



შპს "ურბანიკა"



შპს "არმიტაქტურული ბიოგო"

ალბომი

№3

ბაკურიანის სარეკონსტრუქციო ტერიტორიის  
გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების  
წესები

# ბაკურიანის მინსარგებლობის გენერალური გეგმა



დანართი

## ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

### თავი I ზოგადი დებულებები

#### **მუხლი 1. ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და პრიორიტეტები**

1. ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ბაკურიანის ტერიტორიისათვის ქალაქთმშენებლობით საკითხებს, განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია, ბაკურიანის ტერიტორიის, როგორც საკურორტო-სარეკრეაციო ფუნქციის მქონე ობიექტის შენარჩუნება, განვითარება, შესაბამისი ინფრასტრუქტურის შექმნა. ასევე, წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული მიზნის მისაღწევად, ბაკურიანის ტერიტორიაზე უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და განაშენიანების სპეციალური პირობების დადგენა.

3. ამ დადგენილების მიზნებიდან გამომდინარე, ბაკურიანის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიის გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. განაშენიანებული ტერიტორიების დეგრადირებული ურბანული ქსოვილის გაუმჯობესება, ხოლო გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განვითარება ჯანსაღი საცხოვრებელი, საკურორტო-რეკრეაციული ან/და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციით.

## მუხლი 2.

### ტერმინების განმარტება

1. განაშენიანების რეგულირების წესების მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონში, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში და განაშენიანების ძირითად დებულებებში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ტერმინებისა.

2. წესებში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- ა) **არასაცხოვრებელი ფუნქციის დამხმარე შენობა-ნაგებობა** - შენობა-ნაგებობა რომელიც არ არის საცხოვრებელი ფუნქციის, განკუთვნილია სოციალური და ტურისტული ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებისთვის (კვების ობიექტები, სავაჭრო ობიექტები, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები, მომსახურების ობიექტები, გასართობი ცენტრები);
- ბ) **ბაღი** — გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგი, განკუთვნილი სარეკრეაციო მიზნებით მწვანე ნარგავების გაშენების, დაცვის, გამოფენისა და გამოყენებისათვის;
- გ) **ბულვარი** — გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად, ქუჩის/გზის/წყლის ზედაპირის გაყოლებაზე მოწყობილი ხეივანი, განკუთვნილი ქვეითთა სასეირნოდ და დასასვენებლად;
- დ) **გაზონი** — ბალახით გამწვანებული, მოვლილი მიწის ფართობები ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვა;
- ე) **განაშენიანების რეგულირების ხაზები** (წითელი ხაზები) – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით ან სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყების პირობებით (იმ შემთხვევაში თუ წითელი ხაზი არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით) დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი;
- ვ) **განაშენიანების სავალდებულო ხაზები** (ლურჯი ხაზები) – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით ან სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყების პირობებით (იმ შემთხვევაში თუ წითელი ხაზი არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით) დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი;
- ზ) **განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი** — მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული ჰორიზონტალური წარმოსახვითი ხაზი, რომლითაც იზღუდება მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების

სიმაღლე;

- თ) გრუნტის ზედაპირი — მიწის ნაკვეთის გრუნტის არსებული ან საპროექტო ზედაპირი;
- ი) გეგმარების შემზღუდავი ზონირება — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ტერიტორიის ინდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით;
- კ) გეგმარებითი კარკასი (გკ) – ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში მატერიალური გარემოს ათვისების, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ზონა, რომელიც ყალიბდება სატრანსპორტო მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით
- ლ) თემატური გეგმარებითი არეალი - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიერ განსაზღვრულ გეგმარებითი არეალი, რომლისთვისაც მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილია განვითარების პრიორიტეტები და ზოგადი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები. აღნიშნულ არეალებში მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მხოლოდ თემატურის გეგმის მიხედვით დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე;
- მ) მიწათსარგებლობის ზონირება — მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ან/და დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე განსაზღვრული დასახლების ტერიტორიის გარკვეული მახასიათებლებით იდენტიფიცირება;
- ნ) მრავალფუნქციური შენობა — ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო ფართობის 75 %-ს;
- ო) 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;
- პ) პირობითი კოეფიციენტი - კოეფიციენტი, რომელიც მიწის ნაკვეთს მინიჭებული აქვს ბაკურიანის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საფუძველზე და რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია მხოლოდ სხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების შეცვლის მიზნით;
- ჟ) რთული რელიეფი (საშუალო ქანობი – 10 გრადუსი და მეტი) — მიწის ზედაპირის ფორმების ისეთი ერთობლიობა, რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს ბაკურიანის სამშენებლო და სამეურნეო ფუნქციურ-საყოფაცხოვრებო, ჰიგიენურ-სანიტარულ, არქიტექტურულ-მოცულობით და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მახასიათებლებზე და შესაბამისად განაპირობებს დაგეგმარების, განაშენიანების

და კეთილმოწყობის სპეციალური საშუალებების გამოყენებას;

**რ) საბჭო** — საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში არსებული დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო (შემდეგში -საბჭო);

**ს) სკვერი** — დასასვენებელი/გასართობი მიწებისთვის განკუთვნილი საერთო სარგებლობის ბაღი;

**ტ) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის თემატური დოკუმენტაცია** (შემდგომში: თემატური დოკუმენტაცია) - დაგეგმვაზე უფლებამოსილ უწყების მიერ, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის დოკუმენტების ამოცანების შესაბამისად, შემუშავებული სარეკომენდაციო ხასიათის დოკუმენტაცია. თემატური დოკუმენტაციის დამტკიცების პროცედურა იგივეა რაც შესაბამისი იერარქიული დონის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისთვის თუ ისინი არ არის შესაბამისი სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის ნაწილი;

**უ) ტერასული შენობა** — რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც თითო სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა;

**ფ) ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება** — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ტერიტორიის იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ-სტრუქტურული ნიშნით (ცენტრალური ზონა, შუალედური ზონა, პერიფერიული ზონა, გეგმარებითი კარკასი);

**ქ) ფასადი** — შენობა-ნაგებობის გარე სახის ვერტიკალური პროექცია (წინხედი);

**ღ) ფუნქციური ზონირება** — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დასახლების ტერიტორიის იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების ერთგვაროვანი ან შერეული სახეობის მიხედვით;

**ყ) დიობი** — კედელში არსებული კარის, ფანჯრის, სამტრედის/სამერცხლის ღია ნაწილი ან/და ნებისმიერი ხვრეტი;

**შ) ჯიხური** — საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის განკუთვნილი 2,5 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ2-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა;

**თავი II**  
**ბაკურიანის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის**  
**პირობები**

**მუხლი 3. ბაკურიანის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები**

1. ბაკურიანის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების წესებისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია ბაკურიანის მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის ზოგადი და კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა;

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

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ან/და უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მოთხოვნის საფუძველზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე ან განაშენიანების რეგულირების გეგმარებითი დავალების ეტაპზე შესაძლებელია თემატური დოკუმენტაციის დამუშავება. თემატური დოკუმენტაცია შედგება:

- ა) წინასაპროექტო კვლევისგან;
- ბ) საპროექტო წინადადებისგან;

ა) წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:

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

ა.ა) ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:

- ა.ა.ა) საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;
- ა.ა.ბ) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;
- ა.ა.გ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა

მონაცემებს;

ა.ა.დ) ტერიტორიის სატრანსპორტო უზრუნველყოფის სქემებს;

ა.ა.ე) ტერიტორიის საინჟინრო უზრუნველყოფის სქემებს;

ა.ა.ვ) მიმდებარე განაშენიანების აღწერილობას, არსებული შენობების სართულიანობისა და ფუნქციური დანიშნულებების მითითებით;

ა.ა.ზ) საპროექტო ტერიტორიისა და მიმდებარე არეალის ფუნქციური ზონირების რუკებს;

ა.ა.თ) ფოტოფიქსაციას.

ა.ბ) 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.

ა.გ) ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

ბ) საპროექტო წინადადება მოიცავს:

- ბ.ა) საპროექტო ფუნქციურ ზონირებას;
- ბ.ბ) საპროექტო სატრანსპორტო უზრუნველყოფის გეგმას;
- ბ.გ) საპროექტო საინჟინრო უზრუნველყოფის გეგმას;
- ბ.დ) მიწის ნაკვეთების გადანაწილების გეგმას;
- ბ.ე) საპროექტო ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებს;
- ბ.ვ) საპროექტო შენობების ფუნქციური დანიშნულების რუკას;
- ბ.ზ) განაშენიანების რეგულირების ხაზების რუკას;
- ბ.თ) ტურისტული ინფრასტრუქტურის რუკას (საბაგიროები, სასრიალო ტრასები და სხვა);
- ბ.ი) განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავების არეალებს;
- ბ.კ) საპროექტო ობიექტების სართულიანობის რუკას.
- ბ.ლ) საპროექტო ტერიტორიაზე რეკრეაციული სივრცეების განვითარების სქემებს.
- ბ.მ.) ვიზუალიზაციას.

3. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიერ განსაზღვრულ თემატურ გეგმარებით არეალებში, მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მხოლოდ თემატურის გეგმის მიხედვით დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

4. ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა მოიცავს მიწათსარგებლობის შემდეგ ზონებს:

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

5. 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 ინტენსივობის, გამწვანების და პირობით კოეფიციენტებს;

ე) ტერიტორიის გამოყენების, განაშენიანების რეგულირების და სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის თემატურ დოკუმენტ(ებ)ს .

#### **მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა**

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავების საფუძველი წინასაპროექტო კვლევასთან ერთად შეიძლება იყოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის თემატური დოკუმენტი თუ ამას მოითხოვს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, შემთანხმებელი ორგანო ან დაინტერესებული მხარე.

3. ბაკურიანის განვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, თუ:

ა) ხორციელდება 2000 კვ.მ. და მეტი ფართის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, გარდა წინამდებარე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ბ) მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა;

გ) ხორციელდება თემატური გეგმარებითი არეალის ფარგლებში არსებული ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება სავალდებულო არ არის თუ:

ა) 2000 კვ.მ ან მეტი ფართის მქონე მიწის ნაკვეთზე შენდება არსებულ განაშენიანებასთან შესაბამისი მახასიათებლების მქონე ერთი შენობა-ნაგებობა;

ბ) 2000 კვ.მ ან მეტი ფართის მქონე მიწის ნაკვეთზე შენდება არსებულ განაშენიანებასთან შესაბამისი მახასიათებლების მქონე, ვიზუალურად და ფუნქციონალურად ერთ შენობა-ნაგებობად აღქმადი მოცულობა რამოდენიმე დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლით;

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების გარეშე დასაშვებია, წინამდებარე მუხლის მე-4 პუნქტის ა და ბ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებისთვის საჭირო ტექნიკური დამხმარე ნაგებობის მოწყობა.

#### **მუხლი 5. ბაკურიანის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა**

1. ბაკურიანის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით, ამ მუხლით განსაზღვრული თავისებურებების გათვალისწინებით.

2. ბაკურიანის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურის განხორციელებისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნას საჯაროობა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. ბაკურიანის ტერიტორიაზე ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებს ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა საბჭოს რეკომენტადიების გათვალისწინებით. საქართველოს მთავრობას უფლება აქვს, მოახდინოს ამ უფლებამოსილების განსაზღვრული ვადით დელეგირება სხვა სახელმწიფო ან თვითმმართველობის ორგანოებზე.



### თავი III

## ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

### მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზე დასაშვები 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 გასასვლელ(ებ)ი;

გ) პირველი კლასის დამხმარე და ტექნიკური შენობა-ნაგებობები;

დ) მიწისპირა ცალკემდგომი, ავტოსადგომები რომელთა სახურავიც გამოყენებულ იქნას ეზოს ნაწილად ან ტერასად;

ე) შენობაში შესასვლელად მოწყობილი კიბე და სამანქანო პანდუსები;

ვ) აივანი და ტერასა;

ზ) შენობის გარე ფასადის შემოსვა-მოპირკეთება თუ ეს გათვალისწინებულია საპროექტო დოკუმენტაციით.

5. რთული რელიეფზე ტერასული შენობებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი გამოითვლება, მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობით.

6. თუ მიწის ნაკვეთი შედგება სამშენებლო და სამშენებლოდ შეზღუდული ფუნქციური ზონებისაგან (ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)) კ-1 კოეფიციენტი დაითვლება მთლიანი მიწის ნაკვეთის ფართიდან, თუმცა მშენებლობა დასაშვებია მიწის ნაკვეთის მხოლოდ იმ ნაწილზე რომელზეც ვრცელდება სამშენებლო ფუნქციური ზონა.

7. კ-1 მაჩვენებელი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

### მუხლი 7. 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 ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

2. კ-2 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამური ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

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

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის (მათ შორის ერკერის, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის) იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში 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) მანსარდის ის ნაწილი, რომლის კონსტრუქციული სიმაღლე იატაკიდან ჰერამდე 2.5 მეტრზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

დ) ტერასის, აივნის, ვერანდის, ლოჯიის იატაკის ზედაპირის საერთო ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

ე) კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის, მათ შორის სათბურების გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი;

ვ) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის.

ზ) შენობის გარე ფასადის შემოსვა-მოპირკეთება თუ ეს გათვალისწინებულია საპროექტო დოკუმენტაციით კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის.

4. თუ მიწის ნაკვეთი შედგება სამშენებლო და სამშენებლოდ შეზღუდული ფუნქციური ზონებისაგან (ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)) კ-2 კოეფიციენტი დაითვლება მთლიანი მიწის ნაკვეთის ფართიდან, თუმცა მშენებლობა დასაშვებია მიწის ნაკვეთის მხოლოდ იმ ნაწილზე რომელზეც ვრცელდება სამშენებლო ფუნქციური ზონა.

5. კ-2 მაჩვენებელი მრგვალდება მეთოდის სიზუსტით.

### **მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3**

1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა-ნაგებობა, ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

2. კ-3 არის მიწის ნაკვეთის თავისუფალი გრუნტის ზედაპირის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-3 მაჩვენებელი მრგვალდება მეთოდის სიზუსტით.

## **მუხლი 9. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები**

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით ბაკურიანის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად.

2. ზოგად ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის ზოგად უფლებრივი ზონირების რუკაში.

3. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების სახეობებია:

- ა) ცენტრალური ზონა (ცზ)
- ბ) შუალედური ზონა (შზ)
- გ) პერიფერიული ზონა (პზ)
- დ) გეგმარებითი კარკასი (გკ)

4. გეგმარებით კარკასზე პროექტის შეთანხმების წინასწარი რეკომენდაციის მისაღებად დაინტერესებული მხარე საბჭოს წარუდგენს არქიტექტურულ-გეგმარებით დასაბუთებას, რომელიც უნდა მოიცავდეს: შენობის ფასადებს, რომლებზეც მითითებულ უნდა იქნას მათი ძირითადი გაბარიტული ზომები, სიმაღლეები მიწის გადაკვეთის დონეების ჩვენებით აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით, ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალებს ზომების მითითებით, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა), ფოტომონტაჟსა და აქსონომეტრიულ ხედებს არქიტექტურული დეტალების, მოსაპირკეთებელ-სამშენებლო მასალებისა და ფერების განსაზღვრით (ფასადებზე გამოყენებული ყველა სახის მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირებისა თუ სხვა არქიტექტურული ელემენტების დეტალური მითითებით, მათ შორის გათბობა-კონდიციონერების ტექნიკური საშუალებების განთავსების ადგილის მითითებით, ასევე გამოყენებული საღებავების ფერს: RGB ან RAL კოდების მიხედვით).

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, თითოეული ზონისთვის შესაძლებელია გამოიყოს ქვეზონები: ქვეცენტრი, კარკასი, კარკასთშორისი ტერიტორიები.

6. ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონების რეგლამენტები დგინდება განაშენიანების რეგულირების წესებით.

## **მუხლი 10. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები**

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით ბაკურიანის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად.

2. ბაკურიანის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ზოგადი ფუნქციური ზონები:

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) — მოიცავს როგორც წესი ბაკურიანის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ არსებულ ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ) — მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს;

გ) სარეკრეაციო ზონა (რზ) — მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ან/და გასართობ-დასასვენებელ ტერიტორიებს;

დ) სპეციალური ზონა (სპეცზ) — მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს (მაგ.: სასწავლო/სამეცნიერო-კვლევითი; სამედიცინო; სასაფლაო);

ე) საცხოვრებელი ზონა (სზ) — მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;

ვ) სატრანსპორტო ზონა (ტზ) — მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გზებს/ქუჩებს, მიმდებარე ტერიტორიებს ან/და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

ზ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) — მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს;

თ) სანიტარიული ზონა (სანზ) — მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ათროპოგენური ან/და ბუნებრივი გზით ხე-ნარგავებით გაშენებულ გამწვანებულ ტერიტორიებს, გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია და სხვა ტერიტორიებს იცავს მავნე ზემოქმედებისაგან;

ი) სატყეო ზონა — მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო ტყის ან/და სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორიას.

კ) საკულტო ზონა – (საკზ) მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ საკულტო გამოყენების ტერიტორიებს.

ლ) საკურორტო-რეკრეაციული ზონა - (სრზ)- მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც დასაშვებია სპორტული, სამკურნალო, დასასვენებელი და გასართობი შენობა-ნაგებობები

3. ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკაში.

4. ზოგადი ფუნქციური ზონების რეგლამენტები (ზოგადი მოთხოვნები) განისაზღვრება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა განაშენიანების რეგულირების გეგმების შემუშავებისას.

5. ბაკურიანის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები (ქვეზონები):

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') — ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს, როგორც წესი განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში' (ლსზ') დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა.ა) მისი ფუნქციონირების უზრუნველყოფი მშენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად;

ა.ბ) საკულტო შენობა-ნაგებობებისა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

ა.გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, 100 კვ.მ-მდე ფართის ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ') — სასოფლო-სამეურნეო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს (სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის განკუთვნილი მიწები). სასოფლო-სამეურნეო ზონაში' (სოფზ') - დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ბ.ა) მისი ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა;

ბ.ბ) საკულტო შენობა-ნაგებობებისა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

ბ.გ) წყლის ხელოვნური რეზერვუარისა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ.დ) საბაგრო, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ.ე) სამთო ციგა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ.ვ) ანგარის შენობისა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ.ზ) სერვისცენტრები და დამხმარე ნაგებობებისა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ.თ) საბავშვო მოედნებისა და გასართობი სკვერებისა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ.ი) ენერგეტიკული ინფრასტრუქტურისა;

ბ.კ) ხელოვნური გათოვლიანების სისტემის, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ.ლ) სათხილამურო ტრასების, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ.მ) ველობილიკებისა და ველოპარკების, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

გ) სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი. სარეკრეაციო ზონა 1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

დ) სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს.

სარეკრეაციო ზონა 2 - ში დასაშვები სახეობების ჩამონათვალი მოცემულია წინამდებარე წესების დანართ #1-ში.

ე) სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს.

ვ) სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს სასაფლაოების მოწყობისათვის განკუთვნილ ტერიტორიებს. სპეციალური ზონა 2-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა და მათი დამხმარე შენობა-

ნაგებობებისა (არადომინირებული), აგრეთვე საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

ზ) საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

თ) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელად განკუთვნილ (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. საცხოვრებელი ზონა 2-ში დასაშვებია, ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობების არსებობა.

ი) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: ტრანსპორტის და ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზების, ქუჩების, მოედნების, გზატკეცილების, ხიდების, გზაგამტარების, სარკინიგზო ხაზების (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), ტრამვაის ხაზების, ტროტუარების, ტროტუარის მიმდებარე გაზონის, ზღუდარების, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლების, უსაფრთხოების კუნძულების, გამწვანებულ გზაგამყოფების, მიწისქვეშა ნაგებობებისა.

კ) სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს ან ავტოგასამართ კომპლექსებს, აირგასამართ ან აირსავსებ საკომპრესორო სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს და სადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

ლ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობის არსებობა.

მ) სანიტარიული ქვეზონა, რომელიც მავნე ზემოქმედების მქონე ზონებისგან იცავს სხვა ზონას/ებს და გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა. ნარგავების გაშენების ფართობის წილი ზონის ტერიტორიაზე იანგარიშება ზონის სიგანის შესაბამისად: 300 მეტრამდე – 60 %; 300 მეტრიდან 1000 მეტრამდე – 50 %; 1000 მეტრიდან 3000 მეტრამდე – 40 %.

ნ) სატყეო ზონა ' — სატყეო ქვეზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა.

ო) საკულტო ზონა (საკზ) – საკულტო ქვეზონა მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ საკულტო გამოყენების ტერიტორიებს. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა საკულტო ფუნქციის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა/სამყოფისა.

პ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1) - წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია: საცხოვრებელი, დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობის არსებობა.

ჟ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2) - წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება. შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობის არსებობა.

6. კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკაში.

7. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება ამ წესებით და აისახება მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

8. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს ამავე ზონის მოქმედების არეალში.

9. ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის, დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს ზონის ან/და ამ ზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი ნაგებობები, დამხმარე ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობები და მათზე არ ვრცელდება ამ წესებით დადგენილი მიწის ნაკვეთის ფართის შეზღუდვა.

10. ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის, უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების დასაშვებ სახეობებს ასევე განეკუთვნება შემდეგი ძირითადი სახეობები:

ა) მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობა (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი), თუ ის არ ეწინააღმდეგება ამ წესებით დადგენილ ზონის თავისებურებას და ხელს არ უშლის მის ფუნქციონირებას;

ბ) ზონაში უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ძირითადი ან/და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართული სახეობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე შენობა-ნაგებობა და ღობე დადგენილი წესის შესაბამისად, რომლის არსებობაც დაურეგულირებელი/მოუწესრიგებელი განაშენიანების ან/და გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დასაშვებია მხოლოდ, მთავარ ობიექტთან ერთად, სამეზობლო თმენისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

გ) ზონაში არსებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა, თუ ის არ ეწინააღმდეგება ამ წესებით დადგენილ ზონის თავისებურებას, გარდა მიწის ნაკვეთის ფართის შეზღუდვისა.

	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე	სამშენებლო ტერიტორიის მინიმალური ფართობი
სრზ-1	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	300 მ <sup>2</sup>
სრზ-2	0.2	0.2	0.4	3 + მანსარდის სართული	11 მ	2000 მ <sup>2</sup>
სზ-2	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	300 მ <sup>2</sup>
სსზ-1	0.4	0.5	0.2	3 + მანსარდის სართული	11 მ	-
რზ-2	0.1	0.1	0.7	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	-

**მუხლი 11 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილების პირობები**

1. ზოგადი ფუნქციური ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტში და შესაბამისად საჭიროებს იმავე პროცედურების გავლას, რაც მისი დამტკიცებისთვის არის დადგენილი.

2 ქვემოთ ჩამოთვლილი კონკრეტული ფუნქციური ზონების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილებების შეტანის საფუძველზე:

- ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის<sup>1</sup> (ლსზ<sup>1</sup>) ცვლილება -წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ფუნქციურ ზონად;
- ბ) სარეკრეაციო ზონა 1 -ის (რზ 1) ცვლილება - წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ფუნქციურ ზონად;
- გ) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ 2) ცვლილება - წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ფუნქციურ ზონად;
- დ) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ 1) ცვლილება - წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ფუნქციურ ზონად;
- ე) სატრანსპორტო ზონა 2-ის (ტზ-2) ცვლილება - წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ფუნქციურ ზონად;
- ვ) სატყეო ზონა ცვლილება - წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ფუნქციურ ზონად;
- ზ) სანიტარული ზონა (სანზ)- წინამდებარე წესებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ფუნქციურ ზონად;



2. წინამდებარე მუხლის მეორე პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული ფუნქციური ზონების ცვლილებების გარდა ყველა სხვა დანარჩენი კონკრეტული ფუნქციური ზონის ცვლილება შესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

## **მუხლი 12. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები**

1. გეგმარების შემზღუდავი ზონები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში აისახება უფლებრივი ზონირების რუკაში.

2. ბაკურიანის ტერიტორიაზე გამოიყოფა ისტორიული და გარემოს დაცვითი შემდეგი ზონები:

ა) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა;

ბ) გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2) - არის დაცული ლანდშაფტის ტერიტორია,

სადაც ხორციელდება დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად სამშენებლო საქმიანობა დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიაზე დაუშვებელია, გარდა: მისი დაცვის, აღდგენის, ადგილობრივი მოსახლეობისათვის დასაბუთებული საჭიროების და შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურის შექმნის მიზნით, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად;

გ) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) - არის წყლის დამცავი ტერიტორია სადაც, ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა;

დ) სანიტარული დაცვის ზონა 2 (სდზ-2) - შეზღუდული რეჟიმის ზონა მოიცავს საკურორტო ადგილის იმ ტერიტორიას, სადაც გაშენებულია საკურორტო ობიექტები, კურორტის ინფრასტრუქტურის სხვა შენობა-ნაგებობები, საკურორტო ბაღ-პარკები და კურორტის მიმდებარე ტყე-პარკები ან დაგეგმილია მათი გაშენება. აღნიშნულ ზონაში მოქმედებს საქმიანობის მკაცრი რეჟიმი, რომელიც ითვალისწინებს იმ სანიტარულ-გამაჯანსაღებელ ღონისძიებებს, რომლებიც აუცილებელია ძირითადი ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების მოვლის, დაცვისა და კვლავწარმოებისათვის.

