

ს ა რ ჩ ე ვ ი

სარჩევი 1

თავი I - ზოგადი დებულებები 3

 მუხლი 1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი..... 3

 მუხლი 2. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები. 3

 მუხლი 3. ქუთაისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი 4

თავი II - ქუთაისის განაშენიანების მართვა და დაგეგმვის პირობები 5

 მუხლი 4. ქუთაისის განაშენიანების მართვის სისტემა 5

 მუხლი 5. გგ-ის/გდგ-ის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა 5

 მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების მიზნით გამოიჯვნა 6

თავი III - სამშენებლო ტერიტორიები 7

 მუხლი 7. სამშენებლო ტერიტორია, სამშენებლო ზონები და სამშენებლო ქვეზონები 7

 მუხლი 8. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) 8

 მუხლი 9. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3) 9

 მუხლი 10. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4) 10

 მუხლი 11. სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)..... 11

 მუხლი 12. ცენტრის ზონა (შზ-2)..... 12

 მუხლი 13. საქმიანი ზონა (შზ-3)..... 13

 მუხლი 14. კომერციული ზონა (შზ-5)..... 14

 მუხლი 15. საწარმოო ზონა (იზ-1) 15

 მუხლი 16. სპეციალური ზონა (სპზ-1, სპზ-2) 16

 მუხლი 17. სოციალური, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები 17

თავი IV - არასამშენებლო ტერიტორიები..... 17

 მუხლი 18. არასამშენებლო ტერიტორიები..... 18

თავი V - შეზღუდვები 18

მუხლი 19.	სიმაღლის რეგულირების არეალები.....	18
მუხლი 20.	დაცვის არეალები.....	19
მუხლი 21.	შეზღუდვის ზონები.....	20
მუხლი 22.	შეზღუდვის ზოლები.....	21
თავი VI - შენობა-ნაგებობათა იერსახე.....		21
მუხლი 23.	შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები.....	21
მუხლი 24.	განაშენიანების სიმაღლე.....	22

თავი I - ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ქალაქ ქუთაისის გენერალური გეგმის კონცეფციის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებების, ქალაქ ქუთაისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.
2. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი არის ქალაქ ქუთაისის გენერალური გეგმის კონცეფციის ტექსტური ნაწილი, რომელიც ცალკეული ტერიტორიებისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებს, სიმაღლის შეზღუდვასთან დაკავშირებულ ხედვით დერეფნებს, განაშენიანების დეტალური გეგმების საპროექტო არეალებსა და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე.

მუხლი 2. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები.

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

2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- ა) ქუთაისი - ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ცენტრი, იგივე ქალაქი ქუთაისი;
- ბ) კოდექსი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“;
- გ) რეგლამენტი - ქუთაისის გენერალური გეგმის კონცეფციის სარეკომენდაციო განაშენიანების მართვის რეგლამენტი;
- დ) ძირითადი დებულებები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებები;

ე) წესი - „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესი;

ვ) გენ-გეგმა - გენერალური გეგმა;

ზ) კონცეფცია - გენერალური გეგმის კონცეფცია

თ) გგ - განაშენიანების გეგმა;

ი) გდგ - განაშენიანების დეტალური გეგმა;

კ) ავტოსადგომი - შენობა-ნაგებობა ან შესაბამისად მოწყობილი ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებების სადგომად. ავტოსადგომი შეიძლება იყოს ღია ან/და დახურული, ცალკე მდგომი ან შენობის ნაწილი.

ლ) საჯარო გამწვანება - ტერიტორია გამოყოფილი გდგ-ს დამუშავებისას საჯარო გამწვანებული სივრცეების მოსაწყობად. საჯარო გამწვანებების მიზნით გამოსაყოფი ტერიტორიის გამოყოფნის პრინციპი რეგულირდება წინამდებარე წესებით.

მ) მინიმალური სიგანე - საზოგადოებრივი სივრცის/ქუჩის მხრარეს მიწის ნაკვეთის საზღვრების გაბარიტული ზომა.

ნ) მინიმალური სიღრმე - საზოგადოებრივი სივრცის/ქუჩის მიმართ მართობული ზომა საზოგადოებრივი სივრცის/ქუჩის მოპირდაპირე მიწის ნაკვეთის საზღვრებამდე.

