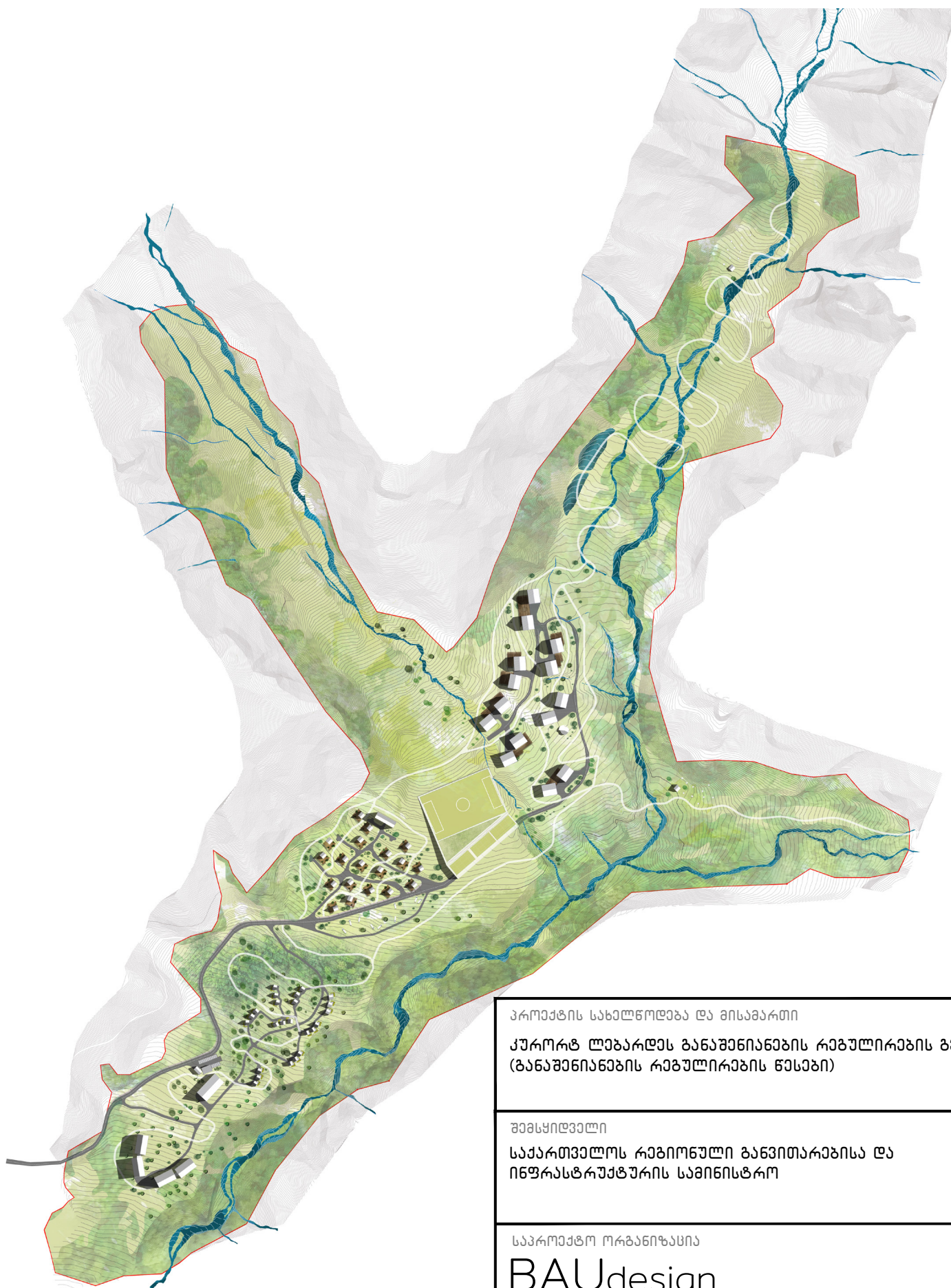




პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ქურორტ ლეგარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა
(განაშენიანების რეგულირების წესები)

შემსყიდველი

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

საპროექტო ორგანიზაცია

BAUdesign

Bureau of Architecture and Urban Design

"ბაუ დიზაინი" შ. რუსთაველის გამზ. №40. 0108,
თბილისი, საქართველო
www.baudesign.ge

**კურორტ ლეზარდეს ტერიტორიის
გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები**

**თავი I
ზოგადი დებულებები**

მუხლი 1. კურორტ ლეზარდეს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და პრიორიტეტები

1. კურორტ ლეზარდეს 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 კურორტ ლეზარდეს (შემდგომში - ლეზარდე/კურორტი ლეზარდე) ტერიტორიისათვის ქალაქთმშენებლობით საკითხებს, განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.
2. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია კურორტ ლეზარდეს სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. აღნიშნული პირობები ასახული უნდა იქნას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში.
3. კურორტ ლეზარდეს ქალაქთმშენებლობითი განვითარების მიზანია, შეიქმნას ოთხი სეზონისთვის განკუთვნილი კურორტი, რომელიც მოიზიდავს როგორც ადგილობრივ, ასევე, უცხოელ დამსვენებელს. აღნიშნული მიზნიდან გამომდინარე, დაგეგმილია ლეზარდეს განვითარება შემდეგი მიმართულებით:
 - ა) საოჯახო ტურიზმი;
 - ბ) ბალნეოლოგიური ტურიზმი;
 - გ) სათავგადასავლო ტურიზმი;
 - დ) სპორტული ტურიზმი.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

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.

თავი II

კურორტ ლეზარდეს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 3. კურორტ ლეზარდეს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები

კურორტ ლეზარდეს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესებისა და კურორტ ლეზარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

კურორტ ლეზარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპებია:

- ა) მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;
- ბ) კურორტ ლეზარდეს არსებული უნიკალური ბუნების დაცვა და ლეზარდეს, როგორც კურორტის განვითარება;
- გ) კურორტ ლეზარდეს სივრცით-გეგმარებითი განვითარება;
- დ) ინვესტიციების მოზიდვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესების, კურორტ ლეზარდეს განვითარების და გარემოს დაცვითი ღონისძიებების გატარების მიზნით;
- ე) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა;
- ვ) ლეზარდეს არქიტექტურულ-გეგმარებითი და მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა;
- ზ) ლეზარდესთვის დამახასიათებელი უნიკალური საკურორტო გარემოს შენარჩუნება;
- თ) ლეზარდესთვის დამახასიათებელი სპეციფიკიდან გამომდინარე, ტურიზმის შემდეგი სახეობის განვითარება: ბალნეოლოგიური ტურიზმი, საოჯახო დასვენება, სათავგადასავლო ტურიზმი, სპორტული ტურიზმი.
- ი) კურორტ ლეზარდესთვის ჯანსაღი, ეკოლოგიური გარემოს შენარჩუნება, კურორტის ტერიტორიაზე საავტომობილო გადაადგილების შეზღუდვით (გარდა სახანძრო უსაფრთხოების და აუცილებელი სერვისებისა) და ცენტრალურ ნაწილში მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობით.
- კ) სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება.

თავი III

კურორტ ლეზარდეს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 5. კონკრეტული ფუნქციური ზონები

1. კურორტ ლეზარდეს კონკრეტული ფუნქციური ზონები:

- ა) **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')** წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად;
- ბ) **სარეკრეაციო ზონა' (რზ')** წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი), ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია სარეკრეაციო ზონის (რზ)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად;
- გ) **საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)** წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება ამ თავით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად;
- დ) **საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)** წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება ამ თავით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად;
- ე) **სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1)** წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს ქუჩებს (მათ შორის ტროტუარებს), მოედნებს, ღია ავტოსადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს და მატარებლების სადგომ ტერიტორიებს (დეპოებს);
- ვ) **სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2)** წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ და მოიცავს გზებს, ღია ავტოსადგომებს, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. შესაძლებელია სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი სამყოფების/სათავსების (მაგ.: აეროსადგურის, საზღვაოსადგურის, ავტოსადგურის, რკინიგზის სადგურის და სხვა) არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად;
- ზ) **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)** -განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები;
- თ) **სამრეწველო ზონა 1 (ს-1):** ა) სამრეწველო ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; ბ) შესაძლებელია სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. ზონა

