსახურების ობიექტები

- საზოგადოებრივი ტუალეტი.
- ტურისტული მომსახურების ობიექტი
- საინფორმაციო ცენტრი,
- სალარო,

- მომსახურების ობიექტი

კომერციული ობიექტები

- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);

კვების ობიექტი

- ბარი;
- კაფე;
- სწრაფი კვების ობიექტი;

ადმინისტრაციული მომსახურების ობიექტები

- რეკრეაციული სივრცის მომსახურების ობიექტი

ბ) სპზ-2 საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები:

სოციალური მომსახურების ობიექტი

- ესტრადა,
- ამფითეატრი,
- საგამოფენო დარბაზი,
- ღია და გადახურული კინოთეატრი;
- ზოოპარკი;
- რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობები

სპორტული ობიექტები

- სტადიონი,
- სათამაშო მოედანი,
- სპორტული დარბაზი,
- ღია და დახურული საცურაო აუზები;

გასართობი ობიექტები

- სათამაშო ავტომატების დარბაზი,
- საბილიარდო,
- კაზინო/აზარტული თამაშებისთვის განკუთვნილი ობიექტები;
- ატრაქციონი;

კვების ობიექტი

- რესტორანი;

სამეურნეო ობიექტები

ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი:

- ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობა,
- სახელოსნოები,
- ავტოფარეხი
- საწყობი;

ტრანსპორტი

- ავტოსადგომი

4. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)

ა) ძირითადი დასაშვები სახეობები:

საცხოვრებელი

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა)
- სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;

სამეურნეო ობიექტები

- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);

- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

საგანმანათლებლო დაწესებულება

- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულებები;

სპორტული ობიექტი

- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- სათამაშო მოედანი,

სამედიცინო დაწესებულება

- ამბულატორია;
- პოლიკლინიკა;
- პირველადი დახმარების ცენტრი;
- აფთიაქი.

სოციალური მომსახურების ობიექტი

- კინოთეატრი
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- მუზეუმი;

სავაჭრო ობიექტები

- საცალო ვაჭრობის ობიექტი
- სასურსათო მაღაზია
- უნივერსალური მაღაზია;

სასტუმრო ობიექტები (გარდა აპარტოტელისა)

- სასტუმრო 20 ნომრამდე;
- საოჯახო სასტუმრო;
- სასტუმრო კოტეჯები

კვების ობიექტი

- კაფე;
- სასადილო;
- სწრაფი კვების ობიექტი.

ტრანსპორტი

- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი
- საზოგადოებრივი ავტოსადგომი 10 მანქანამდე

ბ) შზ-6 საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები:

საცხოვრებელი

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

სპორტული ობიექტები

- სტადიონი,
- სპორტული დარბაზი;
- ღია და დახურული საცურაო აუზები;
- სპორტსკოლა;
- საწვრთნელი ბაზა,

სამედიცინო დაწესებულება

- სარეაბილიტაციო ცენტრი;
- საავადმყოფო;

საგანმანათლებლო დაწესებულება

- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;

სოციალური მოსახურეობის ობიექტი

- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ოფისი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ესტრადა,
- ამფითეატრი;
- ატრაქციონი;
- რელიგიური/საკულტო შენობა-ნეგებობები

კომერციული ობიექტები

- დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- ჯიხური

სასტუმრო ობიექტი

- სასტუმრო 20 ნომერზე მეტი;
- აპარტოტელი;
- სანატორიუმი;
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- დასასვენებელი ბანაკი ან ბაზა;

კვების ობიექტები

- ბარი;
- რესტორანი;
- საბანკეტო დარბაზი

ტრანსპორტი

- სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

სამეურნეო ობიექტები

ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი:

- ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობა,
- სახელოსნოები,
- ავტოფარეხი
- საწყობი;

5. საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)

ა) ძირითადი დასაშვები სახეობები:

საცხოვრებელი

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

სამეურნეო ობიექტები

- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

საგანმანათლებლო დაწესებულება

- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულებები;

სპორტული ობიექტი

- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- სათამაშო მოედანი,

სამედიცინო დაწესებულება

- ამბულატორია;
- პოლიკლინიკა;
- პირველადი დახმარების ცენტრი
- აფთიაქი.

სოციალური მოსახურეობის ობიექტი

- კინოთეატრი
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- მუზეუმი;

კომერციული ობიექტები

- საცალო ვაჭრობის ობიექტი
- სასურსათო მაღაზია
- უნივერსალური მაღაზია;

სასტუმრო ობიექტები (გარდა აპარტოტელისა)

- სანატორიუმი;
- სასტუმრო 20 ნომერზე მეტი;
- დასასვენებელი ბანაკი ან ბაზა;

კვების ობიექტი

- კაფე;
- სასადილო;
- სწრაფი კვების ობიექტი.

ტრანსპორტი

- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი
- საზოგადოებრივი ავტოსადგომი 10 მანქანამდე

ბ) საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები:

საცხოვრებელი

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;

სპორტული ობიექტები

- სტადიონი,
- სპორტული დარბაზი;
- სპორტდარბაზი,
- ღია და დახურული საცურაო აუზები;
- სპორტსკოლა;
- საწვრთნელი ბაზა,

სამედიცინო დაწესებულება

- სარეაბილიტაციო ცენტრი;
- საავადმყოფო;

საგანმანათლებლო დაწესებულება

- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;

სოციალური მოსახურეობის ობიექტი

- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ოფისი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);

- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ესტრადა,
- ამფითეატრი,
- ატრაქციონი;
- რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობები

კომერციული ობიექტები

- დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- ჯიხური სასტუმრო ობიექტი

სასტუმრო 20 ნომრამდე;

- საოჯახო სასტუმრო;
- აპარტოტელი
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;

კვების ობიექტები

- ბარი;
- რესტორანი;
- საბანკეტო დარბაზი ტრანსპორტი

სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი

- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

სამეურნეო ობიექტები

ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი:

- ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობა,
- სახელოსნოები,
- ავტოფარეხი
- საწყობი;

6. კლასტერების ზონა (სპზ-1)

სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება