

**დაბა ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის
განაშენიანების მართვის რეგლამენტი**

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ბახმაროს 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, ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

2. განაშენიანების გეგმა და რეგლამენტი შეესაბამება ბახმაროანის 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) **ბახმარო** - ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის, დაბა ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორია;

ბ) **კოდექსი** - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;

გ) **მიჯნის ზონა (უკანა)** - ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე/სიგრძე მინიმალური ჰორიზონტალური მანძილია მიწის ნაკვეთის უკანა ხაზსა და მის პარალელურ ხაზს შორის;

დ) **მიჯნის ზონა (გვერდითი)** - ღია, დაუკავებელი სივრცე იმავე მიწის ნაკვეთზე შენობით და შენობის ხაზსა და მიწის ნაკვეთის გვერდითა ხაზს შორის.

ე) **რეგლამენტი** - ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი;

ვ) **საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა** - მიწის ნაკვეთს მიჯნის ზონა, რომელიც მიმართულია საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს;

ზ) **სასტუმრო** - ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ექვს ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან გამიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად;

თ) **საოჯახო სასტუმრო** - ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ერთი ოჯახის საცხოვრებელ ერთეულს და დამატებით ორ ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან გამიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად;

ი) **საცხოვრებელ-სამუშაო ერთეული** - ერთი ოჯახის საცხოვრებელი შენობა, რომლის პირველ ან მიწისპირა სართულზე დასაშვებია არასაცხოვრებელი ფართობის არსებობა, რომელიც არ უნდა იკავებდეს მთელი შენობის ნახევარზე მეტს;

კ) **შენობის სიმაღლე** - შვეული დაშორება მიწის დონიდან სახურავის ყველაზე მაღალი ზედაპირის საშუალო სიმაღლემდე;

ლ) შეწვევის მანძილი - მინიმალური აუცილებელი მანძილი საკუთრების ხაზსა და შენობას შორის;

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

ნ) 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

ბახმაროანის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

ა) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

ბ) კომერციული ზონა (შზ-5)

გ) საკურორტო ზონა -1 (შზ-6)

დ) საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)

ე) საწარმოო ზონა (იზ-1)

მუხლი 4. სასოფლო-სამოსახლო ქვეზონა

1. სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) - სასოფლო-სამოსახლო ზონა, რომელიც ძირითადად ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციების განხორციელებას. სასოფლო-სამოსახლო ზონაში დასაშვებია საცხოვრებელი სახლები, აგრეთვე, ქვეზონისთვის შესაბამისი საზოგადოებრივი და სამეწარმეო ობიექტები, რომელიც გარემოზე არ ახდენს არსებით ზემოქმედებას.

2. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური ქვეზონა	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ²)	მაქსიმალური სიმაღლე (ერთეულები/პეტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მ²)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ ფრონტი (მ²)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/ სიგრძე (მ²)	მინიმ საზოგადოებრივი მოგზის ზონა (მ²)	მინიმალური გვერდითი მოგზის ზონა (მ²)	მინიმალური უკანა მოგზის ზონა (მ²)				
შზ-1	200	40	6 მ	20 მ	3 მ	0	3	10	0.3 მდე	0.5 მდე	0.4 დაწ

ა) დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს ცხრილში მოცემულ მაქსიმალურ სიმაღლეს

ბ) შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად. ცხრილში მითითებული „0“ შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები განეკუთვნება განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობას.

გ) განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების (კ2) გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად;

მუხლი 5. კომერციული ქვეზონა (შზ-5)

1. კომერციული ქვეზონა (შზ-5) - წარმოადგენს შერეულ ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას. დასაშვები სახეობებია:

- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები;
- სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ობიექტები;
- სავაჭრო მომსახურების ობიექტები;

- კომერციული ობიექტები;
- კულტურის, ჯანდაცვის და საგანმანათლებლო ობიექტი.

2. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური ქვეზონა	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი მ²	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გაშენების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
		მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ ფრონტი მ²	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/ სიგრძე მ²	მინიმალური საზოგადოებრივი მოქანის ზონა მ²	მინიმალური გვერდითი მოქანის ზონა მ²	მინიმალური უკანა მოქანის ზონა მ²				
შზ-5	100	8 მ	8 მ	0	0	0	10 მ	0.7 მდე	-	0.2

ა) დამხმარე კომპლების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს ცხრილში მოცემულ მაქსიმალურ სიმაღლეს

ბ) შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად. ცხრილში მითითებული „0“ შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები განეკუთვნება განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობას.

გ) გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს დადგენილი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 6. საკურორტო ქვეზონები

1. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სამთო-სათხილამურო მომსახურების ობიექტები;
- სასტუმრო;
- საოჯახო სასტუმრო;

- დასასვენებელი სახლები;
- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები;
- ავტოსადგომი;
- დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები

2. საკურორტო ზონა-2 (შზ-7) - წარმოადგენს ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სამთო-სათხილამურო მომსახურების ობიექტები;
- სასტუმრო;
- სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი;
- დასასვენებელი სახლები;
- სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები;
- ავტოსადგომი;
- დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები

3. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური კვანძი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ²)	მაქს.სიმჭიდროვე	მიწის ნაკვეთის ზომები		შენიშვნის მანძილისადმი მოთხოვნები			მაქს. სართულიანობა	შენობის მაქს. სიმაღლე (მეტრები) შენობასთან მოპირკეთებუ ლი ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან		მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქს. კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვ მიწ. კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე/ ფორონტი (მ²)	მიწის ნაკვეთის მინ. სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები)	მინ. საზოგადოებრივი მოგზაინის ზონიდან	მინ. გვერდითი მოგზაინის ზონიდან (მეტრები)	მინ. უკანა მოგზაინის ზონიდან (მეტრები)		კედლის ბოლომდე	კუბამდე			
შპ-6	80 - 120	-	8 მ	8 მ	0	0	0	2	8 მ	10 მ	0.6 მდე	-	0.2 დან
	120- 150	160	9 მ	9 მ	0	0	0	2	8 მ	10 მ	0.5 მდე	-	0.2 დან
	150 - 220	160	10 მ	10 მ	0	0	0	3	10 მ	12 მ	0.4 მდე	-	0.2 დან
	220 - 400	160	10 მ	15 მ	3	3	3	3	10 მ	12 მ	0.3 მდე	-	0.4 დან
შპ-7	220 - დან	240	10 მ	15 მ	3	3	3	4	12 მ	16 მ	0.3 მდე	1.2 მდე	0.4 დან

ა) დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს ცხრილში მოცემულ შენობის მაქსიმალურ სიმაღლეს

ბ) შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ბაზმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად. ცხრილში მითითებული „0“ შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები განეკუთვნება განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობას;

გ) განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების (კ2) გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად;

დ) მაქსიმალური სიმჭიდროვის (საწოლი/ჰექტარზე) რეგულაცია გამოიყენება განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებისას;

ე) გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს რეგლამენტით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

ვ) საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) -შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 10%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 10%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე დასაშვებია გაიზარდოს 2 მეტრამდე;

ზ) საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) შენობის არცერთი სართულის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განაშენიანების ფართობს, მაგრამ დასაშვებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ნაშევრები:

- 1,5 მეტრამდე - სამი მხრიდან ღია აივნები, რომლებიც არ იკავებენ იმ ფასადის სიგრძის მესამედზე მეტს, რომლიდანაც აივნებია გამოშვებული;
- 0,6 მეტრამდე - სახურავის ნაშევრები.

თ) საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - 80 მ²-დან 120 მ²-მდე, 120 მ²-დან 150 მ²-მდე და 150 მ²-დან 220 მ²-მდე მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული შენობები ერთმანეთისაგან დაცილებული უნდა იყოს, სულ მცირე 6.0 მეტრით. გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გამოიყენებაშტყუპებული სახეობა;

ი) საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)-ში, შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 10%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 10%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე, დასაშვებია გაიზარდოს 3 მეტრამდე.

კ) საკურორტო ზონა-2 (შზ-7) -ში, სადაც ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში/შენობებში საწოლების რაოდენობა 20-ზე მეტია, საწოლების, სულ მცირე, 10% განკუთვნილი უნდა იყოს მუშაკებისათვის, იმავე ან სხვა მიწის ნაკვეთზე.

ლ) საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)-ში მდებარე 220 მ² ფართობზე ნაკლები მიწის ნაკვეთის განვითარება დასაშვებია საკურორტო ზონისთვის-1 (შზ-6) განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად

მ) გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს დადგენილი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 7. საწარმოო ქვეზონა

1. საწარმოო ქვეზონა (იზ-1) - სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები. შესაძლებელია კურორტ-ბაზმაროს ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საწარმოო შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური ქვეზონა	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი მ²	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მ	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
		მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ფრონტი მ²	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/ სიგრძე მ²	მინიმალური საზოგადოებრივი მოგზის ზონა მ²	მინიმალური გვერდითი მოგზის ზონა მ²	მინიმალური უკანა მოგზის ზონა მ²				
იზ-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2 დან

მუხლი 8. ყველა ქვეზონაში დასაშვები სახეობები

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

დ) პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, საბავშვო მოედანი, ღია სპორტული მოედანი;

ე) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები

მუხლი 9. არასამშენებლო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

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

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

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა საგამონაკლისო წესით;

გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, 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. 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.

5. 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) საბაგირო;
- გ) მთავარი გზები;
- დ) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროდრომი, ვერტოდრომი).

6. 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).