1. კურორტ ლეზარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე გამოიყოფა 6 ძირითადი ზონა, მასში შემავალი მიწის ნაკვეთებით. თითოეულ ზონას აქვს დადგენილი გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები.
2. ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება ამ წესებით და აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.
3. ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის გამოყენების დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება:
 - ა) ხაზობრივი ნაგებობა (მათ შორის, გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი) და მათი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის ობიექტები ;
 - ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისგან დამცავი და პრევენციული საინჟინრო ნაგებობები;
 - გ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა;
 - დ) განახლებადი ენერგიისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;
 - ე) გამწვანებული სივრცეები (ბაღი, პარკი, სკვერი, სათამაშო ადგილები)
4. შენობა-ნაგებობები უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ხაზების შესაბამისად. აღნიშნული მოთხოვნა არ ვრცელდება: ღობეზე და მსუბუქი კონსტრუქციის, დროებითი სავაჭრო ფუნქციის მქონე ნაგებობებზე.
5. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/ გაერთიანება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე წესების და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. გამიჯნული/გაერთიანებული მიწის ნაკვეთების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას დასაშვებია, ცდომილება 5 კვ/მ-ით.6. თითოეული მიწის ნაკვეთისათვის გასაზღვრულ ავტოსადგომების მინიმალურ რაოდენობაში იგულისხმება ამ კონრეტული ობიექტისათვის განაშენიანების პარამეტრების ცხრილით დადგენილი ავტოსადგომების რაოდენობა, რომლებიც უნდა განთავსდნენ ზონა #3 ში მდებარე მიწისქვეშა ავტოსადგომზე.
7. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილით დადგენილი შენობების სართულიანობაში შედის: მიწისპირა, მიწისზედა, არასრული სართულები და მანსარდა. მიწისქვეშა სართული შენობის სართულიანობაში არ იანგარიშება.

მუხლი 7. ზონა -1

1. ზონა - 1 - ბალნეოლოგიური სანატორიუმი. აღნიშნული ზონა უნდა განვითარდეს ერთი მესაკუთრის ან თანამესაკუთრეთა ჯგუფის მიერ, რათა იყოს შესაძლებლობა ერთიანი კომპლექსის განვითარებისა. შიდა ტერიტორიაზე აკრძალული უნდა იყოს საავტომობილო გადაადგილება (დასაშვებია მხოლოდ მომსახურებისთვის) და სტუმრების ავტოსადგომები უნდა განთავსდეს ზონა #3 ის მიწისქვეშა ავტოსადგომზე, საიდანაც ზონა #1 მდე სტუმრების გადაყვანა უნდა მოხდეს კომპლექსის ელექტრო მობილებით.
2. მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:
 - ბალნეოლოგიური სანატორიუმის კომპლექსის ადმინისტრაცია, მცირე ზომის ღია ავტოსადგომებით;
 - მრავალფუნქციური შენობა სპა ცენტრით, რესტორნით, ადმინისტრაციით და ავტოსადგომით;
 - სასტუმროს შენობა;
 - სასტუმრო კოტეჯი.

3. ზონა 1 განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ზონა	ნაკვეთი	ფართობი	საკადასტრო კოდი	ფუნქციური ზონა	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	სართულიანობა	შენობის ფუნქციური დანიშნულება	საწოლი ადგილების რაოდენობა	ავტოსადგომები	მიწის ნაკვეთის გაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი
1	1.1	1235	-	სსზ-2	0.2	0.4	0.1	2	აღმინისტრაცია	-		დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	1.2	2974	-	სსზ-2	0.3	0.5	0.2	2	მრავალფუნქციური შენობა	-		დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	1.3	10059	-	სსზ-2	0.2	0.7	0.4	3	სასტუმრო	220	55	დასაშვებია გაყოფა
	1.4	1542	-	სსზ-2	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	12	3	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	1.5	680	-	სსზ-2	0.2	0.2	0.4	1	კოტეჯი	12	3	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	1.6	1111	-	სსზ-2	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	12	3	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	1.7	814	-	სსზ-2	0.2	0.2	0.4	1	კოტეჯი	12	3	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	1.8	1853	-	სსზ-2	0.2	0.2	0.4	1	კოტეჯი	24	6	დასაშვებია გაყოფა
	1.9	2716	-	სსზ-2	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	24	6	დასაშვებია გაყოფა
	1.10	467	-	რზ	-	-	0.9	-	-	-		დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	1.11	3252	-	რზ	-	-	0.9	-	-	-		დასაშვებია გაყოფა
	1.12	3781	-	რზ	-	-	0.9	-	-	-		დასაშვებია გაყოფა
	1.13	25340	-	რზ	-	-	0.9	-	-	-		დასაშვებია გაყოფა

მუხლი 8. ზონა - 2

1. ზონა -2 -მცირე ზომის დასასვენებელი კოტეჯებისა და „ქარავანების“ ზონა.

2. მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

- მრავალფუნქციური შენობა, სადაც შეიძლება განთავსდეს კვების ობიექტი, გასართობი სივრცე და სხვა

მსგავსი ფუნქციის ობიექტები;

- დასასვენებელი კოტეჯი;

• ე.წ. „ქარავანები“-სთვის განსაზღვრული ტერიტორია, სადაც შესაძლებელი იქნება კურორტზე მოსული „ქარავნები“-ს პარკირება და შესაბამისი სერვისებით სარგებლობა.

3. ზონა - 2 განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ზონა	ნაკვეთი	ფართობი	საკადასტრო კოდი	ფუნქციური ზონა	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	სართულიანობა	შენობის ფუნქციური დანიშნულება	საწოლი ადგილების რაოდენობა	ავტოსადგომები	მიწის ნაკვეთის გაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი
2	2.1	838	41.23.31.014(1)	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.2	432	41.23.31.014(2)	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დასაშვებია გაერთიანება
	2.3	730	41.23.31.014(3)	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.4	400	41.23.31.015	სრზ-1	0.2	0.2	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.5	672	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.6	950	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.7	770	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.8	699	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.9	638	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.10	606	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.11	884	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.12	784	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.13	695	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.14	762	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.15	614	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.16	765	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.17	638	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.18	641	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.19	756	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.20	853	-	სრზ-1	0.1	0.1	0.4	1	კოტეჯი	4	2	დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.21	1351	-	სსზ-2	0.3	0.5	0.4	2	მრავალფუნქციური	-		დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება
	2.22	4845	-	რზ	-	-	0.9	-	კუმინიგი (ქარავანი)	-		დასაშვებია გაყოფა
	2.23	42	41.23.31.016	რზ	-	-	0.9	-	-	-		სავალდებულოა გაერთიანება

*** გასასხვისებელ ტერიტორიაში არ შედის მიწის ნაკვეთები - 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, რომლებიც განკუთვნილია ადგილმონაცვლეობისათვის.**

მუხლი 9. ზონა - 3

1. ზონა -3 - მიწისქვეშა ავტოსადგომისა და სპორტული მოედნების ზონა.

2. მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

- სპორტული მოედნები, მოწყობილი მიწისქვეშა ავტოსადგომის სახურავზე;
- ზეავისგან დამცავი გალერეა;
- მიწისქვეშა ავტოსადგომი არა ნაკლებ 300 ავტომობილზე, განსაზღვრული მთელი კურორტისათვის;
- სახანძრო-სამაშველო მომსახურების ობიექტები
- პოლიცია;
- სასწრაფო;
- ავტოსატრანსპორტო მომსახურების ობიექტები;

3. ზონა - 3 განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ზონა	ნაკვეთი	ფართობი	საკადასტრო კოდი	ფუნქციური ზონა	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	სართულიანობა	შენობის ფუნქციური დანიშნულება	საწოლი ადგილების რაოდენობა	ავტოსადგომები	მიწის ნაკვეთის გაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი
3	3	14828	-	ტრ-2	1.0	-	-	-	მიწისქვეშა ავტოსადგომი / სპორტული მოედნები	0		დაუშვებელია გაყოფა-გაერთიანება

მუხლი 10. ზონა - 4

1. ზონა -4 - სათავგადასავლო ტურიზმის - კემპინგისთვის განკუთვნილი ზონა. აღნიშნულ ზონაში მოქმედებს წინამდებარე მუხლში მოცემული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები და განვითარების პირობები.

2. მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

- სათავგადასავლო ტურიზმის კემპინგი
- მცირე ზომის შენობა პირველი კლასის შენობა კემპინგის ადმინისტრაციისათვის
- სველი წერტილები

3. ზონა - 4 განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ზონა	ნაკვეთი	ფართობი	საკადასტრო კოდი	ფუნქციური ზონა	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	სართულიანობა	შენობის ფუნქციური დანიშნულება	საწოლი ადგილების რაოდენობა	ავტოსადგომები	მიწის ნაკვეთის გაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი
4	4	7278	-	რზ	0.1	0.1	0.9	1	კემპინგის ადმინისტრაცია	0		დასაშვებია გაყოფა

მუხლი 11. ზონა-5

1. ზონა -5 - სასტუმროების, კურორტის ადმინისტრაციის და მრავალფუნქციური დარბაზისთვის განკუთვნილი ზონა.

2. მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

- სასტუმროს შენობები - სასტუმროს შენობებისათვის საჭირო ავტოსადგომები უნდა განთავსდეს ზონა #3-ში მდებარე მიწისქვეშა ავტოსადგომში, ხოლო შენობებამდე მისასვლელი გზები განკუთვნილი იქნება მხოლოდ სერვისისათვის და ცენტრალური ავტოსადგომიდან სტუმრების სასტუმრომდე ელექტრომობილებით მიყვანისათვის; ინდივიდუალურ მიწის ნაკვეთებზე პარკირება დასაშვებია მხოლოდ ელექტრომობილებისათვის, რომლებიც უნდა იყოს თითოეული ობიექტის საკუთრებაში, და უნდა მოემსახურონ სტუმრებს ავტოსადგომიდან შენობამდე მისაყვანად.

- სარეკრეაციო ტერიტორია და მრავალფუნქციური დარბაზი- მრავალფუნქციური დარბაზი წარმოადგენს არსებული შენობის რეკონსტრუქციას და გამოყენებული იქნება კინოდარბაზად, საკონფერენციო სივრცედ ან სხვა მსგავსი დანიშნულებისათვის.

- კურორტის ადმინისტრაცია - კურორტის ადმინისტრაციის შენობა, ასევე წარმოადგენს არსებული შენობის რეკონსტრუქციას და მასში უნდა განთავსდეს კურორტის მართვისათვის საჭირო ყველა სივრცე, მათ შორის: სახანძრო-სამაშველო მომსახურების ობიექტები; პოლიცია; სასწრაფო; აფთიაქი.

3. ზონა - 5 განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ზონა	ნაკვეთი	ფართობი	საკადასტრო კოდი	ფუნქციური ზონა	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	სართულიანობა	შენობის ფუნქციური დანიშნულება	საწოლი ადგილების რაოდენობა	ავტოსადგომები	მიწის ნაკვეთის გაყოფა- გაერთიანების რეჟიმი
5	5.1	3004	-	სრზ-2	0.3	0.5	0.3	2	სასტუმრო	53	13	დასაშვებია გაყოფა
	5.2	4464	-	სრზ-2	0.2	0.4	0.3	2	სასტუმრო	53	13	დასაშვებია გაყოფა
	5.3	4261	-	სრზ-2	0.2	0.4	0.3	2	სასტუმრო	53	13	დასაშვებია გაყოფა
	5.4	3084	-	სრზ-2	0.3	0.5	0.3	2	სასტუმრო	53	13	დასაშვებია გაყოფა
	5.5	3543	-	სრზ-2	0.2	0.5	0.3	2	სასტუმრო	53	13	დასაშვებია გაყოფა
	5.6	4560	-	სრზ-2	0.2	0.4	0.3	2	სასტუმრო	53	13	დასაშვებია გაყოფა
	5.7	3373	-	სრზ-2	0.2	0.5	0.3	2	სასტუმრო	53	13	დასაშვებია გაყოფა
	5.8	4902	-	რზ	0.1	0.1	0.8	1	მრავალფუნქციური დარბაზი	-		დასაშვებია გაყოფა
	5.9	2337	-	სსზ-2	0.1	0.2	0.4	2	აღმინისტრაცია	-		დასაშვებია გაყოფა

* გასასხვისებელ ტერიტორიაში არ შედის მიწის ნაკვეთი 5.8 რომელიც განსაზღვრულია რეკრეაციისათვის და ნაკვეთი 5.9 რომელიც განკუთვნილია კურორტის ადმინისტრაციისათვის.

მუხლი 12. ზონა-6

1. ზონა - 6 - ახალგაზრდული ბანაკისა და საბაგირო სადგურისთვის განკუთვნილი ზონა. აღნიშნულ ზონაში მოქმედებს წინამდებარე მუხლში მოცემული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები და განვითარების პირობები.

2. მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

- ახალგაზრდული ბანაკი;
- მცირე ზომის შენობა პირველი კლასის შენობა, ბანაკის ადმინისტრაციისათვის;
- სველი წერტილები;
- კურორტის წყალმომარაგების სათავე ნაგებობა;
- საბაგირო სადგური

3. ზონა - 6 განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ზონა	ნაკვეთი	ფართობი	საკადასტრო კოდი	ფუნქციური ზონა	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	სართულიანობა	შენობის ფუნქციური დანიშნულება	საწოლი ადგილების რაოდენობა	ავტოსადგომები	მიწის ნაკვეთის გაყოფა- გაერთიანების რეჟიმი
6	6.1	2948	-	რზ	0.1	0.1	0.9	1	საბაგირო სადგური	-		დაუშვებელია გაყოფა- გაერთიანება
	6.2	6539	-	რზ	0.1	0.1	0.9	1	ბანაკი	-		დასაშვებია გაყოფა
	6.3	1226	-	ს-1	0.1	-	-	-	წყალმომარაგების აუზი	-		დაუშვებელია გაყოფა- გაერთიანება

მუხლი 13. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები

1. გეგმარების შემზღუდავი ზონები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში აისახება

უფლებრივი ზონირების რუკებში.

2. ლებარდეს ტერიტორიაზე გარემოს დაცვისა და წყალმომარაგების სათავე ნაგებობის დაცვის მიზნით გამოიყოფა შემდეგი სანიტარიული ზონები.

ა) გარემოს დამცავი ზონა - 3 (გდზ-3) - მოიცავს მდინარის წყალდაცვით ზოლებს. ლებარდეს ტერიტორიაზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანახმად, გამოყოფილია: 10 მ-იანი მდინარის წყალდაცვითი ზოლები. მდინარის წყალდაცვით ზოლში მოქმედებს სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების დაბინძურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად. აღნიშნულ ზოლში აკრძალულია:

- მშენებლობა ან მოქმედი საწარმოების გაფართოება და რეკონსტრუქცია, გარდა კანონით პირდაპირ დადგენილი შემთხვევებისა;
- საპაერო დაფრქვევის გზით მრავალწლოვანი ნარგავების, ნათესი კულტურებისა და ტყის სავარგულების შეწამვლა მხამქიმკატებით;
- მინერალური სასუქებისა და მხამქიმკატების, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი სახის ნარჩენების შენახვა, დაგროვება და განთავსება.

ბ) საყოფაცხოვრებო (წყალარინების) გამწმენდი ნაგებობის სანიტარიული დაცვის ზონა - წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ სანიტარიული დაცვის სარტყელს. აღნიშნულ სარტყელში ნებისმიერი საქმიანობა უნდა განხორციელდეს „წყლის შესახებ“ კანონის და მოქმედი ტექნიკური რეგალმენტების შესაბამისად.

გ) სასმელი წყლის სათავე ნაგებობებისა და რეზერვუარების სანიტარიული დაცვის ზონა - წარმოადგენს სანიტარიული დაცვის, 15 მ-იან სარტყელს. აღნიშნულ სარტყელში ნებისმიერი საქმიანობა უნდა განხორციელდეს „წყლის შესახებ“ კანონის და მოქმედი ტექნიკური რეგალმენტების შესაბამისად. წყალმომარაგების სათავე ნაგებობების სანიტარიული დაცვის ზონაში აკრძალულია: საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნარჩენების დაგროვება, ჩამდინარე წყლებით რწყვა, ისეთი ობიექტების მშენებლობა და სხვა საქმიანობა, რომლებმაც შეიძლება წყლის დაბინძურება გამოიწვიოს.

მუხლი 14. ბუნებრივი საფრთხეები

1. ლეზადეს ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ბუნებრივი საფრთხეების ზონები:

- ზვავსაშიში ზონები;
- ქვათაცვენის ზონები;
- მდინა ლეზადესხევის სანაპირო დაცვის ზონა;

2. წინამდებარე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ბუნებრივი საფრთხეების ზონები ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში.

3. ბუნებრივი საფრთხეების ზონებში ნებისმიერი სახის სამშენებლო სამუშაოები, გარდა საფრთხეების თავიდან აცილების მიზნით განხორციელებული მშენებლობისა უნდა ითვალისწინებდეს ბუნებრივი საფრთხეებით გამოწვეულ რისკებს და განხორციელდეს კონკრეტული სამშენებლო ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური და გარემოზე ზემოქმედების კვლევის/რეკომენდაციების საფუძველზე.

4. ბუნებრივი საფრთხეებისგან დასაცავად საჭიროა გატარდეს შემდეგი ღონისძიებები:

- ა) ზვავდამცავი გვირაბის/გალერეის, ზვავამრიდი დამბის, ზვავსაწინააღმდეგო მესერების, ღვარცოფდამჭერი მოწყობილობების მოწყობა;
- ბ) ქვათაცვენის გააქტიურებულ უბნებზე ჩამომლილი მასის გაწმენდა და გზის გასწვრივ დამცავი ნაგებობის მოწყობა;
- გ) ფერდობის ძირში დამცავი ზღუდარების მოწყობა ბეტონის ფილების, საყრდენი კედლის ან ლითონის ბადის სახით;
- დ) მდ. ლეზადესხევის კალაპოტის გაწმენდა-დადრმავება და გვერდითი ეროზიის უბნებზე ნაპირსამაგრი კონსტრუქციების აგება; ნაპირსამაგრი ნაგებობა მოსაწყობია თვითმდენი ჰიდროგეოლოგიური ჭაბურღილის დაცვის მიზნით;
- ე) მდ. ობორიასდელის მდ. ლეზადეს ხევათან შეერთების ადგილზე დადებითი განივი დახრის შენარჩუნება ზედაპირიდან წყლის დინების ხელშესაწყობად და თხრილების და მიწისქვეშა არხების ტევადობის გაზრდა.

თავი IV

ტერიტორიის განვითარების განსაკუთრებული პირობები

მუხლი 15. განაშენიანების არქიტექტურულ-მხატვრული მახასიათებლები

1. ამ მუხლის მიზანია ლეზადეს ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი არქიტექტურულ-მხატვრული იერსახით ჩამოყალიბება.
2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება როგორც ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის პირველი კლასის ობიექტებზე), 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.

4. ლებარდეს ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, გამოყოფილ ზონებში - ზონა 1 (მიწის ნაკვეთები: #1.4-დან #1.9-ს ჩათვლით); ზონა 2 (მიწის ნაკვეთები: #2.1-დან #2.20-ის ჩათვლით); ზონა 5 (მიწის ნაკვეთები: #5.1-დან #5.7-ის ჩათვლით) სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით ვრცელდება შემდეგი არქიტექტურულ-მხატვრული პარამეტრები და მოთხოვნები:

- შენობა-ნაგებობის სახურავი უნდა იყოს დახრილი ორივე მხარეს, სახურავის მოსაპირკეთებლად გამოყენებული უნდა იქნას თუნუქი ან სხვა ბუნებრივი მასალა: ხე, ფიქალი, კრამიტი. სახურავი უნდა იყოს ნაცრისფერ ფერში;
- ფასადი უნდა მოპირკეთდეს ბუნებრივი მასალით - ქვა და ხე. დაუშვებელია ხის იმიტაციის გამოყენება;
- ეზოებში ბრტყელი სივრცეების მიღება უნდა მოხდეს მხოლოდ ხის ან ხის ფაქტურის მქონე კომპოზიტური მასალის ტერასის ხარჯზე;
- დახრილი რელიეფის შემთხვევაში, დახრილ მხარეს მოწყობილი სართული უნდა მოპირკეთდეს მთავარი ფასადისგან განსახვავებული მასალით და არ აღიქმებოდეს მთავარი ფასადის განუყოფელ ნაწილად;
- რელიეფში დაუშვებელია მნიშვნელოვანი ჩარევები, კერძოდ: 1მ ზე მეტი სიმაღლის მიწის მოჭრა ან დაყრა, 1მ ზე მეტი სიმაღლის საყრდენი კედლის მოწყობა.

მუხლი 16. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები

1. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსება უნდა მოხდეს განაშენიანების ძირითადი დებულებების მოთხოვნების შესაბამისად.

2. შენობა-ნაგებობების განთავსებისას დაცული უნდა იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ხაზები.

მუხლი 17. შეუსაბამო ობიექტები.

1. მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამება წინამდებარე წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნებს, წარმოადგენენ შეუსაბამო ობიექტებს. აღნიშნული ობიექტების განვითარება უნდა მოხდეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

თავი V

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 18. 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.