მუხლი 3. ქუთაისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი

1. ქუთაისის ტერიტორიის განვითარების პრიორიტეტებია:

ა) ჯანსაღი და უსაფრთხო ქალაქის ფორმირება:

ა.ა) ბუნებრივი რისკების მიმართ მზაობისა და მედეგობის უზრუნველყოფით;

ა.ბ) ანთროპოგენული საფრთხეების პრევენციით;

ა.გ) აქტიური ცხოვრების ხელშეწყობით.

ბ) მდგრადი სტრუქტურის ქალაქის ფორმირება:

ბ.ა) გარემოსთან ინტეგრირებული გეგმარებით;

ბ.ბ) სიმაღლის რეგულირებითა და იერსახის უკეთ წარმოჩენით;

ბ.გ) მდგრადი მობილობის უზრუნველყოფითა და გადაადგილების ოპტიმიზაციით;

ბ.დ) საჯარო სივრცეების ერთიანი სისტემის შექმნით;

ბ.ე) ახალი სოციალური ინფრასტრუქტურის შექმნითა და არსებულის ოპტიმიზაციით.

გ) ეკონომიკურად აქტიური ქალაქის ფორმირება:

გ.ა) კლასტერული განვითარების მოდელის დანერგვით;

გ.ბ) ტურიზმის დივერსიფიკაციითა და ადგილობრივ დონეზე ხელშეწყობით;

გ.გ) ყოველდღიური სერვისების უზრუნველყოფით (ქვეცენტრების ფორმირებითა და განვითარებით).

2. საზოგადოებრივი და სარეკრეაციო სივრცეების გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ საჯარო-საზოგადოებრივი დანიშნულებით და მათი განვითარებაც უნდა მოხდეს წინამდებარე რეგლამენტითა და გგ-ით/გდგ-ით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

თავი II - ქუთაისის განაშენიანების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 4. ქუთაისის განაშენიანების მართვის სისტემა

1. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:
 - ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;
 - ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.
2. სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება ფუნქციური ზონების, ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით, რომლის საფუძველზეც მუშავდება ქვემდგომი გეგმები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების დაცვით დგინდება განაშენიანების მართვის საფუძველები.
3. არასამშენებლო ტერიტორიების განსაზღვრა შესაძლებელია სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი ან/და დარგობრივი გეგმების მიერ შესაბამისი ტერიტორიული რეჟიმების დადგენით, სადაც ცალკეულ შემთხვევებში დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა.
4. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით:
 - ა) გენ-გეგმა, რომელიც ახორციელებს (ქუთაისის მთელი ტერიტორიის) მიწათსარგებლობის რეგულირებას.
 - ბ) გგ/გდგ, რომელიც ახორციელებს (ქუთაისის მთელი ტერიტორიის) განაშენიანების რეგულირებას.
5. ინტეგრირებული გეგმიდან შესაძლებელია გამოიყოს და დაზუსტდეს ცალკეული ასპექტები დამოუკიდებელი გეგმის (ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური და რაიონების და სხვა) სახით. მის მიმართ უცვლელად მოქმედებს კოდექსით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.
6. დარგობრივი გეგმები - (გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, ენერგეტიკის განვითარების, სოფლის მეურნეობის განვითარების, სატრანსპორტო სისტემის განვითარების და სხვა) არის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტი, რომლის შინაარსთან, შემუშავებასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და რომელიც რელევანტურია სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.

მუხლი 5. გგ-ის/გდგ-ის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. გგ-ის/გდგ-ის შემუშავების, დამტკიცების პროცედურა და წარსადგენი დოკუმენტაცია განისაზღვრება კანონმდებლობით.
2. გენ-გეგმის კონცეფცია განსაზღვრავს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულებისთვის გგ-ის/გდგ-ის არეალებს, რომლის საფუძველზეც უნდა მოხდეს შესაბამისი ტერიტორიების

განვითარება, ერთობლივად ან კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების დაცვით ცალკეული ერთეულების გამოყოფით.

3. გარდა წესის მე-5 მუხლით დადგენილი პირობებისა, ქუთაისის განვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, გდგ-ის დამუშავება ასევე სავალდებულოა, თუ ხორციელდება 5000 კვ.მ. და მეტი ფართის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, ერთზე მეტი ძირითადი ფუქციის/სახეობის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის გარდა კოდექსით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა.

