



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

და დ გ ე ნ ი ლ ე ბ ა

№ 70

ქალაქი ქუთაისი 31 ოქტომბერი 2018 წელი

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების
გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების
დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებისა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების საფუძველზე, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო **ა დ გ ე ნ ს** :

მუხლი 1. დამტკიცდეს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები № 1 დანართის შესაბამისად.

(დანართი № 1 დადგენილებას თან ერთვის)

მუხლი 2. დამტკიცდეს ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი № 2 დანართის შესაბამისად.

(დანართი № 2 დადგენილებას თან ერთვის)

მუხლი 3. დამტკიცდეს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ზონირების ელექტრონული რუკა № 3 დანართის შესაბამისად.

(დანართი № 3 დადგენილებას თან ერთვის)

მუხლი 4. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ქალაქ ქუთაისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების წესების დამტკიცების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის – ქუთაისის საკრებულოს 2008 წლის 4 აპრილის № 153 დადგენილება.

მუხლი 5. დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თ ა ვ ი I. ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და ამოცანები, შემადგენლობა

1. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. ქუთაისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია ქუთაისის ტერიტორიაზე:

ა) უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენებისა და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესების რეგულირება;

ბ) სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა.

3. ქუთაისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს:

ა) ქალაქ ქუთაისის მიწათსარგებლობის დაგეგმარების დოკუმენტების შემუშავების პირობებს;

ბ) ქუთაისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;

გ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებულ შემთხვევებსა და მათი რეგულირების პირობებს;

დ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობებს, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრის პირობებს.

მუხლი 2. ქალაქ ქუთაისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და წინაპირობები

1. ქალაქ ქუთაისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტურობის გაზრდა.

2. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის და/ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული დოკუმენტებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი გადაწყვეტის შემთხვევაში.

3. ქალაქ ქუთაისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

4. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის, სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის, ან გაუმჯობესების პირობებში.

5. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობით.

6. საერთო საქალაქო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის პასუხისმგებლობის სფეროს განეკუთვნება.

7. ქალაქ ქუთაისის მერიისა და საკრებულოს მიერ განსაზღვრული წესით საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების ხარჯები, საკომპენსაციო გადასახადის სახით, შეიძლება გაიღონ უძრავი ობიექტების მესაკუთრეებმა.

8. ქუთაისის ტერიტორიებისა და მათი ნაწილების ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სახეობები, მათი ექსპლუატაციის პირობები განისაზღვრება ქუთაისის სივრცითი ტერიტორიების დაგეგმვის დოკუმენტებითა და მათ საფუძველზე შემუშავებული ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სქემებით (სქემატური ნაწილი).

მუხლი 3. განაშენიანების წესების ადგილი ქალაქთმშენებლობის რეგულირების სისტემაში

1. საქართველოს კანონმდებლობა, სახელმწიფო ნორმატივები და წესები, ქალაქ ქუთაისის მიწათსარგებლობის გეგმა, აგრეთვე, სხვა მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია ქმნის წინამდებარე წესებით ქალაქ ქუთაისის ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების განვითარების სამართლებრივი რეგულირების საფუძველს.

2. განაშენიანების წესები, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტი ავსებს და აზუსტებს ქალაქთმშენებლობის სფეროში საქართველოს კანონმდებლობას, სახელმწიფო ნორმატივებსა და წესებს, აგრეთვე, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სისტემას.

3. განაშენიანების წესები ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი ზონებისათვის, სამართლებრივად განსაზღვრავს (უფლებრივი ზონირება) ამ ზონების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტებს.

მუხლი 4. წესებში გამოყენებული ტერმინებისა და ძირითადი ცნებების განმარტება

1. **ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია** – ურთიერთდაკავშირებული და ურთიერთდამოკიდებული პროექტისწინა და საპროექტო დოკუმენტების ერთიანი სისტემა, რომელიც წარმოადგენს დასახლებათა სამართლებრივი, ტერიტორიულ – სივრცითი და ფუნქციური განვითარების საფუძველს.

2. **მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა** – მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით–ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე, ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს.

3. **განაშენიანების რეგულირების გეგმა** – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს), ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ–გეგმარებით და სივრცით–მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების

განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

4. **განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი** (წითელი ხაზ(ებ)ი)–მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა – ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი.

5. **განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)** – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა–ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი.

6. **განაშენიანების დაბალი, საშუალო, მაღალი ინტენსივობა** – ამ წესებით განსაზღვრული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების განაშენიანების ინტენსივობა.

7. **განაშენიანების სივრცით–გეგმარებითი წყობა** – ტერიტორიებისა და განაშენიანებული გარემოს ჩამოყალიბებული, ან/და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული ურთიერთმიმართება, სტრუქტურა და მახასიათებელთა სისტემა.

8. **უფლებრივი ზონირება** – საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისთვის სივრცით–ტერიტორიული განვითარების პირობების დადგენა.

9. **უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა** – უფლებრივი ზონირების რუკის სახეობა, რომელიც ადგენს ქალაქ ქუთაისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული ქვეზონების შესაძლო სახეობებს და მათი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პარამეტრებს.

10. **ფუნქციური ზონირება** – ქალაქმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით.

11. **ზონირება გეგმარების შემზღუდავი პირობების** საფუძველზე, ქალაქმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას იმ ფაქტორების მოქმედებათა არეალის მიხედვით, რომლებიც ზღუდავს უძრავი ობიექტების ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობებს.

12. **ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონირება** – ქალაქმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ–სტრუქტურული ნიშნით (ქალაქის ცენტრალური ზონა, შუალედური ზონა, პერიფერიული ზონა, გეგმარებითი კარკასი).

13. **რეგლამენტები** – მიწის ნაკვეთებისა და სხვა უძრავი ობიექტების გამოყენებისა და განაშენიანების ამ წესებით დადგენილი სამართლებრივი და ნორმატიული პარამეტრები.

14. **მიწის ნაკვეთი** – ელემენტარული საკადასტრო ერთეული დადგენილი შესაბამისი კანონმდებლობით, ოფიციალურად დადგენილი საზღვრებით (საკადასტრო საზღვარი) სარგებლობის, განკარგვისა და განვითარებისათვის.

15. **სამშენებლო მიწის ნაკვეთი** – საკადასტრო ერთეული – საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არასასოფლო–სამეურნეო, ან/და საქართველოს მოქალაქეების, კომლების, ოჯახების კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, საკომლო მეურნეობის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოქმედი კანონმდებლობით დაშვებულია სამშენებლო სამუშაოების (შენობა–ნაგებობების) გარკვეული ტიპები, ხოლო საზოგადოებრივ ადგილებში სახელმწიფო, ან ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი დაწესებულების, ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე მშენებლობისათვის განსაზღვრული ტერიტორია.

16. **მიწის ნაკვეთის ფართობი** – ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი.

17. **მიწის ნაკვეთის საზღვარი** – მიწის ნაკვეთის არსებული, ან საპროექტო გამყოფი ხაზი.
18. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი** – სახელმწიფო ნორმატივებისა და წესების შესაბამისად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ნაწილის ფართობი.
19. **მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი** – მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.
20. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი** – მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.
21. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი** – მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.
22. **მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა** – მიწის ნაკვეთის არსებული, ან ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა.
23. **მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონა** – სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3 მეტრითა და ნაკლები მანძილით.
24. **სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო** – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციითა და/ან ქალაქთმშენებლობითი პირობებით დადგენილი მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელზედაც მოქმედებს ამ წესებით განსაზღვრული სპეციალური პირობები.
25. **ზონის ტერიტორიის გამოყენების სახეობა** – გამოყენების სახეობა, რომელიც განისაზღვრება ზონის ტერიტორიაზე განთავსებული ნაკვეთებისა და ინფრასტრუქტურის სახეობით; ზონის ფუნქცია ერთგვაროვანია, თუკი მასზე განთავსებული ნაკვეთების ან ინფრასტრუქტურის მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ზონის ფუნქცია შერეულია, თუკი მის ტერიტორიაზე განთავსებული ნაკვეთების 25%-ზე მეტი გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით.
26. **უძრავი ობიექტების გამოყენების სახე** – საქმიანობის, სარგებლობის სახე, რომლის განხორციელებისთვისაც განკუთვნილია, გამოყოფილია, დაკავებულია, გამოყენებულია მიწის ნაკვეთი და/ან უძრავი ობიექტები.
27. **საჯარო სერვიტუტი** – უძრავი ქონების გამოყენების სახეობა, როდესაც უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება ეძლევა მრავალ პირს.
28. **პირადი სერვიტუტი** – უძრავი ქონების გამოყენების სახეობა, როდესაც უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება ეძლევა მხოლოდ მეზობელი უძრავი ქონების მესაკუთრეს.
29. **უძრავი ობიექტების ამ წესებთან შესაბამო გამოყენება** – უძრავი ქონების გამოყენების სახეობა, რომელიც არ შედის მოცემული უფლებრივი ზონის დაშვებულ გამოყენებათა ჩამონათვალში.
30. **ზონალური შეთანხმება** – შეთანხმება, რომლის მიღება სავალდებულოა უძრავ ქონებაში (ობიექტში) ცვლილებების შეტანამდე, ამ ქონების (ობიექტის) ისეთი გამოყენების შემთხვევაში, რომელიც დადგენილი წესით მოითხოვს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.
31. **უძრავი ობიექტის გამოყენების სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობა** – გამოყენების დაშვებული სახეობები, რომლებიც განსაზღვრულია ამ წესებით და უფლებრივი ზონირების რუკებით უძრავი ობიექტისათვის, როგორც შესაბამისი და რომლებსთვისაც საჭიროა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.
32. **უძრავი ობიექტის გამოყენების ძირითადი დაშვებული სახეობა** – გამოყენების დაშვებული სახეობები, რომლებიც განსაზღვრულია ამ წესებითა და უფლებრივი ზონირების რუკებით უძრავი ობიექტისათვის, როგორც შესაბამისი და რომლებსთვისაც არ არის საჭირო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

33. **შესაბამო ობიექტი** – მიწის ნაკვეთი ან/და შენობა–ნაგებობა, რომელიც არ შეესაბამება მოცემული ზონის ამ წესებით დადგენილ რეგლამენტებს და ამასთან, პერსპექტივაში მისი შესაბამისობის უზრუნველყოფა შესაძლებელია.

34. **იძულებით შესაბამო ობიექტი** – მიწის ნაკვეთი, ან/და შენობა–ნაგებობა, რომელიც არ შეესაბამება მოცემული ზონის, ამ წესებით დადგენილ რეგლამენტებს და ამასთან, ისტორიულ–კულტურული, ქალაქთმშენებლობითი, არქიტექტურული, საინჟინრო, აგრეთვე, ტერიტორიის ფიზიკური მახასიათებლების თავისებურებებიდან გამომდინარე, მისი შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია.

35. **სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება** – შეთანხმება, რომლის მიღება სავალდებულოა უძრავ ობიექტში ცვლილებების შეტანამდე, ამ ობიექტის ისეთი გამოყენების შემთხვევაში, რომელიც ამ წესების შესაბამისად მოითხოვს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

36. **ინფრასტრუქტურა** – საინჟინრო–ტექნიკური და სოციალური მომსახურების მოწყობილობის, ნაგებობათა და საკომუნიკაციო ობიექტების კომპლექსი.

37. **საზოგადოებრივი სივრცე** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი, ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები.

38. **ქალაქის გეგმარებითი კარკასი** – ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ცენტრალურ, საშუალო და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ–ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების – აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე, რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო, ან/და ფუნქციონალური მაგისტრალისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი დეტალური გეგმარების პროექტებით.

39. **ქუჩა** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისაგან, მხოლოდ ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან, ან ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისაგან (ტროტუარისაგან) ერთობლივად.

40. **გამწვანებული ტერიტორია** – მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობის არანაკლებ 80%-სა დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით, ან/და ქვეითთათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები (მაგალითად: ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი).

41. **წყლის დამცავი ტერიტორია** – ზღვის, ტბის, წყალსაცავისა და მდინარის წყლის ზედაპირები, აგრეთვე, მათი არსებობისათვის აუცილებელი სანაპირო ზოლების, ჭალებისა და მიწისქვეშა წყალშემკრები და სხვა საინჟინრო ნაგებობათა და სისტემათა ტერიტორიები.

42. **შენობა** – მიწასთან მყარად დაკავშირებული, სამშენებლო სამუშაოების შედეგად, საძირკვლის, შიდა და შემომზღუდავი კონსტრუქციების გამოყენებით, დახურული სივრცის შექმნის მიზნით აგებული, არქიტექტურულ–გეგმარებითი თვალსაზრისით განუყოფელი, ერთიანი სამშენებლო სისტემა, რომელიც გამიზნულია ადამიანთა ხანგრძლივი დროით სამყოფად და გამოიყენება საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი და საწარმოო მიზნებისათვის;

43. **დროებითი შენობა-ნაგებობა** – ანაკრები ელემენტებისგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი, ან/და მობილური სამშენებლო სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით, ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

44. **დამხმარე სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობა** – შინამეურნეობაში არაკომერციული (არასამეწარმეო) მიზნებით გამოყენებისა, ან სხვა დამხმარე მიზნებისათვის აგებული შენობა-ნაგებობა.

45. **სრული სართული** – სართული, რომლის სიმაღლე იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე არის 2,3 მეტრი ან მეტი.

46. **არასრული სართული** – სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.3 მეტრამდეა.

47. **ტექნიკური სართული** – სართული, რომლის მაქსიმალური სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრია.

48. **მანსარდის სართული** – სართული სხვენის სივრცეში, რომლის ფასადი მთლიანად, ან ნაწილობრივ შედგენილია დახრილი, ან/და ტეხილი სახურავის ზედაპირებით. ამასთანავე, სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს მანსარდის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე. მანსარდის სართული ითვლება სრულ სართულად, როდესაც მისი იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-ის საშუალო სიმაღლე მანსარდის ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე არის 2,4 მეტრი (მეათედის სიზუსტით), ან მეტი.

49. **მიწისზედა სართული** – სართული, რომლის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი (მეათედის სიზუსტით), ან მეტია.

50. **მიწისქვეშა სართული** – სართული, რომლის ჭერის კონსტრუქციის ზედა ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) არ აღემატება.

51. **მიწისპირა სართული** – სართული, რომლის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა (მეათედის სიზუსტით), ხოლო მისი ჭერის კონსტრუქციის ზედა ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) აღემატება.

52. **აივანი** – შენობის ფასადის სიბრტყიდან კონსოლურად გამოწეული სართულის ნაწილი შემოკავებული მოაჯირით.

53. **ტერასა** – მიწაზე ან შენობის მოცულობაში მოწყობილი, გადაუხურავი, სამი მხრიდან გახსნილი, საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემოკავებული ბაქანი, აგრეთვე, ისეთი ბრტყელი სახურავი, ან ბრტყელი სახურავის ნაწილი, რომლის ზედაპირი მოპირკეთებულია ისე, რომ შესაძლებელია მისი გამოყენება საზაფხულო სამყოფად. ტერასაზე შესაძლებელია მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი.

54. **ვერანდა** – როგორც წესი, სააგარაკო და სამკურნალო ტიპის შენობებზე მიშენებული 2-3 მხრიდან შემინული, გადახურული საზაფხულო – „ცივი“ სათავსი.

55. **ერკერი** – შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციისა და შიდა სივრცის ნაწილს.

56. **ლოჯია** – შენობის მოცულობაში შეჭრილი გადახურული, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული საზაფხულო სამყოფი.

57. **საზიარო კედელი** – სამეზობლო საზღვარზე არსებული კედელი, რომლის ნაწილი შეიძლება მომიჯნავე ნაკვეთებზე განთავსებული შენობ(ებ)ის ერთ-ერთ კედელს წარმოადგენდეს. ასევე, საზიარო სამეზობლო საზღვარზე არსებული, ან ასაშენებელი საყრდენი კედელიც.

58. **შენობის საანგარიშო ზედაპირი** – გრუნტის ზედაპირიდან სახურავის საანგარიშო კიდემდე შენობის ყველა ზედაპირი, რომელიც გრუნტის ზედაპირის ჰორიზონტალური პროექციის მიმართ ქმნის 70-დან 90 გრადუსამდე კუთხეს.

59. **სახურავის საანგარიშო კიდე** – ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირისა და შენობის გადახურვის სიბრტყეების გადაკვეთის წარმოსახვითი ხაზი. ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირის დამამთავრებელი ხაზი.

60. **შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე** – შენობის ფასადის სიმაღლე, რომელიც ტოლია ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლისა.

61. **ფრონტონი** – შენობის ფასადის დამაგვირგვინებელი, სამკუთხა ფორმის სიბრტყე, რომელიც ზევიდან შემოსაზღვრულია ორფერდა სახურავით.

62. **„M“ რთული რელიეფი (საშუალო ქანობი – 100A და მეტი)** – მიწის ზედაპირის ფორმების ისეთი ერთობლიობა, რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს ქალაქის სამშენებლო და სამეურნეო ფუნქციურ-საყოფაცხოვრებო, ჰიგიენურ-სანიტარულ, არქიტექტურულ-მოცულობით და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მახასიათებლებზე და შესაბამისად განაპირობებს ქალაქის დაგეგმარების, განაშენიანებისა და კეთილმოწყობის სპეციალური საშუალებების გამოყენებას.

63. **ტერასული საცხოვრებელი შენობა** – ქალაქ ქუთაისში გეგმარებითი დოკუმენტებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე მორგებული სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტით გამორჩეული საცხოვრებელი სახლის ტიპი.

64. **„ჩარჩო გეგმა“** – ფუნქციურად, გეგმარებითად და ეკონომიკურად თვითმარტი დიდი ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის სქემის სახით დამუშავებული ქალაქთმშენებლობითი არასამართლებლივი დოკუმენტი, რომელიც დადგენილი პროცედურისა და პირობების ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების გეგმისათვის განსაზღვრავს გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს.

65. **გაზონი** – ბალახით გამწვანებული, მოვლილი მიწის ფართობები ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვა.

66. **პარკი** – დასასვენებელი, გასართობი, ან/და ბუნების ბინადართა დაცვის მიზნებისთვის განკუთვნილი, ბუნებრივად, ან/და ხელოვნურად მცენარეული საფარით დაფარული და კეთილმოწყობილი სივრცე, რომელიც შეიძლება აერთიანებდეს სხვადასხვა გამწვანებულ ტერიტორიას.

67. **სკვერი** – დასასვენებელი/გასართობი მიზნებისთვის განკუთვნილი საერთო სარგებლობის ბაღი.

68. **ბაღი** – გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგი, განკუთვნილი სარეკრეაციო მიზნებით მწვანე ნარგავების გაშენების, დაცვის, გამოფენისა და გამოყენებისათვის.

69. **ბულვარი** – გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად, ქუჩის/გზის/წყლის ზედაპირის გაყოფაზე მოწყობილი ხეივანი, განკუთვნილი ქვეითთა სასაქონლო და დასასვენებლად.

70. **დიობი** – კედელში არსებული კარის, ფანჯრის, სამტრედის/სამერცხლის ღია ნაწილი, ან/და ნებისმიერი ხვრეტი;

71. **ჯიხური** – საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის განკუთვნილი 2,5 მეტრამდე სიმაღლისა და 6 მ²–მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა.

72. **ფასადი** – შენობა-ნაგებობის გარე სახის ვერტიკალური პროექცია (წინხედი).

73. **მიშენება** – შენობა-ნაგებობის ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც საანგარიშო ზედაპირის მხრიდან მთლიანად, ან მათ ნაწილზე (მათ შორის, მიწისქვეშა და არასრული სართულის დონეზე), ჰორიზონტალური მიმართულებით ხდება მისი მოცულობით-გეგმარებითი განვითარება (ახალი სამყოფ(ებ)ის, სათავს(ებ)ის, სადგომ(ებ)ის და სხვ. დამატება).

74. **სახურავი** – შენობა-ნაგებობის ზედა დამამთავრებელი კონსტრუქციული ელემენტი, რომელიც შენობა-ნაგებობას იცავს გარემოს ზემოქმედებისგან. სახურავი შეიძლება იყოს ქანობიანი, ან/და ბრტყელი (3%, ან ნაკლები ქანობით).

75. **ზამთრის ბაღი** – მიწის ნიშნულის დონეზე განთავსებული დეკორატიული ბუნებრივი ლანდშაფტი, ბაღი, გადახურული გამჭვირვალე კონსტრუქციითა და უზრუნველყოფილი შესაბამისი ტექნიკური ინფრასტრუქტურით.

76. **პასაჟი** – საზოგადოებრივი დანიშნულების გამჭვირვალე კონსტრუქციით გადახურული, გამჭოლი ქუჩა, გალერეა.

**თ ა ვ ი II. ქუთაისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა,
ქალაქ ქუთაისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და
განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მუხლი 5. ქუთაისის სივრცით ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტები

1. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია ქუთაისის მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია ქუთაისის ტერიტორიის ნაწილებისათვის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე, შესაძლებელია მისი შემადგენელი ძირითადი ნაწილის – კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის დამოუკიდებლად დამუშავება, რომელიც მტკიცდება იმავე წესით, როგორც განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

3. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა მოიცავს მიწათსარგებლობის შემდეგ ზონებს და მათდამი ამ წესებითა და მოქმედი კანონმდებლობით წაყენებულ მოთხოვნებს:

- ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;
- ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს;
- გ) გეგმარების შემზღუდავ ზონებს.

4. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა მოიცავს:

- ა) ზოგად, ან/და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს;
- ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს, ან/და ქვეზონებს;
- გ) გეგმარების შემზღუდავ ზონებს;
- დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობისა და გამწვანების კოეფიციენტებს;
- ე) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს.

მუხლი 6. ქუთაისის ქალაქმშენებლობით დოკუმენტებში მიწათსარგებლობის ზონების საზღვრების დადგენის პრინციპები

1. მიწათსარგებლობის თითოეული ზონა გამოყოფილი უნდა იქნეს საზღვრებით.

2. ამ მუხლით განსაზღვრული საზღვრების დადგენის პრინციპი გამოიყენება ყველა სახის მიწათსარგებლობის ზონისთვის, თუ მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით, ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

3. ფუნქციური ზონების საზღვრების გამოკვეთა ხდება გეგმარების შემზღუდავი ზონების საზღვრების დადგენის შემდეგ.

4. ზოგადი ფუნქციური ზონების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებული უნდა იქნეს:

- ა) ქუთაისის ადმინისტრაციული საზღვარი;
- ბ) ქუთაისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრები როგორც საქალაქო, ისე სააგარაკე განაშენიანების;
- გ) ფიზიკური გარემოს ბუნებრივი და ხელოვნური საზღვრები/მიჯნები;
- დ) დაცული ტერიტორიების საზღვრები;
- ე) კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის, ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები;
- ვ) საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, საწარმოო, სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრები;
- ზ) ქუჩებისა და მაგისტრალების ტერიტორიების საზღვრები;
- თ) რკინიგზის, მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების, ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები.

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონების საზღვრების დადგენისას, გარდა წინა პუნქტში აღნიშნულისა, ზონების საზღვრების დაზუსტებისთვის დამატებით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ტერიტორიების განაპირას მდებარე ცალკეული მიწის ნაკვეთების საზღვრები.

6. ფუნქციური ზონების გამოყოფისას დაცული უნდა იქნეს ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ერთგვაროვნების/შერეულობის ამ წესებით დადგენილი მოთხოვნები, თუ მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით, ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

7. უფლებრივი ზონების საზღვრების დადგენისას, როდესაც ხდება ტერიტორიის გადაფარვა სხვადასხვა მიწათსარგებლობის ზონებით, ასეთი ტერიტორიის საზღვრებში არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ისინი ეწინააღმდეგება ერთმანეთს, მაშინ, უპირატესად მოქმედებს უფრო მკაცრი, ან/და ზემდგომი ნორმატიული აქტით ზონებისათვის განსაზღვრული რეგულირება.

მუხლი 7. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემადგენლობა

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების საფუძველია კანონმდებლობა, მათ შორის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძველების შესახებ“ საქართველოს კანონი და კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცემული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს:

- ა) ტექსტურ ნაწილს;
- ბ) ზონირების ნაწილს – ზონირების ზოგად რუკას;
- გ) საინჟინრო ნაწილს;
- დ) თემატურ ნაწილს.

3. ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

- ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღწერას;
- ბ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განმარტებით ბარათს;

გ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასებას.

დ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას.

4. ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის ზოგად უფლებრივ ზონირებას, რომელიც მოიცავს:

ა) მიწათსარგებლობის ინტენსივობის ზოგად სარეკომენდაციო მონაცემებს;

ბ) ტერიტორიის განთავსებას არსებულ ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში, საკომუნიკაციო და სატრანსპორტო ხაზებს.

5. საინჟინრო ნაწილი დაგეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალმომარაგებისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი ქსელების რუკას;

ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;

გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი ქსელის რუკას;

ე) საპროექტო ტერიტორიაზე კავშირგაბმულობის ძირითადი ქსელის რუკას;

ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი გზებისა და ქუჩების ქსელის რუკას.

6. თემატური ნაწილი გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს (მაგალითად) ტურიზმის განვითარების სისტემას, დაცული ტერიტორიების სისტემას, კულტურული მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემას, მომსახურების ცენტრების სისტემას და სხვა თემატურ საკითხებს.

7. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ცალკეული ტერიტორიების დაზუსტება ან კორექტირება ხდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა, აგრეთვე, ამ წესებით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

მუხლი 8. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის საჭიროა წინასაპროექტო კვლევა ამ მუხლის შესაბამისად.

2. წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:

ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;

ბ) დოკუმენტურ კვლევას;

გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.

3. ფიზიკური გარემოს გამოკვლევა მოიცავს:

ა) საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;

ბ) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;

გ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;

დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;

- ე) საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;
- ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;
- ზ) საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;
- თ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად ქსელს;
- ი) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად ქსელს;
- კ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად ქსელს;
- ლ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად ქსელს;
- მ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზებისა და ქუჩების ქსელს;
- ნ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემებს;
- ო) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კავშირგაბმულობის ძირითადი ქსელის რუკას.

4. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს.

5. ტექნიკურ–ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

6. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავება ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული ჩამონათვლიდან იმ მონაცემებით, რომლებიც აუცილებელია დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის. ასევე, დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს წინასაპროექტო კვლევისთვის სხვა დამატებითი მონაცემები.

მუხლი 9. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. ქალაქ ქუთაისის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება ხდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა, აგრეთვე, ამ წესებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

2. ცალკეული ტერიტორიებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებაზე დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური.

3. მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური უფლებამოსილია, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ქალაქგანვითარების სტრატეგიული მიმართულებებისა და პრიორიტეტების შენარჩუნებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პრინციპული გეგმარებითი გადაწყვეტების მომზადების მიზნით დაამუშაოს „ჩარჩო გეგმა“, რომელიც ქუთაისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დადებითი დასკვნის შემთხვევაში, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს შესაბამისი გეგმარებითი დავალების გაცემისათვის.

4. „ჩარჩო გეგმა“ ასახავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრულ ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სტრატეგიულ მიმართულებებს და მოიცავს:

- ა) მიწათსარგებლობის დაზუსტებულ ზონებს და შესაძლებლობის შემთხვევაში – ქვეზონებს; მათ არეალში ტერიტორიის გამოყენების დასაშვებ სახეობებს;
- ბ) ძირითად სატრანსპორტო მაგისტრალებს, მათ მიმართულებებს, კავშირებსა და კატეგორიებს;

გ) აუცილებლობის შემთხვევაში – განაშენიანების რეგულირების ხაზებსა და განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს.

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საფუძველია კანონმდებლობა, მათ შორის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, არსებობის შემთხვევაში, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

6. ცალკეული ტერიტორიებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებაზე დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს:

ა) ზონირების ნაწილს – ზონირების დეტალურ რუკას;

ბ) საინჟინრო ნაწილს;

გ) ტექსტურ ნაწილს;

დ) თემატურ ნაწილს.

8. ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტებს;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტებს;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრისა და ფართობის ჩვენებით);

ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

ვ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ზ) მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემებს.

9. საინჟინრო ნაწილი შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე კავშირგაბმულობის ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

ე) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.

10. ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერას;

- ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებით ბარათს;
- გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას.

11. ისტორიული განაშენიანების დამცავ და რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმა, გარდა ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნებისა, დამატებით უნდა მოიცავდეს შემდეგ ნაწილებს:

ა) მოთხოვნებს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და რეაბილიტაციის შესახებ, მოთხოვნებს სარეაბილიტაციო ობიექტებში (ძეგლები და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა ობიექტები, ფონური განაშენიანება, საზოგადოებრივი სივრცე) ჩარევის შესახებ;

ბ) მოთხოვნებს ტერიტორიების განვითარებისა და ახალმშენებლობის შესახებ;

ბ.ა) კონსერვაციისა და განვითარების არელების იდენტიფიკაცია ასაღები და შესანარჩუნებელი შენობების მითითებით;

ბ.ბ) ახალმშენებლობის დასაშვები პარამეტრები (მასშტაბი, სიმაღლე, სივრცითი და გეგმარებითი კონფიგურაცია, ფასადების რითმი, ფენესტრაცია);

ბ.გ) მოთხოვნებს საზოგადოებრივი სივრცის კეთილმოწყობის თაობაზე.

12. თემატური ნაწილი გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს თემატურ საკითხებს.

მუხლი 10. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის საჭიროა წინასაპროექტო კვლევა.

2. წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:

- ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;
- ბ) დოკუმენტურ კვლევას;
- გ) ტექნიკურ–ეკონომიკურ დასაბუთებას.

3. ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:

- ა) საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;
- ბ) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;
- გ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;
- დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;

ე) საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;

ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;

ზ) საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;

თ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ი) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

კ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ლ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

მ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს;

6) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემებს.

4. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს.

5. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

6. ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავების საფუძველს წარმოადგენს ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა, რომელიც მოიცავს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მასში არსებული ძეგლების, ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს ამსახველ ინფორმაციულ და ანალიტიკურ მასალას.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავება ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული ჩამონათვლიდან იმ მონაცემებით, რომლებიც აუცილებელია დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის. ასევე, დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს წინასაპროექტო კვლევისთვის სხვა დამატებითი მონაცემები.

**თ ა ვ ი III. ქალაქ ქუთაისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების
მიზნების ფორმირება, შემუშავება, დამტკიცება, მათში ცვლილებების შეტანა და
ამ პროცესების საჯაროობა**

მუხლი 11. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების პროცედურა

1. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების პროცედურა ხორციელდება ორ ეტაპად, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ პირველი ეტაპით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შესაძლებელია შემდგომი ეტაპის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული ეტაპების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

ა) I ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად, არაუმეტეს 30 დღე;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად, არაუმეტეს 30 დღე.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური და ამზადებს ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტებს:

ა) I ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ–სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV თავით ადმინისტრაციული აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

4. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმას კომისიის დასკვნის საფუძველზე ამტკიცებს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული პროცედურების დაცვით.

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების ადმინისტრაციული პროცედურების დაწყებამდე მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური უზრუნველყოფს შემდეგი ღონისძიებების განსახორციელებას:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის არ არსებობს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა:

ა.ა) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებებისა და მიზნების წარმოდგენას;

ა.ბ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებებისა და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდის განსაზღვრას;

ა.გ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარებას;

ა.დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის შემუშავებას;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, საჭიროების შემთხვევაში:

ბ.ა) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებებისა და მიზნების წარმოდგენას;

ბ.ბ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებებისა და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდის განსაზღვრას;

ბ.გ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარებას.

მუხლი 12. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის სივრცით–ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავებისა და განხილვის პროცესის საჯაროობა

1. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის სივრცით–ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავებისა და განხილვის პროცესის საჯაროობა უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების შემთხვევაში, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ადმინისტრაციული შენობის წინ თვალსაჩინო ადგილას უნდა განთავსდეს შემდეგი ინფორმაციის შემცველი საინფორმაციო დაფა:

ა) ინფორმაცია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამკვეთის შესახებ;

ბ) ინფორმაცია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;

გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრებისა და მათი განვითარების სავარაუდო მოსაზრებებისა და მიზნების შესახებ;

დ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებებისა და მიზნების თაობაზე დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდის შესახებ;

- ე) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარებისათვის შესყიდვის ვადების შესახებ;
- ვ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვისა და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადების შესახებ;
- ზ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავებისათვის შესყიდვის ვადების შესახებ;
- თ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხილვისა და დამტკიცების, ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადების შესახებ.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას უნდა განთავსდეს შემდეგი ინფორმაციის შემცველი საინფორმაციო დაფა:

- ა) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამკვეთის შესახებ;
- ბ) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;
- გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების შესახებ;
- დ) საჭიროების შემთხვევაში წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების ვადების შესახებ;
- ე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადების შესახებ;
- ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების ვადების შესახებ;
- ზ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადების შესახებ.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის არ არსებობს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას უნდა განთავსდეს შემდეგი ინფორმაციის შემცველი საინფორმაციო დაფა:

- ა) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამკვეთის შესახებ;
- ბ) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;
- გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრებისა და მათი განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ;
- დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებებისა და მიზნების თაობაზე დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდის შესახებ;
- ე) საჭიროების შემთხვევაში წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების ვადების შესახებ;
- ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების ვადების შესახებ;
- ზ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების ვადების შესახებ;
- თ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადების შესახებ.

5. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასა და განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანის შემთხვევაში დაცული უნდა იქნეს ამ მუხლის შესაბამისი მოთხოვნები.

თ ა ვ ი IV. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები, მათი შემადგენლობა და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 13. ქალაქ ქუთაისის ტერიტორიების უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები და მათი შემადგენლობა

1. ქალაქ ქუთაისის ტერიტორიებზე უფლებრივი ზონირება ხორციელდება ქუთაისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების საფუძველზე შედგენილი ზონირების დოკუმენტებით.
2. ქუთაისის ტერიტორიების უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებია:
 - ა) მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი – ზონირების ზოგადი რუკა;
 - ბ) მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი – ზონირების დეტალური რუკა.
3. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:
 - ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;
 - ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს;
 - გ) კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.
4. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:
 - ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;
 - ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობისა და გამწვანების კოეფიციენტებს;
 - გ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს (ქვეზონებს) და მათდამი ამ თავით წაყენებულ მოთხოვნებს;
 - დ) კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.
5. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონების ტერიტორი(ებ)ის გამოკვეთა ხდება ფუნქციური, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დამცავი ზონების საზღვრების დადგენის შედეგად.
6. უფლებრივი ზონების დადგენისას, როდესაც ხდება ფუნქციური ზონების გადაფარვა კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დამცავი ზონებით, ასეთი ტერიტორიის საზღვრებში მოქმედებს კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დამცავი ზონებისათვის განსაზღვრული რეგულირება.
7. ერთგვაროვანი ზონების გამოყოფა ხორციელდება იმ ფარგლებში, რომლებშიც ტერიტორიის არსებული გეგმარებითი მახასიათებლები და განაშენიანების პარამეტრები შეადგენს ამ ზონის ტერიტორიის არანაკლებ 75%-ს თუ სხვა არ არის გათვალისწინებული მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით, ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით.
8. ტერიტორიებზე, რომლებიც მოქცეულია გეგმარების შემზღუდავი პირობების (მაგალითად, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და რეგულირების, გარემოსა და სანიტარული დაცვის ზონებში) უპირატესად მოქმედებს ამ ზონებისათვის ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი სპეციალური მოთხოვნები.

მუხლი 14. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული ზონების საზღვრები

1. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების თვითოეული ზონის ტერიტორია გამოყოფილ უნდა იქნეს საზღვრებით.
2. ზონების ტერიტორიების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებულ უნდა იქნეს:

- ა) ქალაქ ქუთაისის ტერიტორიის ადმინისტრაციული საზღვრები;
- ბ) ქალაქ ქუთაისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრები;
- გ) ტერიტორიების ბუნებრივი და ხელოვნური საზღვრები/მიჯნები;
- დ) დაცული ტერიტორიების საზღვრები;
- ე) კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის, ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები;
- ვ) საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, საწარმოო, სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრები;
- ზ) ქუჩებისა და მაგისტრალის ტერიტორიების საზღვრები და მათი გეომეტრიული ღერძის ხაზები;
- თ) რკინიგზის, მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების, ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები;
- ი) ზონების ტერიტორიების განაპირას მდებარე ცალკეული მიწის ნაკვეთების საზღვრები.

მუხლი 15. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

1. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში ასახული ტერიტორიული ზონებისათვის რეგლამენტებით დგინდება:

- ა) ზონების ტერიტორიებზე განსათავსებლად დასაშვები სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები;
- ბ) ზონების ტერიტორიებზე განსათავსებლად დასაშვები ობიექტების ჩამონათვალი.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები უნდა მოიცავდეს:

- ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;
- ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს, ან/და მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ სიმაღლეს;
- გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს.

3. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები შესაძლებელია ასევე მოიცავდეს:

- ა) მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობა/სიმაღლისათვის, ან/და მოცულობისათვის;
- ბ) მიწის ნაკვეთების ფართობ(ებ)ის მინიმალურ და მაქსიმალურ ზომებს;
- გ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
- დ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
- ე) ავტომაქსიმუმების სადგომი ადგილების რაოდენობას;
- ვ) განაშენიანების სივრცით-დაგეგმარებითი წყობის პირობებს (მაგალითად: შენობების ფასადების ერთი ხაზის გასწვრივ განთავსება, შენობების შეტყუპება, შენობების სიმაღლეების განსაზღვრა, შენობების გადახურვის ტიპის განსაზღვრა და სხვა);
- ზ) სხვა პარამეტრებს, რომელთა მნიშვნელობა და მაჩვენებლები დგინდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით და/ან სხვა ნორმატიული აქტებით.

მუხლი 16. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზე დასაშვებია შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2. კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრება შენობა-ნაგებობის მიწისპირა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობით.

3. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობა-ნაგებობას არ გააჩნია მიწისპირა სართული, მაშინ კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრება პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობით.

4. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრულ საანგარიშო ფართობში არ შედის:

- ა) შენობა-ნაგებობების მიწისქვეშა სართულ(ებ)ი;
- ბ) ქუჩის ზედაპირის დონეზე, შენობაში მოწყობილი ავტომობილის გასასვლელი;
- გ) შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას.

5. კ-1 კოეფიციენტი მრგვალდება მეთაედის სიზუსტით.

მუხლი 17. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

2. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/2-ით;

გ) სხვენში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს სრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის ასეთი სხვენის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 3/4-ით;

დ) სხვენში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს არასრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის ასეთი სხვენის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/3-ით;

ე) მიწისპირა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე მეტია, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ვ) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 50 მ²-ზე მეტია, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ზ) პირველ მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე მეტია, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

თ) პირველი მიწისზედა სართულის გარდა, სხვა მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 40 მ²-ზე მეტია, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ი) აივანის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობა-ნაგებობის ფასადის გარე კედლიდან 1.5 მეტრზე მეტი მანძილით, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

კ) ვერანდის, ერკერის, ლოჯის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად.

3. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი მრგვალებდა მეთაუდის სიზუსტით.

მუხლი 18. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3

1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რამე წყალგაუმტარი (სამშენებლო თუ სხვა) მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რამე ნაგებობა, ან სათავსი და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

2. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი არის მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-3 კოეფიციენტის დამრგვალება შესაძლებელია მეთაუდი სიზუსტით.

მუხლი 19. ფუნქციური ზონები

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორია იყოფა გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად).

2. ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისი უფლებრივი ზონირების ზოგად რუკაში.

3. ქალაქ ქუთაისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ზოგადი ფუნქციური ზონები:

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);

ბ) სატყეო ზონა;

გ) სარეკრეაციო ზონა – (რზ);

დ) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);

ე) საცხოვრებელი ზონა – (სზ);

ვ) სატრანსპორტო ზონა – (ტზ);

ზ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – (სსზ);

თ) სამრეწველო ზონა – (ს);

ი) სანიტარული ზონა – (სანზ).

4. ტერიტორიების კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისი ზონირების დეტალურ რუკაში.

5. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები:

- ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);
- ბ) სატყეო ზონა;
- გ) სარეკრეაციო ზონა – 1 (რზ-1);
- დ) სარეკრეაციო ზონა – 2 (რზ-2);
- ე) სპეციალური ზონა – 1 (სპეცზ-1);
- ვ) სპეციალური ზონა – 2 (სპეცზ-2);
- ზ) სპეციალური ზონა – 3 (სპეცზ-3);
- თ) საცხოვრებელი ზონა – 1 (სზ-1);
- ი) ქალაქის ისტორიული ნაწილი;
- კ) საცხოვრებელი ზონა – 3 (სზ-3);
- ლ) საცხოვრებელი ზონა – 5 (სზ-5);
- მ) საცხოვრებელი ზონა – 6 (სზ-6);
- ნ) სატრანსპორტო ზონა – 1 (ტზ-1);
- ო) სატრანსპორტო ზონა – 2 (ტზ-2);
- პ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 1 (სსზ-1);
- ჟ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 2 (სსზ-2);
- რ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 3 (სსზ-3);
- ს) სამრეწველო ზონა – 1 (ს-1);
- ტ) სანიტარული ზონა (სანზ).

6. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ, მისი რეგლამენტების განსაზღვრისას გადამწყვეტია ის მოთხოვნები, რომლებიც აწესებს უფრო მკაცრ შეზღუდვებს.

მუხლი 20. დეტალური ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

1. **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)** წარმოადგენს ქუთაისის მუნიციპალიტეტის (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტის, ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა – ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. **სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)** წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს ქუთაისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგალითად: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი), ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია სარეკრეაციო ზონის (რზ) ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. **სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება. ასევე, დასაშვებია წინამდებარე დადგენილების №2 დანართით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები. ზონისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად დგინდება:

- ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,3;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 1,0;
- გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – 0,5.

4. **სატყეო ზონა** არის ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში არსებული სახელმწიფო ტყისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორია, სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა.

5. **სპეციალური ზონა 1** – (სპეცზ-1) წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, ან საზღვრებს გარეთ, სადაც დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დაწესებულებების, აგრეთვე, საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურების ობიექტების განთავსება. ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონები; სადერეფაციო არხებისა და წყალ-კანალიზაციის მსხვილდიამეტრიანი კოლექტორების გასხვისების ზონები; მდინარეების დაცვისა და გასხვისების ზონები და ბუნებრივი სასულებების ტერიტორიები:

- ა) მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური ფართობი – 1000 კვ.მეტრი;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე – 12 მეტრი;
- გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0.6 მეტრამდე;
- დ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,3 მეტრი.

6. **სპეციალური ზონა 2** (სპეცზ-2) წარმოადგენს სასაფლაოებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

7. **სპეციალური ზონა 3** (სპეცზ-3) სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სამხედრო გამოყენების ტერიტორიებს, სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა, ან/და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობების, მათ შორის საწვრთნელი პოლიგონის.

8. ქალაქის ისტორიული ნაწილი:

ა) ქალაქის ისტორიული განაშენიანების ზონა, სადაც განაშენიანების სახეობას შეადგენს: საცხოვრებელი სახლები, საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, ისტორიული და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსის მქონე შენობა-ნაგებობები;

ბ) კოეფიციენტები:

- ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;
- ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 1.6;
- ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2;

გ) ქალაქის ინტერესებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის შესაბამისად, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მაჩვენებელი შესაძლებელია გაიზარდოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისათვის მოქმედი წესის შესაბამისად;

დ) იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური ფართობი არ აღემატება – 300 მ², მაშინ:

დ.ა) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება არაუმეტეს სამი სართულით;

დ.ბ) კოეფიციენტები:

- დ.ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0.7;
- დ.ბ.ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2.

9. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1):

ა) შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სააგარაკო განაშენიანების ტერიტორიაზე;

ბ) განაშენიანების დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები, ასევე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით.

გ) კოეფიციენტები:

გ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;

გ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 1,2;

გ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,3.

10. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3):

ა) საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს კერძო დასახლების ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ასევე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის, სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 1,3;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2.

11. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):

ა) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე, დასაშვებია წინამდებარე დადგენილების №2 დანართით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 1,8;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2;

გ) იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური ფართობი არ აღემატება 300 მ²-ს, მაშინ:

გ.ა) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება არაუმეტეს 12 მეტრისა;

გ.ბ) კოეფიციენტები:

გ.ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,7;

გ.ბ.ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2.

12. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):

ა) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის, სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 2,5;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2.

13. **სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1)** წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს ადმინისტრაციულ საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ქუჩებს, გზებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, დროებით ავტოსადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის

ჩათვლით), ტროტუარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, დროებით ჯიხურებს.

14. სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს, სადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები) და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფ სხვა საზოგადოებრივ სამყოფებს/სათავსებს, კანონმდებლობის შესაბამისად.

15. საზოგადოებრივი საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

ა) საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის, კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,6;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 3,0;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2;

გ) შესაძლებელია აგრეთვე, წინამდებარე დადგენილების № 2 დანართით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობების არსებობა არაუმეტეს 50%-ისა.

16. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):

ა) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,7;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 5;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2;

გ) შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის (30%-მდე), აგრეთვე, წინამდებარე დადგენილების №2 დანართით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობების არსებობა.

17. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3):

ა) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები;

ბ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე 15 მეტრი;

გ) კოეფიციენტები:

გ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,7;

გ.ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2.

18. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1):

ა) სამრეწველო ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები. შესაძლებელია სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად;

ბ) სამრეწველო ზონის სტატუსის შეცვლის შემთხვევაში სავალდებულოა გარემოზე ზემოქმედების შეფასების (გზშ) თაობაზე შესაბამისი დასკვნის წარმოდგენა.

19. სანიტარიული ზონა (საწზ) როგორც წესი, წარმოადგენს გამწვანებული ტერიტორიების ზონას, რომელიც იცავს სხვა ზონას/ებს მავნე ზემოქმედებისაგან და ამასთანავე, გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია. სანიტარიულ ზონას განეკუთვნება აგრეთვე, საერთო დანიშნულების წყალსადენები, რომელიც გამოიყენება მოსახლეობის წყლით მომარაგებისათვის. წყალსადენის ნაგებობების განლაგების ადგილების მიმდებარე ტერიტორიის პირველ სართულში აკრძალულია: ნებისმიერი მშენებლობა (გარდა წყალსადენის ნაგებობებისა), ნებისმიერი დანიშნულების საცხოვრებელი და ადმინისტრაციული შენობების განთავსება, ინერტული მასალის მოპოვება, მილსადენის გაყვანა (გარდა წყალსადენის ნაგებობების მომსახურებისათვის აუცილებელისა), ჩამდინარე წყლების ჩაშვება, ბანაობა, პირუტყვის მოვება და დარწყულება, რეცხვა, თევზჭერა, შხამქიმიკატების გამოყენება მცენარეთა დაცვის მიზნით.

მუხლი 21. კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დამცავი ზონა

1. ქალაქ ქუთაისში კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მიზნით გამოიყოფა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი კონკრეტული ზონები, რომლებიც ასახვას ჰპოვებს უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში.

2. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დამცავი ზონები აისახება, როგორც უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი.

3. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების განხორციელების მიზნით დადგენილია ზონების შემდეგი ძირითადი სახეობები:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;

ბ) გარემოს დამცავი ზონები.

4. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ შემდეგ ზონებს:

ა) ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონას (ისტ-1);

ბ) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონას (ისტ-2);

გ) ისტორიული ლანდშაფტის დამცავ ზონას (ისტ-3);

დ) არქეოლოგიური დაცვის ზონას – (ისტ-4);

ე) ძეგლის ინდივიდუალური (ფიზიკური) დაცვის ზონას (არეალი) – (ისტ-5);

ვ) ძეგლის ვიზუალურად დამცავ ზონას (არეალი) – (ისტ-6);

5. ქალაქ ქუთაისის გარემოს დამცავი ზონებია:

ა) გარემოს დამცავი ზონა 1 (გდზ-1):

ა.ა) ბუნების ძეგლის დამცავი ტერიტორია;

ა.ბ) ხორციელდება ბუნების ძეგლის და მისი ტერიტორიის დაცვა;

ა.გ) სამშენებლო საქმიანობა ბუნების ძეგლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის, ან/და ვიზუალური აღქმის მიზნით;

ბ) გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2):

ბ.ა) დაცული ლანდშაფტის ტერიტორია;

ბ.ბ) ხორციელდება დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად;

ბ.გ) სამშენებლო საქმიანობა დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიაზე დაშვებულია მხოლოდ მისი დაცვის, აღდგენის, ადგილობრივი მოსახლეობისათვის დასაბუთებული საჭიროებისა და შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურის შექმნის მიზნით, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად;

გ) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3):

გ.ა) წყლის დამცავი ტერიტორია;

გ.ბ) ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა;

გ.გ) სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის, ან/და აღდგენის მიზნით.

მუხლი 22. დაშენება-მიშენებებისა და მანსარდების მოწყობა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე

1. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, სახურავის მთელ პერიმეტრზე დამუშავებული პროექტის ფარგლებში ნებადართულია მსუბუქი, თვითმზიდი კონსტრუქციებით ნაშენი საცხოვრებლის/სადგომის (მათ შორის, სხვენის არსებობის პირობებში მანსარდის) დაშენება.

2. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომელზედაც დოკუმენტურად დადასტურებული იქნება მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობა, უნებართვოდ ან სხვა მიზეზის შედეგად ნაწილობრივ მიშენებული, დამთავრებული, ან დაუმთავრებელი ლოჯიების, ან სხვა არქიტექტურული კონსტრუქციის გამო დაკარგული აქვთ დასრულებული არქიტექტურული იერსახე, ნებადართულია ერთიანი პროექტის ფარგლებში ნაკლები ლოჯიების ან სხვა არქიტექტურული კონსტრუქციის მიშენება იერსახის აღდგენის მიზნით. აღნიშნული არ ვრცელდება „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ, უნებართვოდ, ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების, ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის N660 ბრძანებულებით რეგულირებად საკითხებზე.

3. ამ მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებული ობიექტებისათვის მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვით. მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებულ ვადაში მშენებლობის დაუმთავრებლობის შემთხვევაში მენაშენეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება იმ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომელთა სართულიანობა 5-ზე მეტია, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხუთ სართულზე მეტი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შიდა ეზოს სივრცის მხარეს, პირველი სართულის დონეზე უკვე ნაწარმოებია მშენებლობა და

იმავე სართულის მთელ პერიმეტრზე მშენებლობის განხორციელება, სათანადოდ დამუშავებული პროექტის ფარგლებში, უზრუნველყოფს ფასადის შევსებასა და იერსახის მოწესრიგებას.

6. ამ მუხლში მითითებული მშენებლობის კონსერვაცია დაუშვებელია.

მუხლი 23. არსებული ზონების ცვლილების პირობები

არსებული ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში და შესაბამისად საჭიროებს იგივე პროცედურების გავლას, რაც მათი დამტკიცებისთვის არის საჭირო.

მუხლი 24. ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტების დადგენა ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში

1. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ისათვის, ამ წესებით განსაზღვრული, რეგლამენტების დასადგენად არ არის აუცილებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება, ქალაქთმშენებლობითი პირობები—რეგლამენტები შეიძლება დადგინდეს:

ა) დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგალითად, კვარტალის) კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენს ასეთი კვარტალის ნაწილს;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო მდებარე ტერიტორიის კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენს დაურეგულირებელი/მოუწესრიგებელი განაშენიანების ნაწილს (მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიაში იგულისხმება ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეხებაშია ამ მიწის ნაკვეთ(ებ)ის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიასთან).

2. ქალაქთმშენებლობითი კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანოს მიერ.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების კვლევა მოიცავს:

ა) საკვლევი ტერიტორიის აეროფოტო გადაღებას;

ბ) საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას;

გ) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გამოყენების არსებულ სახეობაზე;

დ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრისა და ფართობის ჩვენებით);

ე) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების) შესახებ;

ვ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტებს;

ზ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

თ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტებს;

ი) საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმებისა და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინოს კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებაზე;

კ) საკვლევი ტერიტორიის განვითარების საპროექტო წინადადებას.

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის არსებული განაშენიანების კვლევის საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ასეთი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ.

მუხლი 25. განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის ამ წესებით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება

1. განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები გადამეტებული შეიძლება იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების საფუძველზე, თუ:

ა) ამას მოითხოვს ქალაქის ქალაქთმშენებლობითი და არქიტექტურული, აგრეთვე, ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

ბ) გადამეტება წონასწორდება ან კომპენსირდება გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

2. ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობების სიმაღლის, ან სართულიანობის მაჩვენებლების განსაზღვრის საფუძველს წარმოადგენს არსებული განაშენიანების შესაბამის პარამეტრებთან გათანაბრება, დასაშვებია ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსიურობის ამ რეგლამენტით განსაზღვრული კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების ამ წესებით განსაზღვრული წესით განხილვა (სპეციალური შეთანხმება).

3. ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე, ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებულ სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტის (ტერიტორიის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსიურობის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო დადგენილი წესით, სხვა საბუთებთან ერთად აგზავნის მოთხოვნას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რომელიც სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებისთვის განსაზღვრული წესით იღებს გადაწყვეტილებას (კ-1) და განაშენიანების ინტენსიურობის (კ-2) კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების შეთანხმების შესახებ და უგზავნის მას ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს.

4. სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, გადამეტება დასაშვებია იძულებით შეუსაბამო ობიექტებისათვის. ასეთი ტერიტორიებისათვის ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით, სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

5. არსებული ფუნქციური და ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონისათვის, მიწის ნაკვეთზე შენობის განვითარების დროს, დასაშვებია ამ ნაკვეთის ფაქტობრივი გაანგარიშებით განსაზღვრული კოეფიციენტების (კ-1, კ-2) შენარჩუნება თუ მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს „შეუსაბამო“ უძრავ ობიექტს.

6. საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში (სსზ-1) მაღალი ინტენსივობის მრავალფუნქციური შენობებისათვის (საცხოვრებელი <25% ოფისები) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის $k=2=4,6$ მინიჭება შესაძლებელია სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 26. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული ($k=2$) კოეფიციენტების მაჩვენებლების გაზრდას, აგრეთვე, გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებას, რომელიც ამ წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

2. იმ შემთხვევაში, როდესაც ნებართვის მაძიებელს სურვილი აქვს გაზარდოს განაშენიანების, ან/და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი, ან/და უძრავი ობიექტი გამოიყენოს გამოყენების ისეთი სახეობით, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას, მან მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში უნდა დააფიქსიროს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების მოთხოვნა.

3. ქალაქ ქუთაისში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მისაღებად ქუთაისის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი სამსახური, დადგენილი წესით, სხვა საბუთებთან ერთად აგზავნის მოთხოვნას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რომელიც სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებისთვის განსაზღვრული წესით იღებს გადაწყვეტილებას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ და უგზავნის მას ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს.

4. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილება მიიღება მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ სტადიაზე.

5. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად 30 დღიანი ვადის არასაკმარისობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება ხდება დადგენილი წესით.

6. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე მოსაკრებელი განისაზღვრება „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მუხლი 27. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო

1. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებით შესაძლებელია შეიქმნეს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭო (შემდგომში – საბჭო).

2. საბჭოს კომპეტენციათა სფეროს შესაძლებელია განეკუთვნებოდეს:

ა) ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერისა და ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებში მოხსენებების მომზადება და კონსულტაციების გაწევა;

ბ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების, განხილვისა და დამტკიცების პროცესების საჯაროობის მიზნით საზოგადოებრივი ინფორმირების სამუშაოებისა და განხილვების ორგანიზება ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და მერიის შესაბამის სამსახურებთან და საზოგადოებრივ ორგანიზაციებთან ერთად;

გ) დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე, მერის მიმართვის საფუძველზე წინადადებების, შენიშვნებისა და საჩივრების განხილვა;

- დ) მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის საკრებულოსა და ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის გადაწყვეტილებათა პროექტების მომზადება, მერიის შესაბამის სამსახურთან ერთად;
- ე) სპეციალური ზონალური შეთანხმებისათვის ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის რეკომენდაციების მომზადება;
- ვ) ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებთან დაკავშირებით, წინადადებების შემუშავება ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის წარსადგენად;
- ზ) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებზე შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ მომზადებული დასკვნების განხილვა, დასაბუთებული წინადადებების მომზადება მათი მიზანშეწონილობის, ან მიზანშეუწონლობის შესახებ;
- თ) ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების, ან მათი ნაწილების დამტკიცების თაობაზე, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის რეკომენდაციებისა და დასკვნების მომზადება.

3. ქალაქის ინტერესებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის შესაბამისად, საბჭო უფლებამოსილია განიხილოს და შეიმუშაოს შესაბამისი რეკომენდაცია განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მაჩვენებლის გაზრდასთან დაკავშირებით, საბჭოს დებულების შესაბამისად.

4. საბჭოს ფუნქცია, უფლება-მოვალეობები და საქმიანობის წესი განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

5. საბჭოს შემადგენლობას ამტკიცებს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერი.

თ ა ვ ი V. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებული შემთხვევები და მათი რეგულირება

მუხლი 28. განაშენიანების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების მიღების შემდგომ, უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ პასუხობს ამ წესების მოთხოვნებს, იქნეს „შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტების იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც ანიჭებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანო.

2. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი ამ წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის ამ წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე, ბუნებრივ და ისტორიულ-კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტით იკრძალება, ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

3. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების შემდგომი განვითარება, მათ შორის: ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ამ წესებისა და უფლებრივი ზონირების სავალდებულო რუკებით განსაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიმართულებით.

4. დაშვებულია „შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლოატაცია (გამოყენება, განვითარება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს.

5. იმ შემთხვევებში, როდესაც შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ესაზღვრება სხვა მიწის ნაკვეთებს, დაუშვებელია მისი გაფართოება, ხელახალი გამიჯვნა მეზობელი ნაკვეთის ტერიტორიის ხარჯზე, თუ ეს არ არის დაკავშირებული ნაკვეთის ამ რეგლამენტით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანასთან.

6. შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტების გამოყენებასა და განაშენიანებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი ქმედებების გარდა, საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

მუხლი 29. განაშენიანების წესების მოთხოვნებთან იძულებითი შეუსაბამობა

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების მიღების შემდგომ, უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომელთა ამ წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა განპირობებულია ისეთი გარემოებებით (მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები, სივრცით-გეგმარებითი და არქიტექტურული მახასიათებლები), რომლებიც გამორიცხავს მათი შესაბამისობაში მოყვანის შესაძლებლობას, იძენს (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების სტატუსს.

2. ასეთი ტერიტორიებისათვის, ამ წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

მუხლი 30. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებები

1. იმ შემთხვევაში, როდესაც დეტალური გეგმარების დოკუმენტების გადაწყვეტების შესაბამისად ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე აუცილებელი ხდება განსაზღვრულ ვადაში ცალკეულ შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანა, ქუთაისის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ და წარმომადგენლობით ორგანოებს უფლება აქვთ კანონმდებლობის საფუძველზე გამოიყენონ ასეთი ცვლილებების სტიმულირების ღონისძიებები, მათ შორის:

- ა) დაადგინონ სპეციალური კოეფიციენტები მიწისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების გადასახადისათვის;
- ბ) გასცენ შეღავათიანი კრედიტები;
- გ) განახორციელონ პირდაპირი და ირიბი პროგრამული სუბსიდირება;
- დ) დააწესონ კანონმდებლობის შესაბამისად სხვა შეღავათები და მხარდაჭერის ღონისძიებები.

2. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებების გატარებისას, პრიორიტეტულად უნდა იქნეს მიჩნეული ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ისტორიული და დაბალი ქალაქთმშენებლობითი ღირებულებების ზონებში მოქცეული შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ცვლილებების სტიმულირება.

მუხლი 31. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა

1. ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც თავისი ფართობით, ფორმითა და ხაზოვანი ზომებით არ შეესაბამება დეტალური გეგმარების დოკუმენტებით, ან/და ზონირების რუკებით განსაზღვრულ პირობებს და არსებობს მათი შესაბამისობაში მოყვანის შესაძლებლობა, კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძლება ხელახლა გამიჯნოს და/ან შეინაცვლოს.

2. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

3. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა ხორციელდება მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვითა და კომპენსირებით:

- ა) საკუთრების უფლებების გადანაწილებით;
- ბ) ნაკვეთის საზღვრების მოწესრიგებითა და შენაცვლებით.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარება ხელახალ გამოიჯენას, გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით.

5. ასეთი ნაკვეთებისათვის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამოიჯენის პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

მუხლი 32. საჯარო და კერძო სერვიტუტები

1. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პროცესში, ტერიტორიისათვის შესაძლებელია დადგენილ იქნეს საჯარო და კერძო სერვიტუტები.

2. საჯარო სერვიტუტი დგინდება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების სამართლებრივი აქტებით, რომლებიც ეფუძნება განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა და ამ წესების მოთხოვნებს, თუ ისინი განპირობებულია სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესებით.

3. კერძო სერვიტუტები შესაძლებელია დადგენილ იქნეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის, ან უძრავი ქონების სხვა ობიექტის შეზღუდული სარგებლობის მიზნით, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა შესაძლებლობა და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს:

- ა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;
- ბ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;
- გ) ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;
- დ) მისასვლელის მოწყობა.

4. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტების დადგენის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

მუხლი 33. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის (მერია) უპირატესი უფლება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვაზე

1. კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს საშუალებას აძლევს, საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ფარგლებში მოქცეულ ტერიტორიაზე შეიძინოს გარკვეული მიწის ნაკვეთები და სხვა უძრავი ქონება.

2. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიას აქვს ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ:

ა) ტერიტორიები მოქცეულია არსებული წესით განხილული, შეთანხმებული და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმებით „დაფარული“ ტერიტორიის ფარგლებში და ამ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით მათი გამოყენება ითვალისწინებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობას;

ბ) ტერიტორიების დაგეგმარება და განაშენიანება უნდა განხორციელდეს მიზნობრივად, გარემოს დაცვის, ეკოლოგიური და საინჟინრო უსაფრთხოების თვალსაზრისით;

გ) ტერიტორიები მოქცეულია ოფიციალურად (შესაბამისი საკანონმდებლო და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით) დადგენილი რეკონსტრუქციისა და ქალაქგანვითარების (პერსპექტიული განაშენიანების) ზონაში;

დ) ტერიტორიები მოქცეულია ურბანული მემკვიდრეობისა და ქალაქის ისტორიული ნაწილის ზონაში;

ე) ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია დაასაბუთებს, რომ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის მოქმედების ფარგლებში მოქცეული გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება აუცილებელია საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით.

3. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიამ უპირატესი შესყიდვის უფლების მოსაპოვებლად აუცილებლად უნდა განსაზღვროს და დაასაბუთოს მიწის ნაკვეთის გამოყენების მიზნები და შესაძლებლობები.

4. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ, ტერიტორიების წინასწარი შესყიდვა უნდა განხორციელდეს მხოლოდ იმ შემთხვევებში, რომლებიც დოკუმენტურად დადასტურებულია და გამომდინარეობს საზოგადოებრივი ინტერესებიდან.

თ ა ვ ი VI. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

მუხლი 34. საშენებლო მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების პირობების მიზნები

1. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობებისა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის მიზანია:

- ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების დადგენა;
- ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების სამეზობლო საზღვრებამდე მანძილებს შორის ურთიერთდამოკიდებულების განსაზღვრა;
- გ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე ქუჩებთან, ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეებთან ურთიერთდამოკიდებულების განსაზღვრა.

2. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის ამ წესით დადგენილი პირობები მოქმედებს, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის არ არის დადგენილი სხვაგვარი რეგულირება.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმით, ამ წესებით განსაზღვრული საცხოვრებელი და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის, შესაძლებელია დადგინდეს ამ თავის 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული Y-ის განსხვავებული მნიშვნელობები.

4. ამ თავის მოთხოვნები არ ვრცელდება ნაგებობებზე, მათ შორის:

- ა) ანძებსა და კოშკებზე;
- ბ) აეროპორტისა და რკინიგზის ნაგებობებზე;
- გ) საჰაერო-საბაგირო გზების ნაგებობებზე;
- დ) ელექტროქვესადგურებზე, ნავთობის, ნავთობპროდუქტებისა და თხევადი აირის საცავებზე, ტერმინალებზე;
- ე) ნაპირსამაგრ, ხაზოვან და სხვა სპეციალური დანიშნულების საინჟინრო ნაგებობებზე;
- ვ) მონუმენტებზე.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტების განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები უნდა განისაზღვროს სხვა ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

6. თუ შენობები აშენებულია წინამდებარე წესის ძალაში შესვლამდე, ამ თავის მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციის დაუშვებელია ამ თავის მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

7. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც წინამდებარე წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება.

8. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისას და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისას, როდესაც კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს რამდენიმე ნორმა, რომლებიც ერთმანეთს არ ეწინააღმდეგება, მაგრამ სხვადასხვა პირობებს აწესებს, ასეთ შემთხვევაში უნდა დაკმაყოფილდეს ყველა შესაბამისი ნორმის მოთხოვნა.

მუხლი 35. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. ამ თავის მიზნებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის:

ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (გარდა ჩიხისა);

ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

2. მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

3. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი – (წითელი ხაზ(ებ)ი).

4. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩას, ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ, საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე.

5. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ორ ურთიერთგადაკვეთ ქუჩას, ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ, საზოგადოებრივი საზღვრების მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე ურთიერთგადაკვეთამდე.

6. ამ თავის მიზნებისათვის, მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 160 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს.

7. თუ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის კონტურის გამო არ ხერხდება ამ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრის გამოყოფა და აქედან გამომდინარე, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს დასადგენად ვერ ხერხდება წითელი ხაზ(ებ)ის დადგენა, მაშინ, მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს ამ მუხლის 25-ე პუნქტის შესაბამისად.

8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვრებსა და ამ მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის, არის მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელსაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნებისათვის ეწოდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო.

9. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელსაც გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, ან/და მხოლოდ ერთი მხრიდან სამეზობლო საზღვარი, მაშინ, მასზე შენობის განთავსებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე უკანა ეზოს განსაზღვრა არ ხდება.

10. შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.
11. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის, ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-12 პუნქტით განსაზღვრული პირობები.
12. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის, ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში, თუ ამ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობა, ისე, რომ დაცულ იქნეს ამ მუხლის მოთხოვნები იმ სხვა მოსაზღვრე სამშენებლო მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმართ, რომელზეც მის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობა არ არის განთავსებული.
13. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა, ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.
14. შენობის საანგარიშო ზედაპირის, ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე, აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება შენობის იმ ნაწილებს, რომელზეც განთავსებულია საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს და ამ მუხლის მე-15, მე-16, მე-17 და მე-20 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.
15. შენობის საანგარიშო ზედაპირის, ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე, აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება შენობის იმ ნაწილებს, რომელზეც განთავსებულია საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს და ამ მუხლის მე-15, მე-17 და მე-20 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.
16. ნაკვეთების საზღვრიდან 3,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღიობები, თუ ამაზე მიღებული იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა.
17. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე შესაძლებელია მოეწყოს კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე, აივანი და ერკერი თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი (რომლებზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული) სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსამდე კუთხეს და სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია არანაკლებ 0.6 მეტრით.
18. სამეზობლო საზღვარზე ცეცხლგამძლე ყრუ საზიარო ღობის, ან მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მიჯნის ზონაში, ცეცხლგამძლე ყრუ ღობის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მიჯნის ზონაში მდებარე შენობის კედელში ფანჯრის, კარის, ან სხვა ღია ნაწილების მოწყობა იმ პირობით, რომ მათი ზედა ნიშნული იქნება ღობის ზედა ნიშნულზე 0.6 მეტრით დაბლა. ასეთი კედლის დემონტაჟის შემთხვევაში თუ არ მოხდა მისი აღდგენა გონიერულ ვადაში, მაშინ, მიჯნის ზონაში არსებული ღია ნაწილები უნდა შეივსოს არაწვადი სამშენებლო მასალით.
19. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე პერპენდიკულარულ დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:
- ა) 3.0 მეტრით დაშორების შემთხვევაში – 7.5 მეტრამდე სიმაღლეზე;
 - ბ) 3.0 მეტრიდან 10 მეტრამდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულის შემდეგი შეფარდების შესაბამისად: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;
 - გ) 10 მეტრზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

20. სამეზობლო საზღვრიდან 5.0 მეტრამდე მანძილზე დაუშვებელია შენობის ნაწილის კონსტრუქციად და მოსაპირკეთებლად წვადი სამშენებლო მასალების გამოყენება. აღნიშნული პირობა ასევე, ეხება შენობის იმ ნაწილს, რომელიც საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს არის განთავსებული, იმ შემთხვევაში, როდესაც ქუჩის სიგანე 5.0 მეტრზე ნაკლებია.

21. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირზე, ან მის ნაწილზე ამ მუხლის მოთხოვნათა დაცვით მოწყობილია კარი, ფანჯარა და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, მაშინ, სამეზობლო საზღვარისა და შენობის ორ უახლოეს წერტილს შორის დაშორებაში მხედველობაში არ მიიღება შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს 1.2 მეტრამდე გამოწეული შენობის ისეთი ნაწილები, როგორცაა: აივანი, ერკერი, შენობაში შესასვლელი კიბე(ები), მათი გადახურვები და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილები, ამასთანავე, ამ ნაწილების კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.8 მეტრს. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების გამოწევა 1.2 მეტრ მანძილზე მეტია, მაშინ, შენობის სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი განისაზღვრება სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყისა და ამ ნაწილების უახლოეს წერტილებს შორის მანძილით.

22. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნათა დაცვით ასევე, დასაშვებია:

ა) დამხმარე შენობა-ნაგებობის (მაგალითად, შენობა-ნაგებობის შესასვლელი კიბეებისა და პანდუსების მოწყობა და მათი გადახურვა ნაღებებისაგან მათი დაცვის მიზნით, ავტოსადგომები, ტერასები, ბავშვებისათვის ღია სათამაშო მოედნები, ინვენტარის შესანახი სათავსო, ფარდული, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, შინაური ცხოველებისა და ფრინველთა სადგომები დასახლებათა იმ ზონებში, სადაც ასეთი ნებადართულია და სხვა მსგავსი ტიპის შენობა-ნაგებობები) განთავსება, რომლის სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 3.5 მეტრს, ხოლო ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში კეხამდე 5.0 მეტრს;

ბ) ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ისეთი დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან კეხამდე აღემატება 5.0 მეტრს, ამ შემთხვევაში მათზე ვრცელდება ამ წესით დადგენილი, მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის პირობები.

23. სამშენებლო მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, როდესაც იგი ქუჩას, ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს უკავშირდება მხოლოდ ჩიხით ან მისასვლელით.

24. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის განსათავსებლად ამ მუხლის მეორე პუნქტის შესაბამისად დადგენილი მიჯნის ზონაში მოქმედებს ამ მუხლით სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოსადმი განსაზღვრული მოთხოვნები, ან სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება ხდება ამ მუხლის 25-ე პუნქტის შესაბამისად.

25. სამეზობლო მიჯნის ზონაში აშენებულ შენობაზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს დაბრკოლებად მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით ახალი შენობ(ებ)ის მშენებლობისას.

26. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ, მასზე შენობა(ები) უნდა განთავსდეს მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემის საფუძველზე, რომელიც შეთანხმებული უნდა იყოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან და ასახული მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ ქალაქმშენებლობით პირობებში.

27. მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსებისას ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც გააჩნია დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა.

მუხლი 36. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება მისი უკანა ეზოს და საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება ფორმულით $H=L/Y$, სადაც:

ა) L წარმოადგენს:

ა.ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს; იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება უშუალოდ საზოგადოებრივ სივრცეს, ან ქუჩას, რომელიც მეორე მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივ სივრცეს;

ა.გ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.დ) იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირი არ წარმოადგენს სიბრტყეს, მაშინ, შესაბამისი საზღვრის მხარეს L განისაზღვრება საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე შენობის უახლოესი წერტილიდან შესაბამისად, ან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე, ან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე;

ა.ე) L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა საცხოვრებელ ზონებში ტოლია 20 მეტრის, გარდა სზ-1 და სზ-2 ზონებისა, სადაც L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა ტოლია 6 მეტრის. L-ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა.

ბ) Y წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ბ.ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისათვის;

ბ.ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

ბ.გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის;

გ) H – შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე.

3. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა, ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე იანგარიშება უფრო განიერი ქუჩის, ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე, ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არაუმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე

განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება მისი მოსაზღვრე ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

4. მიწის ნაკვეთს, რომელსაც გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, მასზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ–ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

5. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა, ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ, შენობის მაქსიმალური სიმაღლე საზოგადოებრივი საზღვრების მხარეებიდან განისაზღვრება უფრო განიერი ქუჩიდან, ან სხვა საზოგადოებრივი სივრციდან, რომელსაც ესაზღვრება ასეთი მიწის ნაკვეთი.

6. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მასზე განთავსებული შენობის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყეს შორის პერპენდიკულარული დაშორება აღემატება 10 მეტრს, მაშინ, შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

7. შენობათა საანგარიშო სიმაღლეების განსაზღვრისას, შენობის ფასადის სიმაღლე, ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში, მოიცავს კედლის სიმაღლეს სახურავის საანგარიშო კიდემდე, დამატებული:

ა) ქანობის მხრიდან:

ა.ა) სიმაღლე სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, როცა სახურავის სიბრტყე(ებ)ის დახრის კუთხე (კუთხეთა ჯამი) საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ აღემატება 70 გრადუსს;

ა.ბ) სიმაღლის ერთი მესამედი სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, თუ სახურავის სიბრტყე(ებ)ის დახრის კუთხე (კუთხეთა ჯამი) საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ შეადგენს 45 გრადუსიდან 70 გრადუსის ჩათვლით.

ბ) ფრონტონის მხრიდან:

ბ.ა) სიმაღლე სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, როცა სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ 140 გრადუსსზე მეტია;

ბ.ბ) სიმაღლის ერთი მესამედი სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, თუ სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ 90 გრადუსიდან 140 გრადუსის ჩათვლითაა.

მუხლი 37. ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

1. წინამდებარე დანართის VI თავის მოთხოვნები ასევე ვრცელდება ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაშიც.

2. ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში, წინამდებარე დანართის VI თავით განსაზღვრული მოთხოვნები ხორციელდება ამავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენის საფუძველზე (ანუ, ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ისე უნდა განთავსდეს ერთზე მეტი სხვადასხვა შენობა, როგორც წინამდებარე დანართის VI თავის მოთხოვნათა შესაბამისად, ერთმანეთის მომიჯნავე სხვადასხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ერთმანეთის მიმართ განთავსებული).

მუხლი 38. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ისეთი შეჭრა, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას.

2. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 4.5 მეტრამდე სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0.3 მეტრზე მეტად;

ბ) სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0.3 მეტრზე მეტად;

გ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში) შეჭრა 0.6 მეტრზე მეტი მანძილით, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი უნდა იყოს მინიმუმ 0.8 მეტრი.

3. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 4.5 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 1.4 მეტრზე მეტად;

ბ) აივნებისა და ერკერების მიახლოება ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვით სიბრტყემდე 0.8 მეტრზე მეტად;

გ) ფასადის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 0.3 მეტრზე მეტად;

დ) შენობის დამამთავრებელი კარნიზებისა და სახურავის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 1.0 მეტრზე მეტად.

4. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილების შეჭრა ქუჩაში, ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან ქვემოთ 0.3 მეტრზე მეტად.

5. შენობის წვიმის წყლის სარინებლების წყლის გამოსასვლელი არ უნდა იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში ქუჩის ტროტუარის სიბრტყიდან 0.3 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე და არ უნდა იყოს ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს არსებული საზოგადოებრივი საზღვრიდან ტროტუარზე 0.3 მეტრზე მეტი მანძილით შეჭრილი, როდესაც ის განთავსებულია გრუნტის ზედაპირის ზემოთ.

6. შენობაზე მიმაგრებული ნიშნები და აბრები შესაძლებელია იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.5 მეტრზე მაღლა სიმაღლეზე, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ ნიშნებამდე და აბრებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 0.8 მეტრი.

7. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას, ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნია ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, ასეთ შემთხვევაში ამ მიწის ნაკვეთიდან დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს საზოგადოებრივი საზღვრის გარეთ 0.3 მეტრზე მეტად შეჭრა.

8. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას, რომელიც წარმოადგენს მხოლოდ ტროტუარს, ასეთ შემთხვევაში ამ მიწის ნაკვეთიდან დაუშვებელია:

- ა) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან/და საზოგადოებრივი სივრცეში შეჭრა 0.3 მეტრზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მეტრი, ან ნაკლები;
- ბ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შენობა-ნაგებობისა და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მეტრამდე სიმაღლეზე, საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა 0.3 მეტრზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მეტრზე მეტი;
- გ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა შენობისა და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე, საზოგადოებრივი საზღვრის გარეთ 0.5 მეტრზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3,0 მეტრზე მეტი.

მუხლი 39. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეებში ისეთი შეჭრა, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან (ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოსთან) შეთანხმებას და ხელშეკრულების საფუძველზე საზოგადოებრივი ტერიტორიით/სივრცით სარგებლობის უფლების მიღებას.
2. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში შესასვლელი კიბეების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან ისეთ მიწისპირა სართულამდე, რომლის იატაკის ზედაპირი მდებარეობს გრუნტის ზედაპირს ზემოთ, ან პირველ მიწისზედა სართულამდე, მაგრამ, არაუმეტეს 4.5 მეტრ სიმაღლემდე, ამასთანავე, ტროტუარის კიდის ვერტიკალური წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ კიბეებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მეტრი.
3. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში ჩასასვლელი კიბეებისა და ბუნებრივი განათების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მეტრ სიღრმემდე, თუმცა, ტროტუარის კიდის ვერტიკალური წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ კიბეებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მეტრი.
4. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მეტრიდან 4.5 მეტრ სიმაღლეზე გადახურვის კონსტრუქციების, ფარდულების, ტენტების, მარკიზებისა და სხვა მსგავსი ტიპის არქიტექტურული ნაწილების შეჭრა, მაგრამ, ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ასეთ არქიტექტურულ ნაწილებამდე პერპენდიკულარული მანძილი უნდა იყოს მინიმუმ 0.6 მეტრი. საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია საყრდენი სვეტების მოწყობა ისე, რომ ხელი არ შეეშალოს ტროტუარის ფუნქციონირებას.
5. ამ მუხლით განსაზღვრული პირობების გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ იმ საზოგადოებრივ ტერიტორიებზე/სივრცეებში, სადაც თვითმმართველობის შესაბამისი აღმასრულებელი ორგანოს მიერ არის დაშვებული.

მუხლი 40. საზიარო კედლის/ღობის განთავსება სამეზობლო საზღვარზე და ღობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. სამეზობლო საზღვარზე საზიარო კედელი/ღობე უნდა განთავსდეს შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.
2. საზიარო კედელი/ღობე უნდა აშენდეს ისე, რომ მან თავისი მზიდუნარიანობით, სხვადასხვა სიმაღლის ბლოკირებულ (შეწყვილებულ) შენობათა შშენებლობის შემთხვევაში, დააკმაყოფილოს მეზობლების მოთხოვნები.

3. საზიარო კედლის/ღობის სიგანე თანაბრად უნდა გადაწილდეს სამეზობლო საზღვრიდან ორივე მეზობლის მხარეს.
4. თუ ერთ–ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა მოითხოვს საზიარო კედლის მეტ სიგანეს, ვიდრე კედლის ნახევარია, მაშინ, კედლის ეს ნაწილი უნდა აშენდეს ამ ნაკვეთის ფარგლებში.
5. საზიარო კედლის საძირკვლის მშენებლობისას ერთ–ერთმა მეზობელმა შეიძლება მოითხოვოს საზიარო კედლისათვის ისეთი საძირკვლის მოწყობა, რომელიც მის მიერ გამოყენებული იქნება შემდგომი მშენებლობისათვის. ეს უკანასკნელი ვალდებულია აანაზღაუროს საძირკვლის მოწყობის დამატებითი სამუშაოების ღირებულება.
6. საზიარო კედლის/ღობის გამოყენებისას გასაწევი ხარჯები ნაწილდება ორივე მეზობელზე კედლის შესაბამისი წილის პროპორციულად.
7. შენობის რეკონსტრუქციისას, მეზობლების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, შესაძლებელია საზიარო კედლის/ღობის დანგრევა კანონმდებლობის დაცვით.
8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავის მხარეს გაამაგროს საზიარო კედელი/ღობე კანონმდებლობის დაცვით.
9. შესაძლებელია, ასევე, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარზე სასოფლო–სამეურნეო ნაგებობათა ერთი (საზიარო) კედლით შეწყვილება მხარეთა შეთანხმებით იმ ზონებში, სადაც სასოფლო–სამეურნეო ნაგებობათა განთავსება დასაშვებია.
10. თუ ორი სამეზობლო კედლის შეერთებისას, ერთ–ერთ მეზობელს თავისი შენობისათვის სჭირდება საძირკვლის მეტი ჩაღრმავება, ვიდრე არსებული კედლის საძირკველია, მაშინ, კანონმდებლობის დაცვით მას უფლება აქვს, თავისი კედლის საძირკველი ჩაღრმავოს საპროექტო დოკუმენტით გათვალისწინებულ ნიშნულამდე ისე, რომ ამით ზიანი არ მიაყენოს უკვე არსებულ კედელს.
11. თუ საძირკვლის ჩაღრმავებისას დაზიანდა არსებული შენობის კედელი, ან საძირკველი და დადგინდა, რომ ეს გამოწვეულია მიმდინარე მშენებლობით, მაშინ, დაზიანებული საძირკვლის კედლის აღდგენა–გამაგრება ეკისრება მეზობელს, რომელიც ახორციელებს ასეთ მშენებლობას.
12. მიწის ნაკვეთის საზღვრებში შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე, შესაძლებელია განთავსდეს ღობე, რომლის სიმაღლეც არ უნდა აღემატებოდეს 2,2 მეტრს. 2,2 მეტრზე მეტი სიმაღლის ღობის განთავსება დასაშვებია მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს თანხმობის შემთხვევაში.

მუხლი 41. მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის გამოყენება ატმოსფერული ნალექების გადასაყვანად და ძირითად საინჟინრო–კომუნალურ ქსელებთან მისაერთებლად

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობა უნდა განხორციელდეს ისე, რომ ამ მიწის ნაკვეთიდან:
 - ა) მეზობლის ნაკვეთში არ მოხდეს წყალი და ატმოსფერული ნალექები;
 - ბ) ქუჩაზე, ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში მოხვედრილმა ატმოსფერულმა ნალექებმა არ უნდა მიაყენოს ზიანი ქუჩას, ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს და მესამე პირებს.
2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული პირობები არ ეხება რუს, ღელეს, მდინარეს და საერთო მოხმარების არხს.
3. როდესაც რელიეფის გამო ვერ ხერხდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ ღონისძიებათა განხორციელება, მეზობელი ვალდებულია თავის ნაკვეთზე გაატაროს მეზობლის ნაკვეთიდან ჩამონადენი ატმოსფერული ნალექები.

4. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარზე, მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მხარეს შენობის სახურავის მოწყობისას, დამკვეთმა/მესაკუთრემ უნდა უზრუნველყოს ისეთი საინჟინრო ღონისძიებების განხორციელება, რაც ააცილებს ატმოსფერული ნალექების მოხვედრას მეზობლის მიწის ნაკვეთში.

5. მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, ხელი შეუშალოს მეზობლის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების საკუთარი მიწის ნაკვეთზე გატარებას ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების მიზნით, თუ ამისთვის არ არსებობს სხვა ტექნიკური საშუალება.

6. მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთზე საინჟინრო-კომუნალური ქსელების გატარების შესახებ მეზობელი უნდა იყოს წინასწარ ინფორმირებული ერთი თვით ადრე, გარდა ამისა, ასეთი სამუშაოების წარმოების საშუალებას უნდა იძლეოდეს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი (არ უნდა შეეხოს მრავალწლიან ნარგავებსა და არსებულ შენობა-ნაგებობებს). იმ შემთხვევაში, თუ დათესილია ერთწლიანი კულტურები, აღნიშნული სამუშაო უნდა შესრულდეს მოსავლის აღების, ან კომპენსაციის გადახდის შემდეგ. სამუშაოების დასრულებისას პირვანდელ მდგომარეობაში უნდა იქნეს მოყვანილი ის ტერიტორია, სადაც გატარდა საინჟინრო-კომუნალური ქსელები.

7. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები უნდა გავრცელდეს ასევე, მეზობლის მიწის ნაკვეთში უკვე გატარებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელის შეკეთებაზე, ან რეკონსტრუქციაზე.

8. მიწის ნაკვეთში გატარებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები არ შეიძლება ჩაითვალოს დაბრკოლებად მომავალში ამ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისათვის. ასეთი მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე ქსელი უნდა იქნეს გადატანილი მოთხოვნისთანავე.

მუხლი 42. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა

1. მიწის ნაკვეთი შეიძლება შემოიღობოს არაუმეტეს 2,2 მეტრი სიმაღლის ღობით, ამასთან, ღობის ყრუ ნაწილი არ უნდა აღემატებოდეს 1,8 მეტრს.

2. აკრძალულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის შემოღობვა, ან/და მიწის ნაკვეთის შესასვლელებთან ბარიერების მოწყობა (გარდა, სახანძრო უსაფრთხოების მოქმედი რეგლამენტებით დაშვებულისა).

მუხლი 43. საცხოვრებელ და საზოგადოებრივ საქმიან ზონებში სატრანსპორტო საშუალებების შენახვა

1. საცხოვრებელ ზონებში მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მინიმუმ განაშენიანების ინტენსივობის გათვალისწინებით, საპროექტო ფართობის ყოველ 150.0 კვ.მეტრზე 1 (ერთი) ავტოსადგომი.

2. საზოგადოებრივ საქმიან ზონებში მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მინიმუმ განაშენიანების ინტენსივობის გათვალისწინებით, საპროექტო ფართობის ყოველ 120.0 კვ.მეტრზე 1 (ერთი) ავტოსადგომი.

3. საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი საქმიანი ზონების ცალკეულ ქვეზონებში სატრანსპორტო საშუალებების შენახვის რეკომენდირებული სახეობაა ავტოსადგომები რელიეფის გამოყენებით (მიწისქვეშა და მიწისზედა შენობა-ნაგებობებსა და საპროექტო ტერიტორიაზე).

4. სისტემურად მოწყობილ (ჩამოყალიბებულ) ავტოფარეხებს შორის დარჩენილი ცარიელი სივრცე შესაძლებელია შეივსოს მსუბუქი კონსტრუქციის დროებითი შენობა-ნაგებობით. დროებითი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის ვადა განისაზღვრება მაქსიმუმ სამი წლით, რომლის ამოწურვის შემდეგაც, დროებითი შენობა-ნაგებობა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის პირველივე მოთხოვნისთანავე ექვემდებარება დემონტაჟს.

მუხლი 44. მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და ხეებს შორის

1. დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და ხეებს შორის შეადგენს 3 მეტრს, ხოლო მშენებარე შენობასა და ბუჩქებს შორის 1,5 მეტრს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სახეზეა ერთ-ერთი შემდეგი პირობა:

- ა) გაცემულია წერილობითი დასტური;
- ბ) დამტკიცებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები;
- გ) დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

2. მწვანე ნარგავები უნდა დაირგოს შენობის გარე კედლიდან, ან/და მშენებარე ობიექტის საძირკველთან მინიმუმ 3 მეტრის დაშორებით ხეებისათვის და 1.5 მეტრის დაშორებით ბუჩქებისათვის.

მუხლი 45. დამატებითი სანებართვო პირობები

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის განხორციელებისას დგინდება შემდეგი დამატებითი სანებართვო პირობები:

1. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე III ან IV კლასის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ახალი მშენებლობისას, ან/და არსებული ობიექტის იმდაგვარად რეკონსტრუქციისას, რომ რეკონსტრუქციის შემდეგ ობიექტი ხდება III ან IV კლასის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ ფასადების შემდგომი მოვლა-ექსპლუატაციის ვალდებულების პერიოდი განისაზღვრება ორი წლის ვადით. საგარანტიო პერიოდის ვადის ათვლა იწყება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების დღიდან.

2. საგარანტიო პერიოდის განმავლობაში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს ექსპლუატაციაში მიღებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფასადების მოვლა-პატრონობა, რაც გულისხმობს გარემოს ზემოქმედების, ან/და სხვა გარემოებების შედეგად დაზიანებული ფასადების აღდგენა/რეაბილიტაციასა და ფერის განახლებას.

3. ამ მუხლის მოქმედება მშენებლობის ნებართვის მფლობელზე ვრცელდება იმ შემთხვევაშიც, როცა ექსპლუატაციაში მიღებული მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლში არსებული ბინები შესაბამისი გარიგებების საფუძველზე გასხვისებულია და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრებას.

4. საგარანტიო პერიოდის განმავლობაში ექსპლუატაციაში მიღებული III, ან/და IV კლასის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ფასადის ისეთი სარემონტო და მოპირკეთებითი სამუშაოები, რომელთა დროსაც ხდება შენობა-ნაგებობის ფერის, ან მოსაპირკეთებელი მასალის ცვლილება, დაინტერესებული პირის მიერ, წერილობით შეთანხმებული უნდა იქნეს მშენებლობის ნებართვის მფლობელთან და მხოლოდ აღნიშნულის შემდეგ არის უფლებამოსილი მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილი ორგანო, მოახდინოს მშენებლობის ნებართვის გაცემა (შეთანხმება) კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. ამ მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი პირობების შეუსრულებლობა განიხილება სანებართვო პირობების დარღვევად, რაც ნიშნავს, რომ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია, დამრღვევის მიმართ გაატაროს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები.

**ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების
დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი**

მუხლი 1. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1):

შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანების ტერიტორიაზე:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ა.ა) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ა.ბ) ბაღი;

ა.გ) სკვერი;

ა.დ) საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);

ა.ე) საოჯახო (დამხმარე, არასამეწარმეო) მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ა.ვ) საბავშვო მოედანი;

ა.ზ) საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);

ა.თ) ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ა.ი) საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;

ა.კ) დაწყებითი სკოლა;

ა.ლ) საშუალო სკოლა;

ა.მ) ღია საცურაო აუზი;

ა.ნ) სპორტული მოედანი;

ა.ო) ამბულატორია;

ა.პ) აფთიაქი;

ა.ჟ) კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);

ა.რ) პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;

ა.ს) საფოსტო განყოფილება და კავშირგაბმულობის განყოფილება;

ა.ტ) ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩაშენებული ავტოფარეხი;

ა.უ) ოფისი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

ბ.ა) პარკი;

ბ.ბ) ბულვარი;

ბ.გ) პოლიკლინიკა;

ბ.დ) ბარი;

ბ.ე) კაფე;

- ბ.ვ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ბ.ზ) საცალო ვაჭრობისა და მომსახურების ჯიხურები და პავილიონი;
- ბ.თ) ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბ.ი) პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილებები;
- ბ.კ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- ბ.ლ) საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომი;
- ბ.მ) საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- ბ.ნ) ფიჭური კავშირგაბმულობის ანძები.

მუხლი 2. ქალაქის ისტორიული ნაწილი:

ქალაქის ისტორიული ნაწილი, სადაც განაშენიანების სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე, საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები:

- ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
 - ა.ა) პარკი;
 - ა.ბ) ბაღი;
 - ა.გ) სკვერი;
 - ა.დ) ბულვარი;
 - ა.ე) საბავშვო მოედანი;
 - ა.ვ) ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
 - ა.ზ) საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
 - ა.თ) დაწყებითი სკოლა;
 - ა.ი) საშუალო სკოლა;
 - ა.კ) საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
 - ა.ლ) უმაღლესი სასწავლებლები;
 - ა.მ) პოლიკლინიკა;
 - ა.ნ) ამბულატორია;
 - ა.ო) აფთიაქი;
 - ა.პ) სპორტული დარბაზი;
 - ა.ჟ) საცურაო აუზი;
 - ა.რ) სპორტული მოედანი;
 - ა.ს) კლუბი;
 - ა.ტ) კინოთეატრი;
 - ა.უ) საქალაქო ბიბლიოთეკა;
 - ა.ფ) არქივი;
 - ა.ქ) მუზეუმი;
 - ა.ღ) საინფორმაციო ცენტრი;
 - ა.ყ) საგამოფენო დარბაზი;
 - ა.შ) პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
 - ა.ჩ) სამრეწველო საქონლის მაღაზია;

- ა.ც) სასურსათო მაღაზია;
- ა.ძ) უნივერსალური მაღაზია;
- ა.წ) ბარი;
- ა.ჭ) კაფე;
- ა.ხ) რესტორანი;
- ა.ჯ) სწრაფი კვების ობიექტი;
- ა.ჰ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ა.ჰ.ა) მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ა.ჰ.ბ) ოფისი;
- ა.ჰ.გ) საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ა.ჰ.დ) ბანკების ფილიალი, განყოფილება;
- ა.ჰ.ე) სასტუმრო;
- ა.ჰ.ვ) იურიდიული კონსულტაცია;
- ა.ჰ.ზ) სანოტარო ბიურო;
- ა.ჰ.თ) ღია ავტოსადგომი და ჩამენებული ავტოფარეხი;
- ა.ჰ.ი) საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომები.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- ბ.ა) საავადმყოფო;
- ბ.ბ) უმაღლესი სასწავლებელი;
- ბ.გ) სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- ბ.დ) თეატრი;
- ბ.ე) არქივი;
- ბ.ვ) მუზეუმი;
- ბ.ზ) საცეკვაო დარბაზი–დისკოთეკა;
- ბ.თ) რესტორანი;
- ბ.ი) ჯიხური, დროებითი პავილიონი საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- ბ.კ) ბანკი;
- ბ.ლ) მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ბ.მ) ოფისი;
- ბ.ნ) სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- ბ.ო) სასამართლო;
- ბ.პ) პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- ბ.ჟ) სახანძრო დეპო;
- ბ.რ) სასტუმრო;
- ბ.ს) საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ბ.ტ) ავტოგასამართი სადგური;
- ბ.უ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- ბ.ფ) საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- ბ.ქ) ფიჭური კავშირგაბმულობის ანძები.

მუხლი 3. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3):

საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ა.ა) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ა.ბ) განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (არადომინირებული სახეობა);

ა.გ) ბაღი;

ა.დ) სკვერი;

ა.ე) საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);

ა.ვ) საბავშვო მოედნები;

ა.ზ) საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);

ა.თ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

ა.ი) ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში სამეზობლო თმენისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ა.კ) საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;

ა.ლ) დაწყებითი სკოლა;

ა.მ) საშუალო სკოლა;

ა.ნ) ღია საცურაო აუზი;

ა.ო) სპორტული მოედანი;

ა.პ) ამბულატორია;

ა.ჟ) აფთიაქი;

ა.რ) კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);

ა.ს) პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;

ა.ტ) საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;

ა.უ) ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩაშენებული ავტოფარეხი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

ბ.ა) პარკი;

ბ.ბ) ბულვარი;

ბ.გ) პოლიკლინიკა;

ბ.დ) ბარი;

ბ.ე) კაფე;

ბ.ვ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ბ.ზ) ჯიხურები, დროებითი პავილიონი, სცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის;

ბ.თ) ბანკის ფილიალი, განყოფილება;

ბ.ი) სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრი;

ბ.კ) ოფისი;

ბ.ლ) პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;

- ბ.მ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ბ.ნ) საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომი;
- ბ.ო) საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- ბ.პ) ფიჭური კავშირგაბმულობის ანძები;
- ბ.ჟ) ავტოგასამართი კომპლექსი, ავტოგასამართი სადგური, კონტეინერული სადგური, მოძრავი სადგური, აირგასამართი სადგური, აირსავსები საკომპრესორო სადგური.

მუხლი 4. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):

საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები: ინდივიდუალური და განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

- ა.ა) პარკი;
- ა.ბ) ბაღი;
- ა.გ) სკვერი;
- ა.დ) ბულვარი;
- ა.ე) საბავშვო მოედანი;
- ა.ვ) ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- ა.ზ) საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- ა.თ) დაწყებითი სკოლა;
- ა.ი) საშუალო სკოლა;
- ა.კ) საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- ა.ლ) პოლიკლინიკა;
- ა.მ) ამბულატორია;
- ა.ნ) აფთიაქი;
- ა.ო) სპორტული დარბაზი;
- ა.პ) საცურაო აუზი;
- ა.ჟ) სპორტული მოედანი;
- ა.რ) კლუბი;
- ა.ს) კინოთეატრი;
- ა.ტ) საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- ა.უ) საინფორმაციო ცენტრი;
- ა.ფ) საგამოფენო დარბაზი;
- ა.ქ) პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- ა.ღ) სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- ა.ყ) სასურსათო მაღაზია;
- ა.შ) უნივერსალური მაღაზია;
- ა.ჩ) ბარი;

- ა.ც) კაფე;
- ა.ძ) სწრაფი კვების ობიექტი;
- ა.წ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ა.ჭ) ოფისი;
- ა.ხ) საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ა.ჯ) ბანკების ფილიალი, განყოფილება;
- ა.ჰ) იურიდიული კონსულტაცია;
- ა.ჰ.ა) სანოტარო ბიურო;
- ა.ჰ.ბ) ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული ავტოფარეხი;
- ა.ჰ.გ) საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომები.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- ბ.ა) მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- ბ.ბ) საავადმყოფო;
- ბ.გ) უმაღლესი სასწავლებელი;
- ბ.დ) სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- ბ.ე) თეატრი;
- ბ.ვ) არქივი;
- ბ.ზ) მუზეუმი;
- ბ.თ) საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- ბ.ი) რესტორანი;
- ბ.კ) ჯიხური, დროებითი პავილიონი საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- ბ.ლ) ბანკი;
- ბ.მ) მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ბ.ნ) ოფისი;
- ბ.ო) სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- ბ.პ) სასამართლო;
- ბ.ჟ) პოლიციისა და არასაუწყებლო დაცვის განყოფილება;
- ბ.რ) სახანძრო დეპო;
- ბ.ს) სასტუმრო;
- ბ.ტ) საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ბ.უ) ავტოგასამართი სადგური;
- ბ.ფ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
- ბ.ქ) საკულტო შენობები და ნაგებობები.
- ბ.ღ) ფიჭური კავშირგაბმულობის ანძები
- ბ.ყ) ავტოგასამართი კომპლექსი, ავტოგასამართი სადგური, კონტეინერული სადგური, მოძრავი სადგური, აირგასამართი სადგური, აირსავსები საკომპრესორო სადგური.

მუხლი 5. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):

მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები: განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (დომინირებული სახეობა);

ა.ა) პარკი;

ა.ბ) ბაღი;

ა.გ) სკვერი;

ა.დ) ბულვარი;

ა.ე) საბავშვო მოედანი;

ა.ვ) ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ა.ზ) საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;

ა.თ) დაწყებითი სკოლა;

ა.ი) საშუალო სკოლა;

ა.კ) საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;

ა.ლ) პოლიკლინიკა;

ა.მ) ამბულატორია;

ა.ნ) აფთიაქი;

ა.ო) სპორტული დარბაზი;

ა.პ) საცურაო აუზი;

ა.ჟ) სპორტული მოედანი;

ა.რ) კლუბი;

ა.ს) კინოთეატრი;

ა.ტ) საქალაქო ბიბლიოთეკა;

ა.უ) საინფორმაციო ცენტრი;

ა.ფ) საგამოფენო დარბაზი;

ა.ქ) პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;

ა.ღ) სამრეწველო საქონლის მაღაზია;

ა.ყ) სასურსათო მაღაზია;

ა.შ) უნივერსალური მაღაზია;

ა.ჩ) ბარი;

ა.ც) კაფე;

ა.ძ) სწრაფი კვების ობიექტი;

ა.წ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ა.ჭ) ოფისი;

ა.ხ) საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;

ა.ჯ) ბანკების ფილიალი, განყოფილება;

- ა.3) იურიდიული კონსულტაცია;
- ა.3.ა) სანოტარო ბიურო;
- ა.3.ბ) ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული ავტოფარეხი;
- ა.3.გ) საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომები.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- ბ.ა) მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- ბ.ბ) საავადმყოფო;
- ბ.გ) უმაღლესი სასწავლებელი;
- ბ.დ) სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- ბ.ე) თეატრი;
- ბ.ვ) არქივი;
- ბ.ზ) მუზეუმი;
- ბ.თ) საცეკვაო დარბაზი–დისკოთეკა;
- ბ.ი) რესტორანი;
- ბ.კ) ჯიხური, დროებითი პავილიონი საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- ბ.ლ) ბანკი;
- ბ.მ) მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ბ.ნ) ოფისი;
- ბ.ო) სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- ბ.პ) სასამართლო;
- ბ.ჟ) პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- ბ.რ) სახანძრო დეპო;
- ბ.ს) სასტუმრო;
- ბ.ტ) საზოგადოებრივი ტულეტი;
- ბ.უ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- ბ.ფ) საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- ბ.ქ) ფიჭური კავშირგაბმულობის ანძები;
- ბ.ღ) ავტოგასამართი კომპლექსი, ავტოგასამართი სადგური, კონტეინერული სადგური, მოძრავი სადგური, აირგასამართი სადგური, აირსავსები საკომპრესორო სადგური.

მუხლი 6. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სზ-1):

მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის, კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა):

- ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
 - ა.ა) მრავალფუნქციური შენობა (რომელშიც დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა);
 - ა.ბ) განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსიურობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;
 - ა.გ) პარკი;

- ა.დ) ბაღი;
- ა.ე) სკვერი;
- ა.ვ) ბულვარი;
- ა.ზ) საბავშვო მოედანი;
- ა.თ) საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- ა.ი) დაწყებითი სკოლა;
- ა.კ) საშუალო სკოლა;
- ა.ლ) საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- ა.მ) უმაღლესი სასწავლებელი;
- ა.ნ) პოლიკლინიკა;
- ა.ო) ამბულატორია;
- ა.პ) აფთიაქი;
- ა.ჟ) სპორტული დარბაზი;
- ა.რ) საცურაო აუზი;
- ა.ს) კლუბი;
- ა.ტ) კინოთეატრი;
- ა.უ) თეატრი;
- ა.ფ) საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- ა.ქ) არქივი;
- ა.ღ) საინფორმაციო ცენტრი;
- ა.ყ) მუზეუმი;
- ა.შ) საგამოფენო დარბაზი;
- ა.ჩ) საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- ა.ც) სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- ა.ძ) სასურსათო მაღაზია;
- ა.წ) უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრი ცენტრი;
- ა.ჭ) ბარი;
- ა.ხ) კაფე;
- ა.ჯ) რესტორანი;
- ა.ჰ) სწრაფი კვების ობიექტი;
- ა.ჰ.ა) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ა.ჰ.ბ) საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ა.ჰ.გ) ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ა.ჰ.დ) ბანკი;
- ა.ჰ.ე) მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ა.ჰ.ვ) ოფისი;
- ა.ჰ.ზ) სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- ა.ჰ.თ) სასამართლო;
- ა.ჰ.ი) იურიდიული კონსულტაცია;
- ა.ჰ.კ) სანოტარო ბიურო;
- ა.ჰ.ლ) სასტუმრო;

ა.ჰ.მ) ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული ავტოფარეხი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

ბ.ა) საავადმყოფო;

ბ.ბ) სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;

ბ.გ) ღია საცურაო აუზი;

ბ.დ) სპორტული მოედანი;

ბ.ე) საკონცერტო დარბაზი;

ბ.ვ) უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;

ბ.ზ) კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;

ბ.თ) სავაჭრო ცენტრი;

ბ.ი) ჯიხური, დროებითი პავილიონი საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;

ბ.კ) პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;

ბ.ლ) სახანძრო დეპო;

ბ.მ) საზოგადოებრივი ტუალეტი;

ბ.ნ) რკინიგზის სადგური;

ბ.ო) ავტოსადგური;

ბ.პ) აეროსადგური;

ბ.ჟ) ავტოგასამართი სადგური;

ბ.რ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;

ბ.ს) საკულტო შენობები და ნაგებობები.

მუხლი 7. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):

განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ა.ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებული სახეობა);

ა.ბ) განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (არადომინირებული სახეობა);

ა.გ) პარკი;

ა.დ) ბაღი;

ა.ე) სკვერი;

ა.ვ) ბულვარი;

ა.ზ) აფთიაქი;

ა.თ) კლუბი;

ა.ი) კინოთეატრი;

ა.კ) თეატრი;

ა.ლ) საკონცერტო დარბაზი;

ა.მ) უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;

- ა.ნ) საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- ა.ო) არქივი;
- ა.პ) საინფორმაციო ცენტრი;
- ა.ჟ) მუზეუმი;
- ა.რ) საგამოფენო დარბაზი;
- ა.ს) საცეკვაო დარბაზი–დისკოთეკა;
- ა.ტ) უნივერსალური მაღაზია;
- ა.უ) სავაჭრო ცენტრი;
- ა.ფ) ბარი;
- ა.ქ) კაფე;
- ა.ღ) რესტორანი;
- ა.ყ) სწრაფი კვების ობიექტი;
- ა.შ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ა.ჩ) საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
- ა.ც) ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ა.ძ) ბანკი;
- ა.წ) მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ა.ჭ) ოფისი;
- ა.ხ) სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
- ა.ჯ) სასამართლო;
- ა.ჰ) იურიდიული კონსულტაცია;
- ა.ჰ.ა) სანოტარო ბიურო;
- ა.ჰ.ბ) სასტუმრო;
- ა.ჰ.გ) ჩამენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ა.ჰ.დ) ღია ავტოსადგომი და ჩამენებული ავტოფარები;
- ა.ჰ.ე) საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომები.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- ბ.ა) დაწყებითი სკოლა;
- ბ.ბ) საშუალო სკოლა;
- ბ.გ) საშუალო პროფესიულ–ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- ბ.დ) უმაღლესი სასწავლებელი;
- ბ.ე) პოლიკლინიკა;
- ბ.ვ) კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- ბ.ზ) ჯიხური, დროებითი პავილიონი საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- ბ.თ) პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- ბ.ი) აეროსადგური;
- ბ.კ) ავტოგასამართი სადგური საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომის კომპლექსში;
- ბ.ლ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ბ.მ) საკულტო შენობები და ნაგებობები.

მუხლი 8. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3):

განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ა.ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებული სახეობა);

ა.ბ) განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (არადომინირებული სახეობა);

ა.გ) პარკი;

ა.დ) ბაღი;

ა.ე) სკვერი;

ა.ვ) ბულვარი;

ა.ზ) აფთიაქი;

ა.თ) კლუბი;

ა.ი) კინოთეატრი;

ა.კ) თეატრი;

ა.ლ) საკონცერტო დარბაზი;

ა.მ) უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;

ა.ნ) საქალაქო ბიბლიოთეკა;

ა.ო) არქივი;

ა.პ) საინფორმაციო ცენტრი;

ა.ჟ) მუზეუმი;

ა.რ) საგამოფენო დარბაზი;

ა.ს) საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;

ა.ტ) უნივერსალური მაღაზია;

ა.უ) სავაჭრო ცენტრი;

ა.ფ) ბარი;

ა.ქ) კაფე;

ა.ღ) რესტორანი;

ა.ყ) სწრაფი კვების ობიექტი;

ა.შ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ა.ჩ) საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;

ა.ც) ბანკის ფილიალი, განყოფილება;

ა.ძ) ბანკი;

ა.წ) მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;

ა.ჭ) ოფისი;

ა.ხ) სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;

ა.ჯ) სასამართლო;

ა.ჰ) იურიდიული კონსულტაცია;

ა.ჰ.ა) სანოტარო ბიურო;

- ა.პ.ბ) სასტუმრო;
- ა.პ.გ) ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ა.პ.დ) ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული ავტოფარეხი;
- ა.პ.ე) საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომები.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- ბ.ა) დაწყებითი სკოლა;
- ბ.ბ) საშუალო სკოლა;
- ბ.გ) საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- ბ.დ) უმაღლესი სასწავლებელი;
- ბ.ე) პოლიკლინიკა;
- ბ.ვ) კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- ბ.ზ) ჯიხური, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- ბ.თ) პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- ბ.ი) აეროსადგური;
- ბ.კ) ავტოგასამართი სადგური საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომის კომპლექსში;
- ბ.ლ) კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ბ.მ) საკულტო შენობები და ნაგებობები.

მუხლი 9. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1):

სარეკრეაციო ზონა, რომელიც მდებარეობს ქუთაისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას:

- ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
 - ა.ა) პარკი;
 - ა.ბ) ბაღი;
 - ა.გ) სკვერი;
 - ა.დ) ბულვარი;
 - ა.ე) დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;
 - ა.ვ) მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
 - ა.ზ) სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
 - ა.თ) სპორტული მოედანი;
 - ა.ი) პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
 - ა.კ) სავაჭრო ჯიხური, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი;
 - ა.ლ) ატრაქციონი;
 - ა.მ) საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
 - ა.ნ) საზოგადოებრივი ტუალეტი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

ბ.ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

ბ.ბ) სასტუმრო;

ბ.გ) სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი);

ბ.დ) სპორტულ–ფიზკულტურული ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);

ბ.ე) სათამაშო ავტომატების დარბაზი, საბილიარდო, კაზინო და ა.შ.;

ბ.ვ) ზოოპარკი;

ბ.ზ) კაფე, რესტორანი;

ბ.თ) სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულებები;

ბ.ი) სამეურნეო ობიექტი და მისი ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, ავტოფარეხები და საწყობები);

ბ.კ) საკულტო შენობები და ნაგებობები;

ბ.ლ) ღია მიწისქვეშა ავტოსადგომები.

მუხლი 10. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2):

ზონა, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, ან მის გარეთ, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა–ნაგებობების განთავსება:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ა.ა) პარკი;

ა.ბ) ბაღი;

ა.გ) სკვერი;

ა.დ) ბულვარი;

ა.ე) მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;

ა.ვ) სკულპტურულ–არქიტექტურული მონუმენტი;

ა.ზ) სპორტული მოედანი;

ა.თ) პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;

ა.ი) სავაჭრო ჯიხურები, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი;

ა.კ) საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);

ა.ლ) დასასვენებელი სახლი;

ა.მ) დასვენების ბანაკი და ბაზა;

ა.ნ) სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული დაწესებულებები;

ა.ო) დასვენების ბანაკი და ბაზა;

ა.პ) სანატორიუმი;

ა.ჟ) სასტუმრო;

ა.რ) საზოგადოებრივი ტუალეტი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

ბ.ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

ბ.ბ) სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);

ბ.გ) მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;

ბ.დ) საავადმყოფო, პოლიკლინიკა, ამბულატორია;

ბ.ე) სპორტულ-ფიზკულტურული ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);

ბ.ვ) ატრაქციონი;

ბ.ზ) კაფე, რესტორანი;

ბ.თ) სამეურნეო ობიექტი და მისი ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, ავტოფარეხები და საწყობები;

ბ.ი) საკულტო შენობები და ნაგებობები.

მუხლი 11. სპეციალური ზონალური ნებართვის საფუძველზე მხოლოდ საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსების ასევე დასაშვები სახეობები:

სპეციალური ზონალური ნებართვის საფუძველზე მხოლოდ საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება ასევე, დასაშვებია ქვემოთ ჩამოთვლილ ფუნქციურ ზონებში:

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);

ბ) სარეკრეაციო ზონა 1 – (რზ-1);

გ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 – (სდზ-2);

დ) სატყეო ზონა;

ე) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);

ვ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 – (სსზ-3);

ზ) სამრეწველო ზონა 1 – (ს-1);

თ) სამრეწველო ზონა 2 – (ს-2);

ი) სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1);

კ) სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2);

ლ) სატრანსპორტო ზონა 3 – (ტზ-3);

მ) სანიტარიული ზონა – (სანზ).

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და
განაშენიანების რეგულირების ზონირების ელექტრონული რუკა