7. ტრანსპორტის ტერიტორიებზე გამოყოფილ #1 არეალში შესაძლებელია საზოგადოებრივი ავტოსადგომების მოწყობა;

თავი III

ტერიტორიის რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები და პირობები

მუხლი 10. 80 მ²-მდე ფართობის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

1. 80 მ²-მდე ფართობის მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია საზოგადოებრივი და საყოფაცხოვრებო მომსახურების/დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება განაშენიანებისათვის დაშვებულ არეალებში, ფუნქციური ზონით დადგენლი პარამეტრების შესაბამისად.
2. განაშენიანებისათვის დაშვებულ არეალებში 80 მ²-მდე ფართობის მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია არსებული შენობა/ნაგებობის რეკონსტრუქცია ფაქტობრივი გაბარიტების უცვლელად.

მუხლი 11. საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)-ში ავტოსადგომის სივრცესთან დაკავშირებით.

1. საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)-ში ავტოსადგომის სივრცეები უნდა შეესაბამებოდეს:

ა) **აუცილებელი რაოდენობა** - რეგლამენტით დაშვებული, თითოეული გამოყენებისთვის საჭირო ქუჩის მიღმა (არასაზოგადოებრივი) მდებარე ავტოსადგომების სივრცეების რაოდენობა არ უნდა იყოს ცხრილში განსაზღვრულზე ნაკლები. ავტოსადგომის დანაწევრებული სივრცის თითოეული ნაწილი შესაძლებელია გამოითვალოს, როგორც ერთიანი სივრცე.

საზოგადოებრივი გზების მიღმა მდებარე ავტოსადგომების ცხრილი

გამოყენება	ავტოსადგომის სივრცეების აუცილებელი რაოდენობა
საზოგადოებრივი თავშეყრის ობიექტებისთვის	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
საცხოვრებელი ერთეული	1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე
სასტუმრო*	1 სასტუმროს ყოველ 2 ნომერზე ^ა
სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე

ოფისი	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
*სასტუმროსთვის ამ ცხრილით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომების რაოდენობის 80%-ი განთავსებული უნდა იყოს შენობაში.	

ბ) შერეული გამოყენებები - თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული გამოყენებები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული გამოყენებისთვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

გ) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა - ამ რეგლამენტის თანახმად აუცილებელი ავტოსადგომი სივრცეები უნდა განთავსდეს იმავე მიწის ნაკვეთზე, სადაც გამოყენებაა წარმოდგენილი ან სადაც უზრუნველყოფილია ამგვარი გამოყენების ექსკლუზიური გამოყენება სხვა მიწის ნაკვეთზე, გარდა საზოგადოებრივი ავტოსადგომებისა. ასეთი მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს იმავე ზონაში არაუმეტეს 200 მ რადიუსზე მთავარი მიწის ნაკვეთიდან.

დ) ღია ცის ქვეშ მოწყობილი ავტოსადგომები - ღია ცის ქვეშ მოწყობილი ავტოსადგომის ზედაპირი უნდა იყოს მოპირკეთებული და დახაზული.

მუხლი 12. ესთეტიკური პარამეტრები

1. შენობების გარე მოპირკეთება უნდა განხორციელდეს ქვისა და ხის მასალით, ხოლო სახურავი ასფალტის ყავარით ან ყავარით.
2. საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა რეკომენდირებულია 5 ტიპიური ნიმუშის მიხედვით, დანართის შესაბამისად

მუხლი 13. ღობის სიმაღლე

ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის შემომსაზღვრელი ღობის განთავსება ქვემოთ ჩამოთვლილი შემთხვევების გარდა:

- ა) გამჭვირვალე ღობის მოწყობა დასაშვებია ღია სპორტული ნაგებობებისთვის;

ბ) მიწიდან 1.0 მეტრამდე სიმაღლის გამჭვირვალე ღობის მოწყობა დასაშვებია სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 14. მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანება და კონფიგურაციის ცვლილება

1. მიწის ნაკვეთების ეფექტური განაშენიანებისათვის შესაძლებელია მიწის ნაკვეთ(ებ)ის დაყოფა და გაერთიანება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით.
2. მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება ხდება იმ შემთხვევაში, თუ დაყოფის შედეგად ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებს ამ რეგლამენტით დადგენილი მიწის ნაკვეთისადმი წაყენებულ მოთხოვნებს.
3. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლოდ მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთის განვითარება, რომლის ამ რეგლამენტით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (პარამეტრები/ზომები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია, მხოლოდ დადგენილ პარამეტრებთან შესაბამისობაში მოყვანით.
4. სამშენებლო პოტენციალის მქონე და სამშენებლო პოტენციალის არმქონე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება ათვისებული სამშენებლო პოტენციალის გათვალისწინების გარეშე დაუშვებელია.
5. ისეთი მიწის ნაკვეთის დაყოფა, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, უნდა მოხდეს ისე, რომ დაცული იყოს წინამდებარე რეგლამენტის მოთხოვნები.
6. მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ეფექტურად გამოყენებისათვის შესაძლებელია მათი საზღვრების კონფიგურაციის შეცვლა, მესაკუთრეებს შორის სათანადო ხელშეკრულების, მათ შორის, ნატურალური ან/და ფულადი კომპენსაციის საფუძველზე;