ე) სანიტარული დაცვის ზონა 3 (სდზ-3) -სამეთვალყურეო ზონა მოიცავს ჰიდრომინერალური რესურსებისა და კლიმატის ფორმირებისა და გავრცელების არეალს, კურორტის შემომსაზღვრელ ტყის მასივებს, აგრეთვე ტერიტორიებს, რომელთა გამოყენებამ სანიტარული ზონისათვის დადგენილი წესების დაუცველად შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს მინერალური წყლებისა და სამკურნალო ტალახის საბადოების ჰიდროგეოლოგიურ რეჟიმზე და კურორტის სანიტარულ და ლანდშაფტურ-კლიმატურ პირობებზე. ამ ზონის ტერიტორიაზე დაშვებულია ყველა იმ სამუშაოს შესრულება, რომელიც უარყოფითად არ იმოქმედებს ბუნებრივ სამკურნალო რესურსებზე და ტერიტორიის სანიტარულ მდგომარეობაზე.

3. ბაკურიანის ტერიტორიაზე მოქმედი, გეგმარების შემზღუდავი ზონების რეგლამენტები განსაზღვრულია კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონით, გარემოს დაცვის შესახებ საქართველოს კანონით, კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარული დაცვის ზონების შესახებ საქართველოს კანონით და წინამდებარე წესებით.

**თავი IV**  
**ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების განსაკუთრებული**  
**შემთხვევები და პირობები**

**მუხლი 13. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება**

1. ამ მუხლის მიზანია ბაკურიანის ტერიტორიაზე განაშენიანებისთვის დამახასიათებელი ესთეტიკური ღირებულების შენარჩუნება და ჩამოყალიბება.

2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება როგორც ახალ მშენებლობაზე, ისე რეკონსტრუქციაზე.

3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნას ხანძარმედეგი, მთის კურორტის შესაბამისი, სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები.

4. დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:

ა) ნებისმიერი ფორმის მოთუთიებული თუნუქი (დაცვითი საფარისა და შეღების გარეშე);

ბ) ნებისმიერი ფორმის შიფერი, რომელსაც აქვს აზბესტის მავნე შემცველობა;

5. ქანობიანი სახურავი, მთლიანად ან ნაწილობრივ, შესაძლოა მოეწყოს მინის მასალით.

6. შენობა-ნაგებობის სახურავზე დასაშვებია შემდეგი ფერების გამოყენება:

ა) ყავისფერი;

ბ) ნაცრისფერი.

7. შენობა-ნაგებობების სახურავი უნდა აღიჭურვოს თოვლის დაცურების საწინააღმდეგო სისტემებით.

8. სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტების დაპროექტება-მშენებლობა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ მომსახურება არ ხორციელდებოდეს ან/და მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს გზიდან/ქუჩიდან.

9. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

ა) განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე (არა)საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 20 %-ს;

ბ) წინა ქვეპუნქტში აღნიშნული საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების მოწყობა ფართობის შეუზღუდავად დასაშვებია მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ყრუ ფასადზე ან/და მშენებარე შენობა-ნაგებობის ფასადზე.

გ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან ვიზუალში გადაწყვეტა.

დ) დაუშვებელია ინდივიდუალური გათბობა-კონდიციონერების სისტემის მოწყობა სასტუმროებსა და აპარტამენტის ტიპის საცხოვრებლებში, გარდა მცირე ზომის, (10 ნომრამდე) სასტუმროებისა. აღნიშნული ტიპის ობიექტებისთვის, გათბობა-კონდიციონერების ცენტრალური სისტემა არ უნდა იყოს აღქმადი ცენტრალური ქუჩიდან.

ე) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე.

ვ) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი პროექტის საფუძველზე, მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტით.

#### **მუხლი 14. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა**

1. განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, შემდეგ შემთხვევებში:

ა) ერთ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე ერთზე მეტი შენობის განთავსების შემთხვევაში ამ ნაკვეთში შემავალი ცალკეული საპროექტო მიწის ნაკვეთებისთვის დასაშვებია ფართობის მინიმალური მაჩვენებლის შეცვლა თუ მიწის ნაკვეთის ჯამური მაჩვენებელი შესაბამისობაშია ამ წესების მოთხოვნებთან და ტერიტორიის ნაწილის დათმობა ხდება საერთო სარგებლობისათვის.

ბ) თუ არსებული შენობის ჩანაცვლება ხდება ახალი შენობით, რომელიც აუმჯობესებს დეგრადირებულ გარემოს. ასეთ შემთხვევაში, დასაშვებია, კ1 და კ2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა იმ პირობით, რომ ახალი საპროექტო ობიექტის ფართი არ გადააჭარბებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართს (აღნიშნულში არ იანგარიშება საჯარო რეესტრში უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული ფართები). კ1 გამოთვლა ხდება საკადასტრო გეგმაზე დატანილი შენობის კონტურის მიხედვით.

გ) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი -კ-2 -ის ზღვრული მაჩვენებლის შეცვლა დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი შეიძენს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილ პირობითი კოეფიციენტის მქონე მიწის ნაკვეთს, აღნიშნულ კოეფიციენტს გამოიყენებს საპროექტო ტერიტორიის განვითარებისას, ხოლო პირობითი კოეფიციენტის მქონე მიწის ნაკვეთს მიატოვებს სახელმწიფოს სასარგებლოდ. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის ცვლილება დაუშვებელია  $კ-2=0.5$ -ზე მეტად გარდა, წინამდებარე მუხლის "დ" ქვეპუნქტით დადგენილი პირობისა. ამ შემთხვევაში განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის ცვლილება შესაძლოა განხორციელდეს  $კ-2=0.6$  -მდე.

დ) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების - კ-1 და კ-2 კოეფიციენტის დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლის ცვლილება დასაშვებია 0.1-ით, იმ შემთხვევაში თუ ხდება, ცალკე მდგომი, დამხმარე, საზოგადოებრივი დანიშნულების მქონე შენობის ან ნაგებობის განთავსება შემდეგი ფუნქციით: კვების, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სავაჭრო, ტურისტული მომსახურების ობიექტები და გასართობი ცენტრები;

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, კ2 კოეფიციენტის ცვლილება შესაძლებელია, მხოლოდ წინამდებარე მუხლის მე-2 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტში არსებული პირობების შესაბამისად. აღნიშნულ შემთხვევაში, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი შეიძლება იყოს  $k-2=0.5$ . წინამდებარე მუხლის მეორე პუნქტის "გ" და "დ" ქვეპუნქტით დადგენილი პირობების დაცვის შემთხვევაში, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის ცვლილება შესაძლოა განხორციელდეს  $k-2=0.6$  -მდე.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი ცალკეული საპროექტო მიწის ნაკვეთებისთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების შეცვლა შესაძლებელია თუ მიწის ნაკვეთის ჯამური მაჩვენებელი შესაბამისობაშია ამ წესების მოთხოვნებთან და ტერიტორიის ნაწილის დათმობა ხდება საერთო სარგებლობისათვის.

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი ცალკეული საპროექტო მიწის ნაკვეთებისთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი კ3 კოეფიციენტის შემცირება შესაძლებელია საპროექტო ტერიტორიის ჯამური მაჩვენებლის შემცირების გარეშე.

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი კონკრეტული ფუნქციური ზონების მიუხედავად, კ3 განისაზღვრება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი სამშენებლო ზონის ფართობიდან.

7. რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი ტერასული შენობებისა და მათი კომპლექსების მშენებლობისას, გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე კ-1 შესაძლოა გაიზარდოს 0.4-მდე თუ კ-3 მაჩვენებელია არანაკლებ 0,5-ია;

8. იძულებით შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენით შესაძლებელია ქალაქთმშენებლობითი, ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება როდესაც, მიწის ნაკვეთის (იძულებითი) შეუსაბამობა გამოწვეულია მისი წინამდებარე წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობით. იძულებით შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისთვის კ-2 კოეფიციენტის ცვლილება დასაშვებია მხოლოდ 0.6-მდე.

9. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე.

10. ისტორიულ-კულტურული ღირებულების მქონე შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციისას (მხოლოდ გამაგრებითი ან ისეთი სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომელიც მიზნად ისახავს შენობა-ნაგებობის აღდგენას ან/და არსებული, თვითმწყობადი სახით შენარჩუნებას) ან ასეთი ისტორიულ-კულტურული ღირებულების მქონე ნაგებობების დაშლისა და უცვლელი სახით, სხვა მიწის ნაკვეთზე გადატანის შემთხვევაში, აღნიშნული შენობა-ნაგებობის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტები შემდგომი სამშენებლოდ განვითარებისას არ ჩაითვლება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებში.

## **მუხლი 15. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება**

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის:

ა) კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის;

ბ) გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

გ) იძულებით შეუსაბამო ობიექტებისთვის, ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის შემთხვევაში.

დ) 2000 კვ.მ-ზე ნაკლები მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შემთხვევაში.

3. უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება:

ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;

ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

4. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოთხოვნას ნებართვის მაძიებელმა უნდა დაურთოს შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი კვლევა.

5. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ნებისმიერ სტადიაზე.

6. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრი, საბჭოს რეკომენდაციისა და მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე.

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

## **მუხლი 16. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა**

1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიის ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით

რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურისა და საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე ანიჭებს ბაკურიანის საკრებულო.

2. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი განაშენიანების რეგულირების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე აღიარებულ ბუნებრივ და კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის შესაბამისი 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 განაშენიანების რეგულირების წესებისა და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტებით განსაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიმართულებით.

4. დაშვებულია შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

5. შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტების გამოყენებასა და განაშენიანებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება ამ მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტებით დადგენილი ქმედებების გარდა, საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელიც გაიცემა ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად.

6. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემდეგ შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავ ობიექტს ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი.

7. შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე განვითარება არ ნიშნავს შეუსაბამო სტატუსის მოხსნას.

### **მუხლი 17. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა**

1. მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს.

2. განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებითვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიის 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.

3. განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და

გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი განაშენიანების რეგულირების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე აღიარებულ ბუნებრივ და კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში ბაკურიანის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

4. დაშვებულია განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

**მუხლი 18. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებები**

1. იმ შემთხვევაში, როდესაც განაშენიანების რეგულირების გეგმის გადაწყვეტების შესაბამისად ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე აუცილებელი ხდება განსაზღვრულ ვადაში ცალკეულ შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანა, საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უფლება აქვთ დააწესოს კანონმდებლობის შესაბამისად შეღავათები და მხარდაჭერის ღონისძიებები.

2. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებების გატარებისას, პრიორიტეტულად უნდა იქნას მიჩნეული ბაკურიანის ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონებში და ცენტრალურ ზონაში მოქცეულ შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ცვლილებების სტიმულირება.

### **მუხლი 19. მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა**

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

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 განაშენიანების რეგულირების გეგმა, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლებია 2000 კვ.მ.-ზე მაშინ, მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა შესაძლებელია შესაბამისი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარებიან ხელახალ გამიჯვნას, გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით. ასეთი ნაკვეთებისათვის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის პროექტი, რომელიც

საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

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

## თავი V

**მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა**

### **მუხლი 20. მიზნები, პრინციპები და გავრცელების ფარგლები 1.**

ამ თავის მიზნებია:

- ა) მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების პირობების დადგენა;
- ბ) მიწის ნაკვეთზე შენობების მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრა;
- გ) მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობების ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრის რეგულირება;
- დ) საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შენობა-ნაგებობების (მათ შორის, დროებითი) და დანადგარების განთავსების რეგულირება.

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

ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (მათ შორის ჩიხს);

ბ) მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. თუ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებული სივრცის (გასასვლელი, ჩიხი) სიგანე არ აღმატება 1 მეტრს, სამეზობლო საზღვრად მიიღება დაურეგისტრირებული სივრცის შუა ხაზი.

3. ამ თავის მიზნებისათვის:

ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 150 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს;

ბ) საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს;

გ) მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსებისას ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც გააჩნია დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა;

4. სრზ-2-ში, მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის ამ წესით დადგენილი პირობები არ მოქმედებს, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმით კონკრეტული მიწის ნაკვეთის განვითარება ხდება საკადასტროს ყველა საზღვრიდან 60 მეტრის დაშორებით. ამ შემთხვევაში შენობის ფასადის საანგარიშო მაქსიმალურ სიმაღლედ განისაზღვრება 22 მეტრი, ხოლო სართულიანობა - 6.

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

- ა) ანძებსა და კოშკებზე;



- ბ) აეროპორტის და რკინიგზის ნაგებობებზე;
- გ) საჰაერო-საბაგირო გზების ნაგებობებზე;
- დ) ჰიდრო, თბო და ელექტრო ქვესადგურებზე;
- ე) ნავთობის, ნავთობპროდუქტებისა და თხევადი აირის საცავებზე;
- ვ) ნაპირსამაგრ, ხაზოვან და სხვა სპეციალური დანიშნულების საინჟინრო ნაგებობებზე;
- ზ) მონუმენტებზე.

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

7. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისას და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისას, როდესაც კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს რამდენიმე ნორმა, უპირატესად მოქმედებს ის, რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

8. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრა, გარდა ამ თავით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

9. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში 27-ე მუხლით განსაზღვრული ობიექტების განთავსება უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ ის:

- ა) ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური განვითარების შესაძლებლობებს;
- ბ) არ ლახავდეს საზოგადოებრივ ტერიტორიით/სივრცით მოსარგებლეთა უფლებებს;
- გ) არ ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებას, სივრცით-მოცულობით და ესთეტიკურ პარამეტრებს, ასევე საგზაო მოძრაობის უსაფრთხოების წესებს.

## **მუხლი 21. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება**

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

2. მიწის ნაკვეთის სამეზობლო მიჯნის ზონაში შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული პირობები.

3. დასაშვებია, მიწის ნაკვეთის სამეზობლო მიჯნის ზონაში შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში, თუ მომიჯნავე ნაკვეთზე დგას შენობა, რომლის ყრუ კედელი განთავსებულია საპროექტო ნაკვეთის მომიჯნავედ და საპროექტო ყრუ კედელი ფარავს მას. ასეთ შემთხვევაში საპროექტო ყრუ კედლის განთავსება შესაძლებელია მხოლოდ იმ ნაწილში, რომელიც დაიფარება არსებული ყრუ კედლით. ამ პუნქტით გათვალისწინებული დაშვება, ვრცელდება ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე განვითარების შემთხვევაშიც.

4. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე, სამეზობლო საზღვრიდან არანაკლებ 0.6 მეტრის დაშორებით შესაძლებელია მოეწყოს ღიობი, ასევე აივანი და ერკერი, თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი, რომელზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული,

სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.

5. თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი განთავსებულია მიჯნის ზონის დაცვით, დასაშვებია შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე მოწყობილი აივნის, ერკერის, გარე კიბის, პანდუსის, მათი გადახურვების და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების მიჯნის ზონაში შეჭრა, თუ ამ ნაწილების საანგარიშო ზედაპირიდან გამოწვევა არ აღმატება 1,2 მეტრს-

6. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის შენობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა (გრუნტთან შეხების წერტილში) და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 5.0 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 5.0 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

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

8. მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნათა დაცვით ასევე დასაშვებია, დამხმარე შენობა-ნაგებობის (მაგ.: შენობა-ნაგებობის შესასვლელი კიბეებისა და პანდუსების მოწყობა და მათი გადახურვა ნაღებებისაგან დაცვის მიზნით, ავტოსადგომები, ტერასები, ბავშვებისათვის ღია სათამაშო მოედნები, ინვენტარის შესანახი სათავსო, ფარდული, გარაჟი, 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 კვებამდე 5.0 მეტრს;

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

## **მუხლი 22. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა**

1. მიწის ნაკვეთზე შენობის სიმაღლე იზღუდება ამ წესებითა და განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზით.

2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა

დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან.

3. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული გამოითვლება ფორმულით -  $H=L / Y$  , სადაც:

ა) H წარმოადგენს განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს და აითვლება შენობის მიწასთან შეხების წერტილიდან;

ბ) L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის;

გ) Y წარმოადგენს კოეფიციენტს.

4. H-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმაღლეებს:

ა) სახურავის სიმაღლეს საანგარიშო კიდიდან კეხამდე 70 გრადუსი და მეტი ქანობის შემთხვევაში,

ბ) სამტრედების/სამერცხლების და სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლეს, თუ მათი ჯამური სიგანე აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის სიგანის 1/2-ს;

გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 3 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ<sup>2</sup>-ს აღემატება.