4. წინამდებარე მუხლის, მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ საგამონაკლისო შემთხვევებში გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია შესაბამისი საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების მიზნით გამიჯვნა

1. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთად მხოლოდ იმ ნაწილის გამოყოფა, რომლის შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (განაშენიანების პარამეტრები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთ(ებ)ი იძენს სამშენებლოდ განვითარებისთვის შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსს.

2. პირველი პუნქტით განსაზღვრული შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სხვა (სამშენებლო) მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთს ექნება შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი ის სამშენებლო პოტენციალი, რაც შეუსაბამო მიწის ნაკვეთთან გაერთიანებამდე ჰქონდა.

3. მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს გგ/გდგ. ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც კანონმდებლობის/რეგლამენტის თანახმად არ საჭიროებენ გგ-ის/გდგ-ის მომზადებას, მათი გამიჯვნა უნდა მოხდეს წინამდებარე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

4. გგ-ში/გდგ-ში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარებიან ხელახალ გამიჯვნას, გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით. ასეთი ნაკვეთებისათვის მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

5. წინამდებარე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვაზე უარის თქმის საფუძველს.

თავი III - სამშენებლო ტერიტორიები

მუხლი 7. სამშენებლო ტერიტორია, სამშენებლო ზონები და სამშენებლო ქვეზონები

1. სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად ნებადართულია მშენებლობა.

2. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები:

- ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);
- ბ) შერეული ზონა (შზ);
- გ) ინდუსტრიული ზონა (იზ);
- გ) სპეციალური ზონა (სპზ).

3. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი სამშენებლო ქვეზონები:

- ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
- ბ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);
- გ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4);
- დ) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1);
- ე) ცენტრის ზონა (შზ-2);
- ვ) საქმიანი ზონა (შზ-3);
- ზ) კომერციული ზონა (შზ-5);
- თ) საწარმოო ზონა (იზ-1);
- ი) კლასტერების ზონა (სპზ-1);
- კ) სპეციალური ზონა (სპზ-2).

4. საცხოვრებელი ზონა მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს.

5. შერეული ზონა მოიცავს ტერიტორიებს, რომლებიც შეიძლება ემსახურობდნენ დასასვენებელი ან/და სამკურნალო ფუნქციების განხორციელებას. ასევე დასაშვებია, შერეულმა ზონამ მოიცვას საზოგადოებრივი დანიშნულებისა და კომერციული საქმიანობისთვის განკუთვნილი ობიექტებიც.

6. ინდუსტრიული ზონა მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების ან/და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე ნივთიერებების მართვისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

7. სპეციალური ზონა მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს, რომლებშიც თავმოყრილია ერთგვაროვანი ფუნქციის ობიექტები კლასტერების სახით ან სხვა სპეციალური დანიშნულებით.

8. იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარეობს და რომელზეც არ ვრცელდება გდგ, მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მოქმედი გენგეგმის ან გგ-ს და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა საფუძველზე, თუ ის გამოყენების სახეობის, განაშენიანების პარამეტრების, განაშენიანების სახეობის და მიწის

ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების თვალსაზრისით შეესაბამება განაშენიანების არსებულ გარემოს და არ ეწინააღმდეგება სამეზობლო ინტერესებს.

9. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დგინდება კოდექსის 103-ე და 104-ე მუხლებითა და ძირითადი დებულებებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

10. კერძო საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ფუნქციური ზონის ან/და განაშენიანების არსებული გარემოს შესაბამისად. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა ასევე ნებადართულია კოდექსის 68-ე მუხლის შესაბამისად.

11. თუ მიწის ნაკვეთი იმავდროულად მოქცეულია კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან მასზე ვრცელდება სხვა დარგობრივი გეგმებით დადგენილი რეჟიმები, მაშინ მასზე მშენებლობის პირობები უნდა ითვალისწინებდეს ამ ზონის ან/და რეჟიმების მოთხოვნებს.

12. გგ-ით/გდგ-ით განისაზღვრება ფუნქციური ქვეზონების განაშენიანების მართვა.

მუხლი 8. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)

1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1		0,5 კოეფიციენტი
კ-2		1,2 კოეფიციენტი
კ-3		0,3 კოეფიციენტი
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400 კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	12 მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15 მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15* მეტრი
შენიშვნა	* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით, გარდა სიმაღლის რეგულირების არეალებისა.	

2. ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- სასტუმრო;
 - მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
 - ოფისი;
 - ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

მუხლი 9. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

1. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		1,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	12	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა			

2. ნებადართული სახეობებია:
- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
 - ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე.წ. „თაუნჰაუსი“);
 - საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);

- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- სასტუმრო;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ოფისი;
- ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

მუხლი 10. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

1. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	800	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა			

2. ნებადართული სახეობებია:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სასტუმრო;
- პროფესიული სასწავლებელი;
- ოფისი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- სავაჭრო ცენტრი;
- უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.

მუხლი 11. სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

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

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	12	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15*	მეტრი
შენიშვნა	* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით, გარდა სიმაღლის რეგულირების არეალებისა.		

2. ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სასოფლო-სამეურნეო და სატყეო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტი;
- საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
- მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა;
- სავაჭრო და კვების ობიექტი;
- სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტი;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ადმინისტრაციული ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სასტუმრო;
- ოფისი;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

მუხლი 12. ცენტრის ზონა (შზ-2)

1. ცენტრის ზონა წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, დასაშვებია ქვეზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5**/0,7	კოეფიციენტი
კ-2		3,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	** საგამონაკლისო წესით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით (მათ შორის, მრავალფუნქციური შენობის დომინირებულად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით) განვითარების შემთხვევაში.		

2. ნებადართული სახეობებია:

- მრავალფუნქციური შენობა;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
- სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- სასტუმრო;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- სავაჭრო ცენტრი.

4. ქვეზონაში საგამონაკლისო წესით დასაშვები

მუხლი 13. საქმიანი ზონა (შზ-3)

1. საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც ღომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, დასაშვებია ქვეზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არაღომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5**/0,7	კოეფიციენტი
კ-2		4,6	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	** საგამონაკლისო წესით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით (მათ შორის, მრავალფუნქციური შენობის ღომინირებულად		

	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით) განვითარების შემთხვევაში.
--	---

2. ნებადართული სახეობებია:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
- სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- სასტუმრო;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
- გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- სავაჭრო ცენტრი.

მუხლი 14. კომერციული ზონა (შზ-5)

1. კომერციული ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,7	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი

	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15*	მეტრი
შენიშვნა	* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით, გარდა სიმაღლის რეგულირების არეალებისა.		

2. ნებადართული სახეობებია:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და საოფისე ობიექტი;
- მომსახურების ობიექტი;
- სავაჭრო ცენტრი (მათ შორის, მოლი და აგრარული ბაზარი);
- ოფისი;
- სასტუმრო;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულებები, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
- პროფესიული გადამზადების ცენტრი;
- ტექნოლოგიური პარკი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- საცხოვრებელი სახლი, ქვეზონაში დასაქმებული პირებისათვის;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.
- ღია და დახურული საწყობი;

მუხლი 15. საწარმოო ზონა (იზ-1)

1. სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი

კ-2	-	კოეფიციენტი
კ-3	0,2	კოეფიციენტი
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	- კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	- მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	- მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	-	მეტრი
შენიშვნა		

2. ნებადართული სახეობებია:

- საწარმოო ობიექტი;
- ღია და დახურული საწყობი;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს სხვა არამავნე მრეწველობის ობიექტები.

მუხლი 16. სპეციალური ზონა (სპზ-1, სპზ-2)

1. სპეციალური ზონა არის ისეთი ქვეზონა, რომელიც არსებითად განსხვავდება ამ წესის მე-6-მე-16 მუხლებით განსაზღვრული ქვეზონებისაგან და ახდენს სპეციალური ფუნქციების ერთ ქვეზონაში თავმოყრას კლასტერების სახით (სპზ-1) ან სხვა სპეციალური ზონის სახით (სპზ-2).

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	-	კოეფიციენტი
კ-2	-	კოეფიციენტი
კ-3	0,2	კოეფიციენტი
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	- კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	- მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	- მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	-	მეტრი
შენიშვნა		

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის მიზნებისთვის შეიძლება არსებობდეს:

- უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება, პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
- კვლევითი ცენტრი;
- ლაბორატორია;
- სტუდენტთა საცხოვრებელი სახლი;
- ტექნოლოგიური პარკი;
- კულტურის, სოციალური და ჯანდაცვის ობიექტი;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი;
- სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობა;
- საწვრთნელი პოლიგონი.

3. სპეციალური ზონის განსაზღვრისას შესაბამის ქალაქთმშენებლობით გეგმაში შესაძლებელია მიეთითოს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ერთი ან რამდენიმე ფუნქცია.

4. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში უნდა განისაზღვროს სპეციალური ქვეზონის კონკრეტული სახეობა და მისი განვითარების მიზანი და წინაპირობები.

მუხლი 17. სოციალური, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. სოციალური, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიებს მიეკუთვნება:

ა) სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები:

- ა.ა) საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიები;
- ა.ბ) საზოგადოებრივი სარგებლობის ობიექტები;
- ა.გ) სპორტული და სათამაშო მოედნები.

ბ) საინჟინრო ინფრასტრუქტურა:

- ბ.ა) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია;
- ბ.ბ) მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ქსელი;

გ) ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია:

- გ.ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია;
- გ.ბ) რკინიგზა და საბაგირო;
- გ.გ) მთავარი გზები;
- გ.დ) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია.

დ) ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები:

- დ.ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;
- დ.ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია.

თავი IV - არასამშენებლო ტერიტორიები

მუხლი 18. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. ქუთაისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:
 - ა) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია;
 - ბ) გამწვანებული ტერიტორია;
 - გ) სატყეო ტერიტორია;
 - დ) წყლის ობიექტის ტერიტორია.
2. ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა, რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით და სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.
3. გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მებაღეობა, საბანაო ადგილები. გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.
4. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.
5. სატყეო ტერიტორია მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყისა ან/და სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყის ფონდის ტერიტორიას. სატყეო ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა დებულებების 22-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.
6. წყლის ობიექტის ტერიტორია მოიცავს ქალაქის საზღვრებში არსებულ წყლის ობიექტებს.

თავი V - შეზღუდვები

მუხლი 19. სიმაღლის რეგულირების არეალები

1. სიმაღლისა და სართულიანობის რეგულირებისთვის დგინდება კონკრეტულ ტერიტორიებზე შესაბამისი არეალები
2. წინამდებარე სართულიანობის რეგულირების არეალები დგინდება ქუთაისის ურბანული სტრუქტურის, ისტორიული განაშენიანების, რელიეფური თავისებურებებისა და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ანალიზის შესაბამისად.

3. სიმაღლის რეგულირების I არეალი - არეალი მოიცავს ისტორიულ განაშენიანების ჩრდილოეთ და ცენტრალურ ნაწილს, რთული რელიეფის მქონე საცხოვრებელ უბნებს (საფიჩხია, გაბაშვილის გორა) და დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას (ძელქვიანი, რუსთაველის, აღმაშენებლისა და ჭავჭავაძის გამზირების მიმდებარე თვითნებურად ჩამოყალიბებული განაშენიანება)

შემდეგ არეალებში დასაშვებია **მაქსიმუმ 3 სართული (მაქს. სიმაღლე 12 მეტრი).**

4. სიმაღლის რეგულირების II არეალი - არეალი მოიცავს ისტორიული განაშენიანების ცენტრალური ნაწილისაგან მოშორებით, სამხრეთის მიმართულებით მდინარის როგორც მარცხენა ასევე მარჯვენა სანაპიროებს

შემდეგ არეალებში დასაშვებია **მაქსიმუმ 4 სართული (15 მეტრი).**

5. სიმაღლის რეგულირების III არეალი - გარდამავალი (ისტორიულიდან თანამედროვე) განვითარების ზონა, რომელიც გათვალისწინებულია **ქალაქის კარკასული ქუჩების გასწვრივ**, კონკრეტულ მონაკვეთებზე.

შემდეგ არეალებში დასაშვებია **მაქსიმუმ 6 სართული (მაქს. სიმაღლე 21 მეტრი).**

6. ამ მუხლის მე-3, მე-4 და მე-5 პუნქტებით განსაზღვრული არეალებში დაუშვებელია გდგ-ით სიმაღლისა და სართულიანობის პარამეტრების ცვლილება.

7. ამ მუხლის მე-3, მე-4 და მე-5 პუნქტებით განსაზღვრული არეალების გარდა ქუთაისის ტერიტორიაზე სიმაღლის და სართულიანობის რეგულირება ხორციელდება ძირითადი დებულებების შესაბამისად.

მუხლი 20. დაცვის არეალები

1. ქუთაისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დაცვის არეალები:

ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;

ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი;

გ) გეოლოგიური საფრთხეების რისკის არეალები;

დ) მდინარე რიონის 100 წლიანი განმეორადობის სავარაუდო დატბორვის არეალი.

1. ძეგლის ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალები დადგენილია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მისი მოთხოვნების დაცვა სავალდებულოა.

2. ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი არის ტერიტორია უძრავი ძეგლის გარშემო, სადაც ნებისმიერმა ქმედებამ შესაძლოა ფიზიკურად დააზიანოს ძეგლი ან მისი მიმდებარე ტერიტორია. ფიზიკური დაცვის არეალი განისაზღვრება შემდეგი მანძილით – ძეგლის სიმაღლე გამრავლებული 2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 50 მეტრის რადიუსით. ფიზიკური დაცვის არეალში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც დააზიანებს ან დაზიანების საფრთხეს შეუქმნის ძეგლს ან გააუარესებს მის აღქმას ან გამოყენებას, მათ შორის:

ა) იმგვარი მოქმედებები, რომლებიც გამოიწვევს მიწის მნიშვნელოვან ვიბრაციას ან დეფორმაციას;

ბ) ქიმიურ, ადვილად აალებად და ფეთქებად ნივთიერებათა შენახვა;

გ) ისეთი ობიექტების აღმართვა, რომლებიც არ ემსახურება ძეგლის დაცვას ან მისი გარემოს გაუმჯობესებას;

დ) მცენარეთა იმ სახეობების ან იმგვარად დარგვა, რომლებმაც ან რამაც შეიძლება დააზიანოს ძეგლი.

3. ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი არის ტერიტორია ფიზიკური დაცვის არეალის მიღმა, რომლის ცვლილებაც გავლენას ახდენს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოზე ან/და ძეგლის სრულფასოვან აღქმაზე. ძეგლის სიმაღლედ მიიჩნევა მისი უმაღლესი ნიშნული, ხოლო მანძილი ძეგლიდან დამცავი არეალის საზღვრამდე აითვლება ძეგლის გარე კონტურიდან, ძეგლის ცენტრიდან გავლებული რადიუსის მიმართულებით.

4. ვიზუალური დაცვის არეალი განისაზღვრება:

ა) ძეგლებისათვის – 150 მეტრის რადიუსით;

ბ) ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლებისათვის – 250 მეტრის რადიუსით.

მუხლი 21. შეზღუდვის ზონები

1. ქუთაისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დაცვის ზონები:

ა) საავტომობილო გზების გზისპირა ზონა;

ბ) სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა;

გ) ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონა;

დ) საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონები (მკაცრი რეჟიმის, შეზღუდული რეჟიმის და სამეთვალყურეო ზონა).

1. საავტომობილო გზებზე, გზისპირა ზონებში (გზის ღერძიდან 100 მეტრი ორივე მხარეს) გზების მფლობელთან შეუთანხმებლად აკრძალულია:

ა) ნებისმიერი სამშენებლო, სამელიორაციო, სასოფლო-სამეურნეო, გეოლოგიური ძიების სამუშაოები, კავშირგაბმულობის ხაზებისა და სხვა კომუნიკაციების გაყვანა, ახლის აშენება და არსებული ნაგებობების შეკეთება (მილსადენების, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგადამცემი ხაზების ავარიის შემთხვევაში აღდგენა-შეკეთების სამუშაოების გარდა, რასაც დაუყოვნებლივ ატყობინებენ საგზაო ორგანოებს);

ბ) გარე განათებისა და გამწვანების მოწყობა;

გ) მოძრავი გასამართი პუნქტების, ჯიხურების, პავილიონების და სხვა ნაგებობების განლაგება;

დ) სატრანსპორტო საშუალებათა დატვირთვა-გადმოტვირთვის, გასაჩერებელი და სამრეცხაო მოედნის მოწყობა.

2. „საავტომობილო გზების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვების გარდა, ასევე აწესებს სხვა სახის შეზღუდვებს.

3. სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა არის 100 მ-იანი ზონა (სარეკომენდაციო), რომელიც იცავს სასაფლაოების მიმდებარე ტერიტორიას მისი მავნე ზემოქმედებისგან. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განთავსება, გარდა რელიგიური/საკულტო და მისი დამხმარე ნაგებობებისა.

4. ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონები დგინდება „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილებით.

5. ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონა არის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის გასწვრივ მიწის ნაკვეთი და საჰაერო სივრცე, შემოსაზღვრული

ვერტიკალური სიბრტყეებით, რომლებიც ხაზის ორივე მხარეს გადაუხრელ მდგომარეობაში მყოფი განაპირა სადენებიდან დაშორებულია 20 მეტრით, თუ სიმძლავრე შეადგენს 110 კვ-ს, ხოლო 15 მეტრით, თუ სიმძლავრეა 35 კვ.

მუხლი 22. მეზღუდვის ზოლები

1. ქუთაისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დაცვის ზოლები:

ა) რკინიგზის გასხვისების ზოლი;

ბ) მდინარის წყალდაცვითი ზოლი.

1. რკინიგზის გასხვისების ზოლი დგინდება საქართველოს კანონის - „საქართველოს სარკინიგზო კოდექსის“ მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით.

2. რკინიგზის გასხვისების ზოლი განისაზღვრება საერთო სარგებლობის სარკინიგზო ლიანდაგის განაპირა ორივე მხარეს არანაკლებ 20-20 მეტრით.

3. მდინარის წყალდაცვითი ზოლი წარმოადგენს წყლის დამცავ ტერიტორიას, სადაც ხორციელდება წყლის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა. სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით. აღნიშნულ ზონაში ნებისმიერი საქმიანობა შესაბამისობაში უნდა იყოს „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონთან.

4. ქალაქის საზღვრებში წყალდაცვითი ზოლი განსაზღვრულია:

ა) მდინარე რიონის (მდინარის სიგრძე 327 კმ) - 50მ;

ბ) მდინარე წყალწითელასთვის (მდინარის სიგრძე 49 კმ) - 20 მ;

გ) სხვა დანარჩენისთვის - 10მ.

თავი VI - შენობა-ნაგებობათა იერსახე

მუხლი 23. შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები

1. მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა განხორციელდეს არსებულ მიწისქვეშა არხებში-ღარებში ან/და გვირაბებში. თუ ტერიტორიაზე არ არსებობს მიწისქვეშა ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენება ან მუნიციპალიტეტის გადაწყვეტილებით საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა მოხდეს ალტერნატიული საშუალებების გამოყენებით, მაშინ აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობის ან მიწისზედა განთავსებით.

2. მაღალი ესთეტიკური ღირებულების განაშენიანების ჩამოყალიბება/შენარჩუნება და ცხოვრების ხარისხის ამაღლების მიზნით მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს განაშენიანების სხვა ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირებას შესაბამისი ნორმატიული აქტის საფუძველზე.

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში განაშენიანების დეტალური გეგმით შესაძლებელია ამ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაზუსტება, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

მუხლი 24. განაშენიანების სიმაღლე

1. განაშენიანების სიმაღლე არის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტებით და ძირითადი დებულებების 38-ე მუხლით განსაზღვრული განაშენიანების ჰორიზონტალური წარმოსახვითი ხაზი, რომელიც ცალკეულ შემთხვევაში შეიძლება დაზუსტდეს ისტორიული გარემოს, ბუნებრივი ლანდშაფტის, ინსოლაციის და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე დადგენილი სიმაღლე განისაზღვრება შენობის/ნაგებობის საანგარიშო ზედაპირით.
3. დამატებითი სიმაღლის შეზღუდვები, კონკრეტული ტერიტორიებისთვის დგინდება სიმაღლის რეგულირების არეალებით.