დ) მანსარდის კედლებს, გარდა იმ შემთხვევისა როცა მათი სიმაღლე საანგარიშო კიდიდან კეხამდე არ აღემატება 5 მ-ს, ხოლო მანსარდის ქანობი არის 50 გრადუსზე ნაკლები.

5. L-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს: შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან საზოგადოებრივი სივრცის/ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ უმოკლესი მანძილით. თუ საზოგადოებრივ ტერიტორიას/სივრცეს ან ქუჩას მეორე მხრიდან ესაზღვრება სხვა საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (მაგ. ქუჩას ესაზღვრება სკვერი), ანგარიშისას აიღება ჯამური სიგანე;

დ) თუ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება არაერთგვაროვანი სიგანის საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (ქუჩა/გზა), მაშინ L იანგარიშება საზოგადოებრივი სივრცის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყიდან ყოველი განსხვავებული მაჩვენებლისთვის ცალ-ცალკე.

6. L-ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება:

ა) საპროექტო შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან 1,4 მეტრამდე გამოწეული შენობის მცირე არქიტექტურული დეტალები, გადახურვის ნაწილები ან/და აივნები;

ბ) საპროექტო შენობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობილი ერკერები, თუ მათი ჯამური სიგანე არ აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ს.

გ) L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სრზ-2-ისთვის ტოლია 4.5 მ-ის, ხოლო ყველა სხვა დანარჩენი ზონისთვის 3 მ-ის.

7. Y მნიშვნელობა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

- ა) 0.35 –საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონისთვის;
- ბ) 0.4 – ყველა სხვა ზონისათვის.

8. თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება 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 არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

9. თუ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

10. როდესაც მიწის ნაკვეთს ორზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი აითვლება ყველა მხრიდან და ყველაზე განიერი ქუჩიდან დადგენილი სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი გავრცელდება უფრო ვიწრო, გადამკვეთ ქუჩაზე (ქუჩებზე), მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა.

### **მუხლი 23. ერთ მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა**

ერთ მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა ხდება წინამდებარე წესების შესაბამისად წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრების დადგენის საფუძველზე, კერძოდ: ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ისე უნდა განთავსდეს ერთზე მეტი შენობა, როგორც ამ თავის მოთხოვნებით ერთმანეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებისთვის არის განსაზღვრული.

### **მუხლი 24. 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 3.5 მ-მდე სიმაღლეზე:

- ა) აივნებისა, ერკერების და სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

ბ) კარების, ჭიშკრის, ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა 0.6 მ-ზე მეტად. ამასთან, ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როდესაც ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ფანჯრამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე არის მინიმუმ 1,2 მ.

3. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 3.5 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 1.4 მ-ზე მეტად;

ბ) აივნებისა და ერკერების მიახლოება ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვით სიბრტყემდე 1,2 მ-ზე მეტად;

გ) შენობის დამამთავრებელი კარნიშების და სახურავის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 1.4 მ-ზე მეტად.

4. შენობაზე მიმაგრებული ნიშნები და აბრები შესაძლებელია იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-ზე მაღლა სიმაღლეზე, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ ნიშნებამდე და აბრებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 1,2 მ.

5. მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნიათ ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, გრუნტის ზედაპირიდან 4,5 მ. სიმაღლემდე დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შეჭრა.

6. თუ მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ისეთ ქუჩას, რომელიც გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის, ამ მიწის ნაკვეთიდან დაუშვებელია:

ა) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა ან/ და საზოგადოებრივი სივრცე არის 3.0 მ ან ნაკლები;

ბ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შენობა-ნაგებობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-მდე სიმაღლეზე, საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი;

გ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა შენობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე, საზოგადოებრივი საზღვრის გარეთ 0.5 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი.

**მუხლი 25. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეებში ისეთი შეჭრა, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას**

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ

შეჭრაზე, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას და ხელშეკრულების საფუძველზე საზოგადოებრივი ტერიტორიით/სივრცით სარგებლობის უფლების მიღებას.

2. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში შესასვლელი კიბეების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან ისეთ მიწისპირა სართულამდე, რომლის იატაკის ზედაპირი მდებარეობს გრუნტის ზედაპირს ზემოთ ან პირველ მიწისზედა სართულამდე, მაგრამ არა უმეტეს 1,5 მეტრ სიმაღლემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინააღმდეგობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს ტროტუარის სიგანის მინიმუმ  $\frac{3}{4}$ , მაგრამ არანაკლებ 1.8 მ

3. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში ჩასასვლელი კიბეების და ბუნებრივი განათების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან 1,5 მეტრ სიღრმემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინააღმდეგობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს ტროტუარის სიგანის მინიმუმ  $\frac{3}{4}$ , მაგრამ არანაკლებ 1.8 მ

4. ვენტილაციისა და განათების მიზნით, დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილების, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინააღმდეგობისაგან, აგრეთვე მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელებისაგან თავისუფალი ტროტუარის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან ქვემოთ 1,4 მ-დე შეჭრა.

5. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-დან 4.5 სიმაღლეზე დროებითი მსუბუქი კონსტრუქციების, ფარდულების, ტენტების, მარკიზების შეჭრა. საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია საყრდენი სვეტების მოწყობა ისე, რომ ხელი არ შეეშალოს ტროტუარის ფუნქციონირებას. ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ასეთ არქიტექტურულ ნაწილებამდე, მათ შორის საყრდენ სვეტებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინააღმდეგობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს ტროტუარის სიგანის მინიმუმ  $\frac{3}{4}$ , მაგრამ არანაკლებ 1.8 მ

## **მუხლი 26. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შენობა-ნაგებობების და დანადგარების განთავსება ან/და სხვა სახით სარგებლობა**

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში განთავსებული სხვადასხვა სახის მომსახურებისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობების (მათ შორის დროებითი) ან/და დანადგარების მიმართ, რომელთა განთავსებაც ნებადართულია მოქმედი კანონმდებლობით და განაშენიანების რეგულირების წესებით.

2. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ჯიხურების, დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების, ასევე მათი ინვენტარის განთავსება დასაშვებია, თუ

განთავსების ადგილზე:

ა) ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

ბ) ტროტუარზე დარჩება ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, შენობაში შესასვლელი კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები და სხვა), წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს ტროტუარის სიგანის მინიმუმ 3/4, მაგრამ არანაკლებ 1.8 მ.

3. მეორე პუნქტში მითითებული ობიექტების განთავსება დაუშვებელია:

ა) გზის სავალ ნაწილზე;

ბ) ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე.

გ) მიწისზედა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებასთან 10 მეტრიან რადიუსში;

ე) სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭების სიახლოვეს 3 მეტრიან რადიუსში;

ვ) ნარჩენების შემკრები კონტეინერის განთავსების ადგილიდან 3 მეტრის რადიუსში;

ზ) გზაჯვარედინამდე 5 მეტრში;

თ) შენობაში შესასვლელამდე 3 მეტრში.

4. დაუშვებელია მეორე პუნქტში მითითებული ობიექტებიდან გრუნტის ზედაპირიდან მთელ სიმაღლეზე:

ა) ობიექტის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების გადმოშვება 0,3 მ-ზე მეტად;

ბ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), გადმოშვება 0.6 მ-ზე მეტად.

5. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში სარეკლამო, საინფორმაციო ან/და მიწისზედა გადასასვლელი ნაგებობის განთავსება დასაშვებია, თუ განთავსების ადგილზე:

ა) ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

ბ) ტროტუარზე დარჩება ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, შენობაში შესასვლელი კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები და სხვა) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს ტროტუარის სიგანის მინიმუმ 3/4, მაგრამ არანაკლებ 1.8 მ

6. მეხუთე პუნქტში მითითებული ობიექტების განთავსება დაუშვებელია:

ა) ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე.

ბ) სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭების სიახლოვეს 3-მეტრიან რადიუსში;

გ) გზაჯვარედინამდე 10 მეტრში;

დ) შენობაში შესასვლელამდე 5 მეტრში.

7. დაუშვებელია მეხუთე პუნქტში მითითებული ნაგებობების ნაწილების გრუნტის ზედაპირიდან:

ა) 4,5 მ-მდე სიმაღლეზე ტროტუარის მხარეს 0,5 მ-ზე მეტად გადმოშვება;

ბ) 4,5 მ-მდე სიმაღლეზე გზის სავალი ნაწილის მხარეს 0,3 მ-ზე მეტად გადმოშვება;

გ) ნაგებობის მთელ სიმაღლეზე ნებისმიერი მიმართულებით 0,3 მ-ზე მეტად გადმოშვება, როდესაც საზოგადოებრივი სივრცე არ აღემატება 3,0 მეტრს და გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის.

8. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ღია კაფის მოწყობის მიზნით ინვენტარის ან/და სხვა სახის კონსტრუქცია-დანადგარების განთავსების შემთხვევაში მოქმედებს ამ მუხლის მეორე და მესამე პუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები.

9. მერვე პუნქტის მიზნებისთვის გამოყენებული ინვენტარი ან/და სხვა სახის კონსტრუქცია-დანადგარები უნდა იყოს მსუბუქი, უსაძირკვლო კონსტრუქციის მქონე.

10. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ჯიხურების, დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების, ასევე მათი ინვენტარის განთავსების ვადის ამოწურვის შემდეგ, თუ არ ხდება დადგენილი წესით ვადის გაგრძელება, უზრუნველყოფილი უნდა იქნას მათი დემონტაჟი (დაშლა/დანგრევა), ტერიტორიიდან გატანა, აგრეთვე, ამ ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

### **მუხლი 27. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა**

1. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნებადართულია შემდეგი პირობების დაცვით:

ა) საზოგადოებრივი სივრციდან ხედვის არეალში (გზა, ბაღი, სკვერი და ა.შ.) ღობის მაქსიმალურ სიმაღლედ დასაშვებია 1.2 მეტრი, საიდანაც მიწის ზედაპირიდან 0,5 მ სიმაღლეზე დასაშვებია ბუნებრივი ქვის მასალის გამოყენება, ხოლო დანარჩენი ნაწილზე გამოყენებულ უნდა იქნას ბუნებრივი ხის მასალა.

ბ) საზოგადოებრივი სივრციდან ხედვის არეალის გარეთ ღობეების მაქსიმალურ სიმაღლედ განისაზღვროს 1.8 მეტრი, საიდანაც მიწის ზედაპირიდან 0,5 მ სიმაღლეზე დასაშვებია ბუნებრივი ქვის მასალის გამოყენება, ხოლო დანარჩენი ნაწილზე გამოყენებულ უნდა იქნას ბუნებრივი ხის მასალა.

2. ღობის სიმაღლე არცერთ მონაკვეთში არ უნდა აღემატებოდეს წინამდებარე მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ სიმაღლეს.

3. ღობის სიმაღლეში არ იანგარიშება მისი კონსტრუქციული მდგრადობისთვის განკუთვნილი დგარები ან/და სვეტები, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება ხედვის არეალში 1.5 მ-ს, ხოლო ხედვის არეალს გარეთ 2 მეტრს.

4. ღობის საანგარიშო სიმაღლეში არ იანგარიშება გრუნტის შემაკავებელი კედლის სიმაღლე.

### **მუხლი 28. სატრანსპორტო და საფეხმავლო უზრუნველყოფა**

1. ბაკურიანის ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია ან უზრუნველყოფილი იქნება ფუნქციონირებისთვის საჭირო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით, გარდა წინამდებარე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი შესაძლოა უზრუნველყოფილი იყოს მხოლოდ საფეხმავლო გზით თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს რთულ რელიეფზე, არ გააჩნია მისასვლელად სამანქანო გზა და მწვანე ნარგავების ჭრის გარეშე სამანქანო გზის მოწყობა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში სამანქანო გზის და ავტოსადგომის მოწყობა შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთიდან მოშორებით, მაგრამ არა უმეტეს 50 მ-სა.



3. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ახალი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ მუხლით განსაზღვრული წესით.

4. თითოეული ფუნქციის ობიექტისათვის ან მისი ნაწილისათვის, ავტოსადგომების ადგილების რაოდენობა არ უნდა იყოს ამავე პუნქტში მოცემულ ცხრილში განსაზღვრულ რაოდენობაზე ნაკლები.

ფუნქცია	ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა
ინდივიდუალური საცხოვრებელი	2 ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე
მრავალბინიანი საცხოვრებელი	ერთი ავტოსადგომი კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 100 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 1 სადგომისა ყოველ 1 ბინაზე.
სასტუმრო	2 ავტოსადგომი ყოველ 3 სასტუმრო ნომერზე.
შენიშვნა: 1. ამ მუხლის მიზნებისთვის კ-2 ფართობის ანგარიშის წესი გამოიყენება იმ ფუნქციურ ზონებშიც, სადაც კ-2 არ განისაზღვრება. 2. ანგარიშის წესი გამოიყენება ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებშიც.	

5. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული ფუნქციის ობიექტები ან მისი ნაწილები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული ფუნქციისათვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

6. ამ მუხლით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. გარდა წინამდებარე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

7. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს ღია სადგომისთვის 2,3, ხოლო დახურულისთვის - 2,6 მეტრი, გარდა ავტომობილისთვის განკუთვნილი პარალელური ადგილისა, რომლის სიგანე შესაძლებელია შემცირდეს 2.2 მეტრამდე.

8. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგრძე უნდა იყოს 5,5 მეტრი, ხოლო პარალელური ადგილის შემთხვევაში 6,5 მეტრი.

9. ავტოსადგომს უნდა ჰქონდეს ერთი ან მეტი სავალი ნაწილი, რომლის სიგანე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში შეადგენს არანაკლებ 2,8 მეტრს, ხოლო, სხვა ფუნქციის მქონე ობიექტის მშენებლობის შემთხვევაში არანაკლებ 3,5 მეტრს ცალმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის და არანაკლებ 5,5 მეტრს ორმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის.

10. ავტოსადგომის სიმაღლე ავტომობილებისა და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილ სავალ ნაწილზე არ უნდა იყოს 2,40 მ-ზე ნაკლები.

11. ნებისმიერი დახურული მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 18%-ს, ხოლო ღია მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის

შემთხვევაში 15%-ს, გარდა დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსისა, რომლის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 16%-ს.

12. დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსის მოწყობის შემთხვევაში მისი შიდა რადიუსი უნდა იყოს არანაკლებ 3,7 მეტრი, ხოლო სავალი ნაწილის სიგანე არანაკლებ 4,2 მეტრი. დონეებს შორის დამაკავშირებელი ორმხრივი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსის მოწყობის შემთხვევაში სავალი ნაწილის სიგანე უნდა გაიზარდოს 3,7 მეტრით.

13. პანდუსით ან ნებისმიერი შესასვლელ/გასასვლელით თუ ასევე უნდა ისარგებლოს ფეხმავალმა, სავალდებულოა დამატებით მოეწყოს ტროტუარი არანაკლებ 0,8 მ. სიგანით.

14. დახურული ავტოსადგომებიდან ფეხმავალთა სავაკუაციო გამოსასვლელებს შორის მაქსიმალური მანძილი არ უნდა აღემატებოდეს 40 მ-ს, ხოლო ჩიხურ შემთხვევაში 20 მ-ს.

15. დახურულ ავტოსადგომებში კიბის უჯრედის და ლიფტის ჰოლში შესასვლელი გამოყოფილი უნდა იქნას ტამბურით, რომლის შიდა გაბარიტები სიგრძე/სიგანე უნდა იყოს არანაკლებ 1,5 მ.

16. ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები უნდა იყოს დახაზული, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ავტოსადგომისა.

17 წინამდებარე პუნქტის მე-7, მე-8, მე-9, მე-10 და მე-12 მუხლით განსაზღვრული პირობები ეხება მხოლოდ პირველი და მეორე კლასის ობიექტებს. დანარჩენ შემთხვევებში მოქმედებს „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების— დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის №41 დადგენილება“.

## თავი VI გარდამავალი დებულებები

### მუხლი 29. გარდამავალი დებულებები

1. იმ ობიექტებზე, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის/წერილობითი დასტურის გაცემის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა/წერილობითი დასტური, ან დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი;

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტებზე კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა, მათ შორის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, რეგულირდება წინამდებარე წესების შესაბამისად.

3. იმ მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე, რომელზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე მინიმუმ სამი წლის წინ, დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით ან/და გაცემულია თავდაპირველი მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემთხვევაში, არ გავრცელდება დამატებითი ავტოსადგომების მოწყობის ვალდებულება.

## 1. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2):

ა) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

### საცხოვრებელი

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

### რეკრეაციული ობიექტები

- ბაღი;
- სკვერი;
- საბავშვო მოედანი;
- პარკი;
- ბულვარი

### სამეურნეო ობიექტები

- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

### სასწავლო დაწესებულება

- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- სასწავლებელი.

### სპორტული ობიექტი

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

### სამედიცინო დაწესებულება

- ამბულატორია;

ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები განაშენიანების დაშვებული სახეობები

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

#### **საყოფაცხოვრებო და სოციალური მოსახურეობის ობიექტი**

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

#### **კომერციული ობიექტები**

- საცალო ვაჭრობის ობიექტი
- სასურსათო მაღაზია
- უნივერსალური მაღაზია;

#### **სასტუმრო ობიექტები (გარდა აპარტ-ოტელისა)**

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

#### **კვების ობიექტი**

- კაფე;
- სასადილო;
- სწრაფი კვების ობიექტი.

#### **ტრანსპორტი**

- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი
- საზოგადოებრივი ავტოსადგომი 10 მანქანამდე

**ბ) სზ-2-ში ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:**

#### **საცხოვრებელი**

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები განაშენიანების დაშვებული სახეობები

### **სამეურნეო ობიექტები**

- ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);

### **სასწავლო დაწესებულება**

- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;

### **საყოფაცხოვრებო და სოციალური მოსახურეობის ობიექტი**

- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ოფისი;

### **კომერციული ობიექტები**

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

### **სასტუმრო ობიექტი**

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

### **კვების ობიექტები**

- ბარი;
- რესტორანი;
- საბანკეტო დარბაზი

### **ტრანსპორტი**

- სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

საკულტო შენობები და ნაგებობები.

ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები განაშენიანების დაშვებული სახეობები

## 2. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

ა) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

### მრავალფუნქციური შენობა

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

### რეკრეაციული ობიექტები

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი

### საგანმანათლებლო ობიექტები

- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;

### სამედიცინო დაწესებულება

- პოლიკლინიკა;
- მბულატორია;
- პირველადი დახმარების ცენტრი;
- აფთიაქი

### სპორტული ობიექტი

- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- სპორტული დარბაზი

### სოციალური მომსახურების ობიექტები

- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;

ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები განაშენიანების დაშვებული სახეობები

- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;

#### **კომერციული ობიექტები**

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

#### **კვების ობიექტი**

- ბარი;
  - კაფე;
  - რესტორანი;
  - სწრაფი კვების ობიექტი;
  - სასადილო
- 
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;

#### **ადმინისტრაციული მომსახურების ობიექტები**

- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკის ფილიალი ან განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- სანოტარო ბიურო)

#### **საცხოვრისი (მაქს. 40%)**

- სასტუმრო (გარდა კოტეჯის ტიპისა)
- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

#### **ტრანსპორტი**

- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.



ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები განაშენიანების დაშვებული სახეობები

**ბ) სსზ-1-ში ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:**

**საგანმანათლებლო ობიექტები**

- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი

**სამედიცინო დაწესებულება**

- საავადმყოფო;

**სპორტული ობიექტი**

- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;

**სოციალური მომსახურების ობიექტები**

- საკონცერტო დარბაზი;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა

**კომერციული ობიექტები**

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

**საცხოვრისი**

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

**ტრანსპორტი**

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

**საკულტო შენობები და ნაგებობები.**

### 3. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

ა) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

#### რეკრეაციული ობიექტები

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი

#### სამედიცინო დაწესებულება

- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;

#### სპორტული ობიექტი

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

#### სოციალური მომსახურების ობიექტები

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

#### კომერციული ობიექტები

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

#### კვების ობიექტი

- ბარი;
- კაფე;
- სწრაფი კვების ობიექტი;

#### ადმინისტრაციული მომსახურების ობიექტები

- რეკრეაციული სივრცის მომსახურების ობიექტი

ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები განაშენიანების დაშვებული სახეობები

**ბ) რზ-2-ში ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:**

**სამაყურებლო ობიექტი**

- ესტრადა,
- ამფითეატრი,
- საგამოფენო დარბაზი,
- ღია და გადახურული კინოთეატრი;
- ზოოპარკი;

**სპორტული შენობა-ნაგებობა**

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

**გასართობი ობიექტები**

- სათამაშო ავტომატების დარბაზი,
- საბილიარდო,
- კაზინო.
- ატრაქციონი;
- 

**კვების ობიექტი**

- რესტორანი;

**სამეურნეო ობიექტები**

- ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები);
- საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- ავტოსადგომი.

#### 4. საკურორტო-რეკრეაციული ზონა 1 (სრზ-1)

ა) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

##### საცხოვრებელი

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
- სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;

##### რეკრეაციული ობიექტები

- ბაღი;
- სკვერი;
- საბავშვო მოედანი;
- პარკი;
- ბულვარი

##### სამეურნეო ობიექტები

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

##### სასწავლო დაწესებულება

- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;

##### სპორტული ობიექტი

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

##### სამედიცინო დაწესებულება

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

##### საყოფაცხოვრებო და სოციალური მოსახურეობის ობიექტი

ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები განაშენიანების დაშვებული სახეობები

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

#### **კომერციული ობიექტები**

- საცალო ვაჭრობის ობიექტი
- სასურსათო მაღაზია
- უნივერსალური მაღაზია;

#### **სასტუმრო ობიექტები (გარდა აპარტ-ოტელისა)**

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

#### **კვების ობიექტი**

- კაფე;
- სასადილო;
- სწრაფი კვების ობიექტი.

#### **ტრანსპორტი**

- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი
- საზოგადოებრივი ავტოსადგომი 10 მანქანამდე

**ბ) სრზ-1-ში ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:**

#### **საცხოვრებელი**

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;

#### **სპორტული ობიექტები**

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

ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები განაშენიანების დაშვებული სახეობები

- სპორტსკოლა;
- საწვრთნელი ბაზა,

#### **სამედიცინო დაწესებულება**

- სარეაბილიტაციო ცენტრი;
- საავადმყოფო;

#### **სასწავლო დაწესებულება**

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

#### **საყოფაცხოვრებო და სოციალური მოსახურეობის ობიექტი**

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

#### **სამაყურებლო ობიექტი**

- ესტრადა,
- ამფითეატრი,
- ატრაქციონი;

#### **კომერციული ობიექტები**

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

#### **სასტუმრო ობიექტი**

- სასტუმრო 20 ნომერზე მეტი;
- აპარტ-ოტელი
- სანატორიუმი;
- სასტუმრო.
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;

ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები განაშენიანების დაშვებული სახეობები

### **კვების ობიექტები**

- ბარი;
- რესტორანი;
- საბანკეტო დარბაზი

### **ტრანსპორტი**

- სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

**საკულტო შენობები და ნაგებობები.**

### **სამეურნეო ობიექტები**

- ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები).

## 5. საკურორტო-რეკრეაციული ზონა 2 (სრზ-2)

ა) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

### საცხოვრებელი

- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

### რეკრეაციული ობიექტები

- ბაღი;
- სკვერი;
- საბავშვო მოედანი;
- პარკი;
- ბულვარი

### სამეურნეო ობიექტები

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

### სასწავლო დაწესებულება

- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;

### სპორტული ობიექტი

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

### სამედიცინო დაწესებულება

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

### საყოფაცხოვრებო და სოციალური მოსახურეობის ობიექტი

- კინოთეატრი



ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები  
განაშენიანების დაშვებული სახეობები

- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- მუზეუმი;

#### **კომერციული ობიექტები**

- საცალო ვაჭრობის ობიექტი
- სასურსათო მაღაზია
- უნივერსალური მაღაზია;

#### **სასტუმრო ობიექტები (გარდა აპარტ-ოტელისა)**

- სანატორიუმი;
- სასტუმრო 20 ნომერზე მეტი;

#### **კვების ობიექტი**

- კაფე;
- სასადილო;
- სწრაფი კვების ობიექტი.

#### **ტრანსპორტი**

- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი
- საზოგადოებრივი ავტოსადგომი 10 მანქანამდე

**ბ) სრზ-2-ში ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:**

#### **საცხოვრებელი**

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
- სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;

#### **სპორტული ობიექტები**

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

ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები  
განაშენიანების დაშვებული სახეობები

- საწვრთნელი ბაზა,

#### **სამედიცინო დაწესებულება**

- სარეაბილიტაციო ცენტრი;
- საავადმყოფო;

#### **სასწავლო დაწესებულება**

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

#### **საყოფაცხოვრებო და სოციალური მოსახურეობის ობიექტი**

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

#### **სამაყურებლო ობიექტი**

- ესტრადა,
- ამფითეატრი,
- ატრაქციონი;

#### **კომერციული ობიექტები**

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

#### **სასტუმრო ობიექტი**

- სასტუმრო 20 ნომრამდე;
- საოჯახო სასტუმრო;
- აპარტ-ოტელი
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;

#### **კვების ობიექტები**

- ბარი;

ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები  
განაშენიანების დაშვებული სახეობები

- რესტორანი;
- საბანკეტო დარბაზი

#### **ტრანსპორტი**

- სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

**საკულტო შენობები და ნაგებობები.**

#### **სამეურნეო ობიექტები**

- ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები)