

## თავი I ზოგადი დებულებები

### მუხლი 1. მიზნები და დაგეგმარების პრინციპები

1. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია ტერიტორიების განაშენიანებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა. აღნიშნული პირობები ასახულ უნდა იქნას გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის დაგეგმარების დოკუმენტებში.

2. ამ წესების საფუძველზე ხორციელდება გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის დაგეგმარების დოკუმენტების ზონირების ნაწილის შემუშავება.

3. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს:

ა) გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის დაგეგმარების დოკუმენტების ზონირების ნაწილის შემუშავების პირობებს;

ბ) დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის ფუნქციონირებას;

გ) სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემის წესს.

4. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის დაგეგმარების პრინციპებია:

ა) არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტი ერთ-ერთი მთავარი მიზეზია, რის გამოც ხალხი ძირითადად სტუმრობს მთის კურორტებს; აქედან გამომდინარე, განვითარება უნდა დაიგეგმოს დიდი სიფრთხილით, განაშენიანება უნდა ჩაეწეროს გარემოში/ლანდშაფტში რომ დაცული იქნას არსებული პანორამული ხედები, ბუნებრივი გარემო და წყლის ბუნებრივი სისტემები, ასევე შეიქმნას და დაცულ იქნას განაშენიანებისგან ღია სივრცეების ქსელი;

ბ) განვითარება უნდა განხორციელდეს კომპაქტური, საშუალო სიმჭიდროვის შერეული გამოყენების კლასტერებად, რომ შემცირდეს სატრანსპორტო მოთხოვნა და განაშენიანების ფართობი.

გ) განაშენიანებული სივრცეები კავშირში უნდა იყოს საბაგირო გზების ინფრასტრუქტურასთან და მრავალმიზნობრივ (საფეხმავლო, სასრიალო, საველოსიპედო) გზების/ბილიკების სისტემასთან და მორგებული იყოს ბუნებრივ გარემოსთან.

დ) გამომდინარე იქიდან, რომ მომსახურე პერსონალის საცხოვრისი სამთო კურორტის ინფრასტრუქტურის მნიშვნელოვანი კომპონენტია, მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში საცხოვრისის ასაშენებლად გათვალისწინებული უნდა იქნეს შესაბამისი მიწა და მექანიზმები.

5. კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებისათვის, ტერიტორიების გამოყენება და განაშენიანების რეგულირება უნდა განხორციელდეს არსებული განაშენიანების, განაშენიანების ძირითადი დებულებების და კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვითი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად.

## **მუხლი 2. წესებში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები**

1. **აივანი** - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული, მოაჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსტრუქციული/კონსოლური სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს და მის შიდა სივრცესთან არის დაკავშირებული;

2. **განაშენიანების რეგულირების გეგმა** - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობა-ნაგებობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

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

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

5. **გამოყენება**. საქმიანობა, რომლისთვისაც პროექტდება მიწის ნაკვეთი ან შენობა-ნაგებობა ან რა დანიშნულებითაც მიწა ან შენობა-ნაგებობა გამოიყენება ან შეიძლება გამოყენებულ იქნას. აქ შედის ასევე ყველა დამხმარე გამოყენება.

6. **გამოყენება, მთავარი**. ოჯახის, დაწესებულების ან სხვა გამოყენების მთავარი ფუნქციის შესრულება.

7. **გამოყენება, შეუსაბამო**. კანონიერად დაკავებული შენობა-ნაგებობა ან მიწა, რომელიც ამ წესის ძალაში შესვლის შემდეგ აღარ აკმაყოფილებს გამოყენებასთან დაკავშირებული დებულებების მოთხოვნებს.

8. **გამოყენების ეფექტურობა**. გამოითვლება, როგორც მოთხილამურეთა გამტარუნარიანობის პროცენტი. კომფორტული სეზონური გამტარუნარიანობა არის სათხილამურო არეალის დღიური მოთხილამურეთა გამტარუნარიანობა გამრავლებული სეზონის დღეების რაოდენობაზე. გამოყენების ეფექტურობა ხდება მოთხილამურეთა ფაქტიური ვიზიტების შედარება თეორიულ, კომფორტულ სეზონურ გამტარუნარიანობასთან.

9. **გამოყენების შეცვლა.** ნაგებობის ან შენობის კლასიფიცირებული გამოყენების შეცვლა.

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

11. **განაშენიანების დაბალი, საშუალო, მაღალი სიმჭიდროვე** - ამ წესებით განსაზღვრული განაშენიანების სიმჭიდროვის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების ან მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვე.

12. **ერკერი** - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს;

13. **ეზო.** ღია, დაუკავებელი სივრცე მიწის ნაკვეთზე, გარდა შიგა ეზოსა, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობები, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ სხვაგვარად არაა მითითებული ამ წესებში.

14. **ეზო, წინა.** ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე/სიგრძე მინიმალური ჰორიზონტალური მანძილია მიწის ნაკვეთის წინა ხაზსა (საზოგადოებრივი საზღვარი) და მის პარალელურ ხაზს შორის.

15. **ეზო, უკანა.** ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე/სიგრძე მინიმალური ჰორიზონტალური მანძილია მიწის ნაკვეთის უკანა ხაზსა და მის პარალელურ ხაზს შორის. უკანა ეზოსადმი მოთხოვნები განსაზღვრულია „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებში“.

16. **ეზო, გვერდითი.** ღია, დაუკავებელი სივრცე იმავე მიწის ნაკვეთზე შენობით და შენობის ხაზსა და მიწის ნაკვეთის გვერდითა ხაზს შორის.

17. **ეზო, შიგა.** სივრცე ღია ცის ქვეშ, რომელიც მდებარეობს მიწის დონეზე ან მის მაღლა მიწის ნაკვეთზე და სამი ან მეტი მხრიდან შემოსაზღვრულია შენობის კედლებით.

18. **ვერანდა** - გადახურული, ერთი ან ორი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული ან კედლებით შემოუსაზღვრავი და ღია მხრიდან/მხარეებიდან მოაჯირით შემოკავებული სივრცე;

19. **ლოჯია** - შენობის ფასადში შეჭრილი, გადახურული, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული სამყოფი;

20. **მანსარდა** - წარმოადგენს, შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზედა ზედაპირს ზემოთ, გარე კედლებს, ქანობიანი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს და მასზედ მოწყობილ სამტრედებს შორის არსებულ ისეთ სხვენის სივრცეს, რომელიც გამოყენებულია საცხოვრებლად/სამყოფად. მანსარდა ითვლება სრულ სართულად, როდესაც სხვენის იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-დან მანსარდის ჭერამდე საშუალო სიმაღლე არის 2,4 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტი;

21. **მიწის დონე.** ათვლის დონე/სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის გარე კედლების მოსაზღვრე მიწის მოპირკეთებული ზედაპირის გასაშუალებულ დონეს. თუ მიწის მოპირკეთებული ზედაპირის დონე გარე კედლებიდან დამრეცად მიდის, ათვლის დონე უნდა განისაზღვროს შენობასა და მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის მოქცეული ფართობის ყველაზე

დაბალი ნიშნულების მიხედვით, თუ მიწის ნაკვეთის საზღვარი შენობიდან დაშორებულია 1,8 მ-ზე მეტად, შენობასა და შენობიდან 1,8 მ-მდე ფარგლებში მოქცეული ყველაზე დაბალი ნიშნულების მიხედვით.

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

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

**24. მიწის ნაკვეთის საზღვარი** - მიწის ნაკვეთის არსებული ან საპროექტო გამყოფი ხაზი.

**25. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი** – კანონმდებლობით და ამ წესების შესაბამისად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ნაწილის ფართობი.

**26. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

**27. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

**28. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

**29. მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა** - მიწის ნაკვეთის არსებული ან დაგეგმარების დუკუმენტებით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა.

**30. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონა** - მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3 მეტრითა და ნაკლები მანძილით.

**31. მიწის ნაკვეთი, შეუსაბამო** - მიწის ნაკვეთი, რომლის სიგანე, ფართობი ან სხვა ზომა არ შეესაბამებოდა დებულებებს ამ წესის ამოქმედების დროს.

**32. მოთხილამურეთა (კომფორტული) გამტარუნარიანობა (SCC).** მოთხილამურეთა/დაფით მოსრიალეთა რაოდენობა კონკრეტულ სათხილამურო არეალზე, რომელთაც აქვთ კომფორტული გადაადგილების და საბაგრო გზებით სარგებლობის საშუალება გადატვირთულობის გარეშე, ან რომელთაც აქვთ ერთდროულად განთავსების საშუალება, რაც ამავდროულად არ არღვევს კომფორტულ გარემო პირობებს. სათხილამურო არეალის კომფორტული გამტარუნარიანობა არის ფუნქცია **სშმ**-ს მოთხოვნა თითოეულ მოთხილამურეზე, **სშმ** საათში, რელიეფის სირთულე და მომსახურე საშუალებების შესაძლებლობება.

**33. მოთხილამურე ვიზიტორი.** პიროვნება, რომელიც სტუმრობს სათხილამურო არეალს მთელი ან ნახევარი დღით, ან რჩება ღამითაც თხილამურზე ან სნოუბორდზე (სასრილო დაფაზე) სრიალის მიზნით. ეს არის საბაგრო გზის ბილეთების საერთო რაოდენობა. ეს არის ნებისმიერი ასაკის და ნებისმიერი დროით მოსული ვიზიტორი, რომელიც ფლობს ნებისმიერი ტიპის ბილეთს, რაც მას ტერიტორიაზე არსებული ინფრასტრუქტურით სარგებლობის საშუალებას აძლევს.

**34. მთაზე აყვანის დადგენილი გამტარუნარიანობა.** მწარმოებლის მიერ დადგენილი მოთხილამურეთა რაოდენობა, რომელთა გადაყვანაც შეუძლია საბაგირო გზას 1 საათში. ტერიტორიის საათობრივი გამტარუნარიანობა არის ცალკეული საბაგირო გზების საათობრივი გამტარუნარიანობის ჯამის ტოლი.

**35. მრავალბინიანი სახლი** - საცხოვრებელი შენობა, რომელიც დაგეგმარებულია ან გამოიყენება სამი ან მეტი საცხოვრებელი ერთეულისათვის.

**36. რელიეფის პოდი (ზოლი).** მიწის უწყვეტი არეალი, რომელიც ითვლება ხელსაყრელად საბაგირო გზებისა და სათხილამურო ტრასების განვითარებისთვის მისი დახრილობის კუთხის, ექსპოზიციის და ვარდნის ხაზის მახასიათებლების მიხედვით.

**37. რთული რელიეფი.** რთული რელიეფის მქონე ტერიტორია წარმოადგენს ისეთ ბუნებრივად დახრის ზედაპირს რომელიც სულ მცირე 15% ციცაბოა.

**38. სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებები.** სამთო-სათხილამურო კურორტის ფუნქციონირებისათვის საჭირო მომსახურებების ერთობლიობა - (მაგ.: საბაგირო გზები, სასრიალო ტრასები, სამთო პატრული, პირველადი დახმარება, საკვები ადგილები, აღჭურვილობის გაქირავება და სხვა აუცილებელი მომსახურებების ერთობლიობა)

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

**40. საზოგადოებრივი გზა.** საზოგადოებრივი სივრცის ნაწილი, ნებისმიერი ქუჩა, ჩიხი ან მსგავსი მიწის ნაკვეთი, არსებითად ცარიელი მიწიდან გამდე, რომელიც გადაცემულია მუდმივ საკუთრებაში საზოგადოებრივი მოხმარებისათვის.

**41. სართული, მიწისზედა** - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტია;

**42. სართული, მიწისქვეშა** - სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) არ აღემატება;

**43. სართული, მიწისპირა** - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა (მეათედის სიზუსტით), ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) აღემატება.

**44. სართული, სრული** – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე არის 2,3 მეტრი ან მეტი.

**45. სართული, არასრული** – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრიდან 2.3 მეტრამდეა.

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

**47. საოჯახო სასტუმრო** - ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ერთი ოჯახის საცხოვრებელ ერთეულს და დამატებით ორ ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან

გამიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად.

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

**49. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება** - შეთანხმება, რომლის მიღება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთში და/ან შენობა-ნაგებობაში ცვლილებების შეტანამდე ისეთი გამოყენების შემთხვევაში, რომელიც ამ წესების შესაბამისად მოითხოვს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

**50. სშმ (VTM)/საათი (000) – (სატრანსპორტო შვეული მეტრი/საათში).** ხალხის რაოდენობა, რომელიც ადის 1000 შვეულ მეტრზე საათში (საბაგიროს გზის შვეული ასვლა, საბაგირო გზის გამტარუნარიანობა საათში გაყოფილი 1000-ზე). ტერიტორიის მთლიანი სშმ (VTM) შეადგენს შვეული სვლის ჯამს ყველა საბაგირო გზისთვის.

**51. სშმ (VTM) მოთხოვნა/მოთხილამურე/დღე.** მოთხილამურეთა/დაფით მოსრიალეთა მიერ დღეში გავლილი საშუალო შვეული მანძილი (მოთხოვნილი). სშმ-ის მოთხოვნა იზრდება მოთხილამურეთა დონის შესაბამისად.

**52. პარკი.** საზოგადო ან კერძო მიწის ფართობი, შენობა-ნაგებობებით ან მათ გარეშე, რომელსაც აქვს შენობა-ნაგებობის გარეთ აქტიური ან პასიური რეკრეაციული დანიშნულება.

**53. ტექნიკური სართული** – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრზე ნაკლებია.

**54. ტერასა (ბანი)** – გადაუხურავი, ერთი, ორი, სამი ან ოთხი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ღია მხრიდან/მხარეებიდან საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემოკავებული ფართობი, აგრეთვე ისეთი ბრტყელი სახურავი ან ბრტყელი სახურავის ნაწილი, რომლის ზედაპირი მოპირკეთებულია ისე რომ შესაძლებელია მისი გამოყენება სამყოფად და ღია მხრიდან/მხარეებიდან შემოსაზღვრულია მოაჯირით ან/და პარაპეტით. ტერასაზე შესაძლებელია მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი.

**55. ტერასული (ბანური) განაშენიანების შენობის მაქსიმალური სიმაღლე.** ტერასული (ბანური) განაშენიანების შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები) განისაზღვრება შენობასთან მოპირკეთებული მიწის ზედაპირის ნებისმიერი წერტილიდან ტერასის (ბანის) ზედაპირამდე შვეული მანძილით და არ უნდა აღემატებოდეს კონკრეტული ფუნქციური ზონისათვის შესაბამისი ცხრილებით დადგენილ კედლის მაქსიმალურ სიმაღლეს.

**56. უფლებრივი ზონირება** - საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისთვის სივრცითი განვითარების პირობების დადგენა

**57. ფუნქციური ზონირება** - ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების სახეობის მიხედვით.

**58. ფრონტი, შენობის.** ერთ ნაკვეთზე მდებარე შენობის ან ნაგებობის ექსტერიერის კედლის სიგრძე, რომელიც მიმართულია საზოგადოებრივი გზისკენ ან მის წინ მდებარე სხვა საკუთრებებისკენ.

**59. ფონტი, მიწის ნაკვეთის.** ერთი მიწის ნაკვეთის საკუთრების ხაზ(ებ)ის სიგრძე საზოგადოებრივი გზის ან სხვა მოსაზღვრე საკუთრებების გასწვრივ.

**60. ქუჩა** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი ნებისმიერი მთავარი ან საზოგადოებრივი გზა, რომელიც გადაცემულია საზოგადოებრივი გამოყენებისთვის და რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს:

ა) არაუმცირეს 1.0 მ სიგანის, მხოლოდ ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან);

ბ) არაუმცირეს 5.0 მ სიგანის, ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილებისგან (ტროტუარებისაგან).

**61. ქუჩა, კერძო.** გასვლის უფლება კერძო საკუთრების ტერიტორიაზე, რომელიც არ არის გადაცემული საზოგადოებისთვის ან არ არის დაცული, როგორც საზოგადოებრივი ქუჩა, რომლითაც უზრუნველყოფილია ორ ან მეტ ადგილთან მისადგომი.

**62. ღობე** – წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების გამმიჯნავ ნაგებობას, რომელიც შეიძლება მდებარეობდეს, როგორც საკადასტრო საზღვერზე (საზიარო ღობე) ისე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. თუ ღობის სხვადასხვა მხარეს ღობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ნიშნული სხვადასხვაა, მაშინ ყრუ ღობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება უფრო მაღალი ნიშნულიდან;

**63. ღია სივრცე.** მიწის ფართობები, სადაც არ არის შენობები, ნაგებობები, ავტომობილების გასაჩერებელი ადგილები, ქუჩები, ჩიხები ან აუცილებელი ეზოები. ღია სივრცეში დასაშვებია ლანდშაფტური არქიტექტურა, ბუნებრივი თავისებურებების დაცვა, შიდა ეზოებისა და რეკრეაციული ზონების მოწყობა.

**64. შეწვევის მანძილი.** მინიმალური აუცილებელი მანძილი საკუთრების ხაზსა და შენობას შორის.

## თავი II

### ადმინისტრაციული დებულებები

#### მუხლი 3. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო

1. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირებისათვის - ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან არსებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ კომპეტენციათა სფეროს განეკუთვნება:

ა) „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ და მეორე სტადიაზე, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოდან სამინისტროში შემოსული არქიტექტურული პროექტების განხილვა და რეკომენდაციების მომზადება;

ბ) დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე, მათ შორის მუნიციპალიტეტების ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შეთანხმების და სპეციალური ზონალური შეთანხმების საკითხებზე შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება, კონსულტაციების გაწევა;

გ) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებთან დაკავშირებით წინადადებების განხილვა;

დ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების გეგმარებითი დავალებების გაცემისთვის შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება, კონსულტაციების გაწევა;

ე) მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება, კონსულტაციების გაწევა;

ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე ინდივიდუალური განაშენიანებისთვის დასაშვებ საზღვრებში, ცალკეული ტერიტორიების განვითარების პირობების დადგენა;

ზ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების დამტკიცებისთვის შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება, კონსულტაციების გაწევა;

თ) მინისტრის დავალებით განსაზღვრული სხვა საქმიანობა, არქიტექტურულ-სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად.

#### მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანება და კონფიგურაციის ცვლილება

1. მიწის ნაკვეთების ეფექტიანად განაშენიანებისათვის შესაძლებელია მიწის ნაკვეთ(ებ)ის დაყოფა და გაერთიანება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით.



2. მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება ხდება იმ შემთხვევაში, თუ დაყოფის შედეგად ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებს ამ წესებით დადგენილი მიწის ნაკვეთისადმი წაყენებულ მოთხოვნებს.

3. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლოდ მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთის განვითარება, რომლის ამ წესებით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (პარამეტრები/ზომები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება დაუშვებელია.

4. სამშენებლო პოტენციალის მქონე და სამშენებლო პოტენციალის არმქონე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება ათვისებული სამშენებლო პოტენციალის გათვალისწინების გარეშე დაუშვებელია.

5. ისეთი მიწის ნაკვეთის დაყოფა, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, უნდა მოხდეს ისე, რომ დაცული იყოს ტექნიკური რეგლამენტის - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები” (საქართველოს მთავრობის დადგენილება №59 2014 წლის 15 იანვარი ქ. თბილისი), მათ შორის V თავით მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობებისა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

6. მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ეფექტიანად გამოყენებისათვის შესაძლებელია მათი საზღვრების კონფიგურაციის შეცვლა, მესაკუთრეებს შორის სათანადო ხელშეკრულების, მათ შორის, ნატურალური ან/და ფულადი კომპენსაციის საფუძველზე;

7. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისათვის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ის ადგილები სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუტური ნიშნულის მითითებით.

## **მუხლი 5. არსებული ზონების ცვლილების პირობები**

1. არსებული ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის დაგეგმარების დოკუმენტებში და შესაბამისად საჭიროებს იგივე პროცედურების გავლას, რაც კანონმდებლობით მათი დამტკიცებისთვის არის დადგენილი. გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებში ტექნიკური რეგლამენტის - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები”-ს შესაბამისად განსაზღვრული შემთხვევები.

2. ამ პუნქტში განსაზღვრულ შემთხვევებში, არსებული ზოგადი ფუნქციური ზონების ცვლილება ხდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად:

ა) ამ თავით განსაზღვრული ყველა არსებული ფუნქციური ზონის ცვლილება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონად;

ბ) ამ თავით განსაზღვრული ყველა არსებული ფუნქციური ზონის, გარდა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონისა, ცვლილება სარეკრეაციო ზონად.

3. ამ პუნქტში განსაზღვრულ შემთხვევებში, არსებული კონკრეტული ფუნქციური ზონების ცვლილება ხდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად:

ა) ამ წესებით განსაზღვრული ყველა არსებული ფუნქციური ზონის ცვლილება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონად;

ბ) ამ წესებით განსაზღვრული ყველა არსებული ფუნქციური ზონის, გარდა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონისა, ცვლილება სარეკრეაციო ზონად.

4. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონირების გეგმებზე განსაზღვრულ ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის საცხოვრებელ ზონა 1-ად (სზ 1-ად) განვითარების დასაშვებ არეალში, სადაც თითოეული მიწის ნაკვეთის ან, სულ მცირე, მისი ნახევარი ნაწილის რელიეფის დახრილობა არ აღემატება 40%-ს და მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია საავტომობილო გზით და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე დასაშვებია ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის ცვლილება საცხოვრებელ ზონა 1-ად (სზ 1-ად).

5. გენგეგმის ფარგლებში, ტერიტორიებზე სადაც არ არის განსაზღვრული განაშენიანებისთვის დასაშვები ზონები და ამავდროულად არ იმყოფება სათხილამურო ტრასებისა და ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილ არეალებში, შესაძლებელია შემუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა და მის დამტკიცებამდე დაუშვებელია რაიმე სახის განვითარება/განაშენიანება. ასეთი ტერიტორიების განვითარების/განაშენიანებისთვის აუცილებელია საზოგადოებრივი გზების და ქუჩების, საჭირო ავტოსადგომების, წყალმომარაგების და თხევადი ნარჩენების სისტემის, მუშაკთა საცხოვრებლების, ელექტრომომარაგების სისტემის და გაზომომარაგების სისტემის არსებობა;

## **მუხლი 6. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება**

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ითვალისწინებს, ამ წესების შესაბამისად, კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის მაქსიმუმ 10%-მდე გაზრდას (სათანადო დასაბუთების საფუძველზე).

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ითვალისწინებს, მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლის გაზრდას (სათანადო დასაბუთების საფუძველზე), ამ წესების ცხრილი 1-ში, ცხრილი 2-ში და ცხრილი 3-ში დაშვებული სიმაღლეების შესაბამისად.

3. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ითვალისწინებს, მიწის ნაკვეთის შემოღობვას და ღობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენას (სათანადო დასაბუთების საფუძველზე), ამ წესების ცხრილ 5-ში დაშვებული მოთხოვნების შესაბამისად.

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

დასკვნის საფუძველზე. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილება მიიღება მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ სტადიაზე ან განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისას.

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს რეკომენდაციის შემთხვევაში ინდივიდუალური განაშენიანებისთვის დასაშვებ საზღვრებში, ცალკეული ტერიტორიების განვითარების პირობების განსაზღვრა;

### **მუხლი 7. ამ წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა**

1. მიწის ნაკვეთებს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ შეესაბამებიან ამ წესების მოთხოვნებს, ენიჭებათ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი, რომელსაც ანიჭებს დუშეთის მუნიციპალიტეტის ან/და ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო, „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“-სთან შეთანხმებით.

2. მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით არ შეესაბამება შესაბამისი ზონის განაშენიანების რეგულირების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, ენიჭება განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი.

3. შეუსაბამო და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის/გამოყენების შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით. შემცირების პირობები შესაძლებელია განისაზღვროს ეტაპობრივად, საბოლოო აღმოფხვრის მიზნით.

4. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემთხვევაში შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებებს ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი.

### **მუხლი 8. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენების წინაპირობები**

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების წინაპირობაა:

- ისეთი მიწის ნაკვეთები, რომლებიც 30%-ზე ნაკლები ბუნებრივი დახრილობა აქვთ
- უზრუნველყოფილია მისასვლელი საზოგადოებრივ საავტომობილო გზიდან მთელი წლის მანძილზე;
- შესაძლებელია ჩაერთოს წყალმომარაგებისა და თხევადი ნარჩენების მოცილების არსებულ ქსელში.(გარდა მუხლი 5-ის პუნქტ 4 და პუნქტ 5 -ში დაშვებული გამონაკლისებისა);

### თავი III ზონირება

#### მუხლი 8. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიების ზონირების დოკუმენტების შემადგენლობა

1. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის ზონირების დოკუმენტებია:
  - ა) მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი;
  - ბ) მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი.
2. მიწათსარგებლობის ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:
  - ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;
  - ბ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.
3. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები მოიცავს:
  - ა) დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;
  - ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების სიმჭიდროვის და გამწვანების კოეფიციენტებს;
  - გ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს და მათდამი ამ წესებით წაყენებულ მოთხოვნებს.
  - დ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.

#### მუხლი 9. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული ზონების საზღვრები

1. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტის თვითოეული ზონის ტერიტორია გამოყოფილ უნდა იქნეს საზღვრებით.
2. ზონების ტერიტორიების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებულ უნდა იქნეს:
  - ა) დასახლებათა ტერიტორიის ადმინისტრაციული საზღვრები;
  - ბ) დასახლებათა განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრები;
  - გ) ბუნებრივი და ხელოვნური საზღვრები/მიჯნები;
  - დ) დაცული ტერიტორიების საზღვრები;
  - ე) კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები;
  - ვ) საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, საკურორტო, სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრები;
  - ზ) ქუჩებისა და მაგისტრალების ტერიტორიების საზღვრები;
  - თ) მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები.

3. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონების ტერიტორიის გამოკვეთა ხდება ფუნქციური, კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონების საზღვრების დადგენის შედეგად.

**მუხლი 10. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები და ზონების საზღვრები**

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

- ა) ზონების ტერიტორიებზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების/სამშენებლოდ გამოყენების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები;
- ბ) ზონების ტერიტორიებზე შესაძლებელია დადგინდეს ისეთი გამოყენებების ჩამონათვალი, რომელთა განთავსებაც დაშვებულია.

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

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

3. მიწის ნაკვეთების განაშენიანების/სამშენებლოდ გამოყენების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები შესაძლებელია ასევე მოიცავდეს:

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

4. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტის თვითოეული ზონის ტერიტორია გამოყოფილ უნდა იქნეს საზღვრებით.

5. ზონების ტერიტორიების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებულ უნდა იქნეს:

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

6. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონების ტერიტორიის გამოკვეთა ხდება ფუნქციური, კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონების საზღვრების დადგენის შედეგად.

7. უფლებრივი ზონების საზღვრების დადგენისას, როდესაც ხდება ფუნქციური ზონების გადაფარვა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებით, ასეთი ტერიტორიის საზღვრებში მოქმედებს კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებისათვის განსაზღვრული რეგულირება.

#### **მუხლი 11. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1**

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა 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 გასასვლელი;
- გ) შენობა-ნაგებობები, როლებიც არ საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას.

5. კ-1 კოეფიციენტი მრგვალდება მეთადის სიზუსტით.

## **მუხლი 12. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ი) აივანის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობა-ნაგებობის ფასადის გარე კედლიდან 1,5 მ-ზე მეტი მანძილით - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

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

3. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

### **მუხლი 13. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3**

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

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

3. კ-3 კოეფიციენტის დამრგვალება შესაძლებელია მეათედი სიზუსტით.

### **მუხლი 14. ფუნქციური ზონები**

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების განხორციელების მიზნით, დასახლებათა ტერიტორიები იყოფა:

ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებად:

ა.ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);

ა.ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ);

ა.გ) სარეკრეაციო ზონა – (რზ);

ა.დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა – (სრზ);

ა.ე) საცხოვრებელი ზონა – (სზ);

ა.ვ) სატრანსპორტო ზონა – (ტზ);

ა.ზ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – (სსზ);

ა.თ) სამრეწველო ზონა – (ს)

ბ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად:

ბ.ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' – (ლსზ');

ბ.ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა' – (სოფზ');

ბ.გ) სარეკრეაციო ზონა – (რზ');

ბ.დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)

ბ.ე) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)



- ბ.ვ) საცხოვრებელი ზონა 1 - (სზ-1);
- ბ.ზ) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);
- ბ.თ) საცხოვრებელი ზონა 3 - (სზ-3);
- ბ.ი) სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1);
- ბ.კ) სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2);
- ბ.ლ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 – (სსზ-1);
- ბ.მ) სამრეწველო ზონა 1 – (ს-1);

2. ტერიტორიის ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში.

3. ტერიტორიის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში, შესაბამის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში და განაშენიანების რეგულირების გეგმაში.

## თავი IV კონკრეტული ფუნქციური ზონები

**მუხლი 15. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')** წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებების და ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

**მუხლი 16. სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ)** წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი დამხმარე შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, ხოლო სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ასევე, შესაძლებელია საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრული ნაგებობების მშენებლობა და მონტაჟი.

**მუხლი 17. სარეკრეაციო ზონა' (რზ)** - წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში, მოიცავს ისეთ გამწვანებულ ტერიტორიებს, როგორცაა პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიები, სადაც შესაძლებელია ღია სათამაშო მოედნების, მცირე ზომის სასპორტო მოედნების, მცირე არქიტექტურული და სკულპტურული ფორმების/ნაგებობების, შადრევნების და სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ) ფუნქციონირების უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად. სარეკრეაციო ზონა 1-ში (რზ-1) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვებია სპორტული ნაგებობების, ატრაქციონების, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობების, კულტურულ-საგანმანათლებლო შენობა-ნაგებობების და რელიგიური დანიშნულების ნაგებობების განთავსება.

**მუხლი 18. კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონები:**

1. **კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონები.** კონკრეტულ საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში (სრზ) მთავარი და დასაშვები გამოყენებებია:

**ა) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1):** წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც შესაძლებელია სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებების, საოჯახო სასტუმროების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი სახლების (კოტეჯების), დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება.

**ბ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2):** წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში,

სადაც შესაძლებელია სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებების, საოჯახო სასტუმროების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, სამკურნალო მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება.

**2. ზომების რეგულირება კონკრეტულ საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში**

ა) მინიმალური ფართობი, მაქსიმალური სიმჭიდროვე, მინიმალური სიგრძე და სიგანე, შეწევის მანძილები, მაქსიმალური სიმაღლე, განაშენიანების, განაშენიანების სიმჭიდროვისა და გამწვანების კოეფიციენტები უნდა შეესაბამებოდეს ცხრილ 1-ს;

ბ) ცხრილ 1-ში თითოეული კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონისათვის მოცემულია მინიმალური ფართობი, ხოლო მაქსიმალური ფართობი შეუზღუდავია.

**ცხრილი 1**

**კონკრეტულ საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში პარამეტრების რეგულირება<sup>ა,ბ</sup>**

კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონები	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	მაქს. სიმჭიდროვე (საწოლი/ჰექტარზე) <sup>ა</sup>	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწევის მანძილისადმი მოთხოვნები			მაქს. სართულია ნობა	შენობის მაქს. სიმაღლე <sup>ბ</sup> (მეტრები)		მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქს. კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქს. კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინ. სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მინ. წინა ეზო (მეტრები)	მინ. გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინ. უკანა ეზო (მეტრები)		კედლის ბოლომდე	კეხამდე			
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)	300 მ <sup>2</sup>	160	10 მ	20 მ	3 მ	0 <sup>ბ</sup>	3 მ	3 (2 ს. და მანს.)	8 <sup>ბ,ვ</sup>	10 <sup>ბ,ვ</sup>	0.4-მდე <sup>ა,კ</sup>	-	0.3-დან
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)	1000 მ <sup>2</sup>	240 <sup>დ</sup>	30 მ	30 მ	3 მ	0 <sup>ბ</sup>	3 მ	5 (4 ს. და მანს.)	14 <sup>ბ,ვ</sup>	16 <sup>ბ,ვ</sup>	0.4-მდე	1.1-მდე <sup>ბ</sup>	0.3-დან

ა. დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თევზებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს, თუ დამტკიცებულია მშენებლობის ნებართვის გამცემის მიერ.

- ბ. შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტით, განაშენიანების რეგულირების გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით.
- გ. განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქიმუმ 10%-მდე, მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.
- დ. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2) -ში, 20-ზე მეტი ნომრის შემთხვევაში, საწოლების, სულ მცირე, 10% განკუთვნილი უნდა იყოს მუშაკებისათვის, იმავე ან სხვა მიწის ნაკვეთზე.
- ე. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1-ში (სრზ-1) შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილ 1-ში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია გაიზარდოს 2 მეტრამდე.
- ვ. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2-ში (სრზ-2) შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილ 1-ში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, დასაშვებია გაიზარდოს 3 მეტრამდე.
- თ. მაქსიმალური სიმჭიდროვის (საწოლი/ჰექტარზე) რეგულაცია გამოყენება გრგ-ს შემუშავებისას და 3000 მ<sup>2</sup>-ზე მეტ მიწის ნაკვეთებისთვის.
- ი. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1-ში (სრზ-1) შენობის არცერთი სართულის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განაშენიანების ფართობს, მაგრამ დასაშვებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ნაშევრები:
1. 1,5 მეტრამდე - სამი მხრიდან ღია აივნები, რომლებიც არ იკავებენ იმ ფასადის სიგრძის მესამედზე მეტს, რომლიდანაც აივნებია გამოშვებული;
  2. 0,6 მეტრამდე - სახურავის ნაშევრები.
- კ. რთული რელიეფის შემთხვევაში, საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1-ში (სრზ-1) შესაძლებელია, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1) ათვისებული იქნას 0.6-მდე იმ შემთხვევაში, თუ გამოყენებული იქნება ტერასული განაშენიანების მეთოდი.

## მუხლი 19. კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები

1. **კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები.** კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონებში (სზ) მთავარი და დასაშვები გამოყენებებია:
  - ა) **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)** – დაბალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონა, შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა ერთი ან ორი ოჯახის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით.
  - ბ) **საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)** - დაბალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა ერთი ან ორი ოჯახის საცხოვრებელი სახლები ან საცხოვრებელ-სამუშაო ერთეულები ან მრავალ ერთეულიანი (მრავალბინიანი)

საცხოვრებელი სახლები და სასტუმროები. ასევე დასაშვებია გამოყენებია: სახელმწიფო ან თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული პარკები, რეკრეაციული ცენტრები, საცურო აუზები, სპორტული მოედნები, პოლიციისა და ხანძარსაწინააღმდეგო განყოფილების სადგურები, საჯარო და სამთავრობო სამსახურები, საჯარო ბიბლიოთეკები, რელიგიური დანიშნულების ნაგებობები, საბავშვო ბაღები, სკოლები და კოლეჯები, საზოგადოებრივი ავტოსადგომების ტერიტორიები, გარაჟები, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებები, ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობები, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობები.

**გ) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) -** საშუალო სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა მრავალ ერთეულიანი საცხოვრებლები, როგორცაა: მრავალ ერთეულიანი (მრავალბინიანი) საცხოვრებელი სახლები, სასტუმროები, ამხანაგობები და საერთო საცხოვრებლები. ასევე დასაშვებია გამოყენებია საზოგადოებრივი, ყოველდღიური მოხმარების და სამეზობლო კომერციული ცენტრები, ამასთანავე ყველა გამოყენება, რომელიც დასაშვებია საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3)-ში.

**2. ზომების რეგულირება კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონებში**

**ა) ზოგადი.** მინიმალური ფართობი, უბნის ან ქვეუბნის მაქსიმალური სიმჭიდროვე, მინიმალური სიგრძე და სიგანე, შეწვევის მაძილები, მაქსიმალური სიმაღლე, განაშენიანების, განაშენიანების სიმჭიდროვისა და გამწვანების კოეფიციენტები უნდა შეესაბამებოდეს ცხრილ 1-ს;

**ბ) ცხრილ 1-ში** თითოეული კონკრეტული საცხოვრებელი ზონისათვის მოცემულია მინიმალური ფართობი, ხოლო მაქსიმალური ფართობი შეუზღუდავია.

**ცხრილი 2**

**კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონებში ზომების რეგულირება<sup>ა,ბ</sup>**

კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	მაქს. სიმაღლე (მ)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			მაქს. სართულიანობა	შენობის მაქს. სიმაღლე <sup>ა</sup> (მეტრები) შენობასთან მოპირკეთებულ ი ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	კედლის ბოლომდე	კუხამდე	მიწის ნაკვეთის სიგანე/სიღრმე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიგრძე/სიგანე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიგრძე/სიგანე (მეტრები)
			მიწის ნაკვეთის სიგრძე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიგანე (მეტრები)	მინ. წინა ეზო (მეტრები)	მინ. გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინ. უკანა ეზო (მეტრები)							
			მიწის ნაკვეთის სიგრძე/სიღრმე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიგანე/სიღრმე (მეტრები)	მინ. წინა ეზო (მეტრები)	მინ. გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინ. უკანა ეზო (მეტრები)		კედლის ბოლომდე	კუხამდე		მიწის ნაკვეთის სიგანე/სიღრმე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიგრძე/სიგანე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიგრძე/სიგანე (მეტრები)

		ტარზე										იენტი - (კ-2)	
საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)	300 მ <sup>2</sup>	40	9 მ	20 მ	3 მ	0 ბ	3 მ	3	8 ღზ	10 ღზ	0.3-მდე -	0.5-მდე ბ	0.3-დან
საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)	600 მ <sup>2</sup>	60	20 მ	25 მ	0 ბ	0 ბ	5 მ	3	8 ღზ	10 ღზ	0.4-მდე -	0.6-მდე ბ	0.3-დან
საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)	1000 მ <sup>2</sup>	80	30 მ	30 მ	0 ბ	0 ბ	0 ბ	4	11 ღზ	13 ღზ	0.4-მდე -	1.0-მდე ბ	0.3-დან

- ა. დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს, თუ დამტკიცებულია მშენებლობის ნებართვის გამცემის მიერ.
- ბ. შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტით, განაშენიანების რეგულირების გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით.
- გ. განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქიმუმ 10%-მდე, მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.
- დ. საცხოვრებელ ზონა 1-ში (სზ-1) და საცხოვრებელ ზონა 2-ში (სზ-2) შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღმატებოდეს ცხრილ 2-ში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია გაიზარდოს 2 მეტრამდე.
- ე. საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღმატებოდეს ცხრილ 2-ში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, დასაშვებია გაიზარდოს 2 მეტრამდე.
- ვ. საცხოვრებელ ზონებში შენობის არცერთი სართულის ფართობი არ უნდა აღმატებოდეს განაშენიანების ფართობს, მაგრამ დასაშვებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ნაშვრები:
  1. 1,5 მეტრამდე - სამი მხრიდან ღია აივნები, რომლებიც არ იკავებენ იმ ფასადის სიგრძის მესამედზე მეტს, რომლიდანაც აივნებია გამოშვებული;
  2. 0,6 მეტრამდე - სახურავის ნაშვრები

**მუხლი 20. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1)** წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში და მოიცავს ქუჩებს და

მოედნებს, მათ შორის საფეხმავლო გზებს, ტროტუარებს, საველოსიპედე ბილიკებს და ქუჩის გამწვანებას.

**მუხლი 21. სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2)** წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც შესაძლებელია ავტოსადგომების, ავტოსადგურების და ავტომობილის საწვავით გასასამართი სადგურების განთავსება კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად.

**მუხლი 22. კონკრეტული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონები**

1. **კონკრეტული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონები.** კონკრეტულ საზოგადოებრივ-საქმიან ზონებში (სსზ) მთავარი და დასაშვები გამოყენებებია:

ა) **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)** – განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებებია სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, სამკურნალო მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების ადმინისტრაციული, კომერციული, გასართობი, კულტურული, საგანმანათლებლო და სამედიცინო დაწესებულებები. ასევე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები გამოყენებებია: ავტომობილის საწვავით გასამართი სადგურები და ავტოსადგურები.

2. **ზომების რეგულირება კონკრეტულ საზოგადოებრივ-საქმიან ზონებში**

ა) **ზოგადი.** მინიმალური ფართობი, მაქსიმალური სიმჭიდროვე, მინიმალური სიგრძე და სიგანე, შეწვევის მაძილები, მაქსიმალური სიმაღლე, განაშენიანების, განაშენიანების სიმჭიდროვისა და გამწვანების კოეფიციენტები უნდა შეესაბამებოდეს ცხრილ 2-ს

**ცხრილი 3**

**კონკრეტულ საზოგადოებრივ-საქმიან ზონებში ზომების რეგულირება<sup>ა,ბ,გ</sup>**

კონკრეტული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონები	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	მაქს. სიმჭიდროვე (საწოლი /ჰექტარ ზე) <sup>დ</sup>	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			მაქს. სართულიანობა	შენობის მაქს. სიმაღლე <sup>ა</sup> (მეტრები) შენობასთან მოპირკეთებულ ი ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან		მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქს. კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქს. კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინ. სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მინ. წინა ეზო (მეტრები)	მინ. გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინ. უკანა ეზო (მეტრები)		კედლის ბოლომდე	კუხამდე			
საზოგადოებრივ-	400 მ <sup>2</sup>	-	20 მ	20 მ	0 <sup>ბ</sup>	0 <sup>ბ</sup>	0 <sup>ბ</sup>	5	14 <sup>ბ,გ</sup>	16 <sup>ბ,გ</sup>	0.4-მდე	1.1-მდე <sup>ბ</sup>	

საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)								(4ს. და მანს.)					0.3- დან
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	----------------------	--	--	--	--	-------------

- ა. დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს, თუ დამტკიცებულია მშენებლობის ნებართვის გამცემის მიერ.
- ბ. შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტით, განაშენიანების რეგულირების გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით.
- გ. განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქიმუმ 10%-მდე, მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.
- დ. საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1), საწოლების, სულ მცირე, 10% განკუთვნილი უნდა იყოს მუშაკებისათვის, იმავე ან სხვა მიწის ნაკვეთზე.
- ვ. საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღმატებოდეს ცხრილ 3-ში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, დასაშვებია გაიზარდოს 3 მეტრამდე.
- თ. მაქსიმალური სიმჭიდროვის (საწოლი/ჰექტარზე) რეგულაცია გამოყენება გრგ-ს შემუშავებისას და 3000 მ<sup>2</sup>-ზე მეტ მიწის ნაკვეთებისთვის.

**მუხლი 23. კონკრეტული სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) წარმოადგენს ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები და შესაძლებელია კურორტ-გუდაურის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.**

**მუხლი 24.** თუ კონკრეტული მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტ კონკრეტული ფუნქციურ ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლო/განაშენიანების მიზნით განვითარებისას არცერთი ამ ფუნქციური ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

## თავი VI

### ავტოსადგომები საზოგადოებრივი გზების მიღმა

**მუხლი 26. ზოგადი.** შენობა-ნაგებობის აშენების, გადაკეთების, გაფართოების, გამოყენების შეცვლის, ზომას ან მოცულობაში გაზრდის შემთხვევაში, საზოგადოებრივი გზის მიღმა მდებარე ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ თავის შესაბამისად.

**მუხლი 27. მოთხოვნები ავტოსადგომის სივრცესთან დაკავშირებით.** ავტოსადგომის სივრცეები უნდა შეესაბამებოდეს:



1. **აუცილებელი რაოდენობა.** ამ წესებით დაშვებული, თითოეული გამოყენებისთვის საჭირო ქუჩის მიღმა მდებარე ავტოსადგომი სივრცეების რაოდენობა არ უნდა იყოს ცხრილ 4-ში განსაზღვრულზე ნაკლები. ავტოსადგომის დანაწევრებული სივრცის თითოეული ნაწილი შესაძლებელია გამოითვალოს, როგორც ერთიანი სივრცე.

#### ცხრილი 4

##### საზოგადოებრივი გზების მიღმა მდებარე ავტოსადგომების ნუსხა

გამოყენება	ავტოსადგომის სივრცეების აუცილებელი რაოდენობა
თავშეყრა	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ <sup>2</sup> -ზე
საცხოვრებელი ერთეული	1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე <sup>ა</sup>
სასტუმრო	1 ოთხ საძინებელ/საწოლ ერთეულზე <sup>ა</sup>
სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ <sup>2</sup> -ზე
ოფისი	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ <sup>2</sup> -ზე
რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ <sup>2</sup> -ზე
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ <sup>2</sup> -ზე

- ა. საცხოვრებლებისთვის და სასტუმროსთვის ამ ცხრილით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომების რაოდენობა განთავსებული უნდა იყოს შენობაში.
2. **შერეული გამოყენებები.** თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული გამოყენებები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული გამოყენებისთვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.
  3. **მიწის ნაკვეთის მდებარეობა.** ამ წესების თანახმად აუცილებელი ავტოსადგომი სივრცეები უნდა განთავსდეს იმავე მიწის ნაკვეთზე, სადაც გამოყენებაა წარმოდგენილი ან სადაც უზრუნველყოფილია ამგვარი გამოყენების ექსკლუზიური გამოყენება სხვა მიწის ნაკვეთზე, გარდა საზოგადოებრივი ავტოსადგომებისა. ასეთი მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს იმავე ან ნაკლებად შეზღუდულ ზონაში არაუმეტეს 200 მ რადიუსზე მთავარი მიწის ნაკვეთიდან.
  4. **ღია ცის ქვეშ მოწყობილი ავტოსადგომები.** ღია ცის ქვეშ მოწყობილი ავტოსადგომის ზედაპირი უნდა იყოს მოპირკეთებული და დახაზული.

**თავი VII**  
**ღობის სიმაღლეები სპეცნებარტვით**

**მუხლი 28.** ზოგადი. გუდაურის რეკრეაციული ტერიტორიის საზღვრებში დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის შემოღობვა, გარდა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების სათანადო დასაბუთების საფუძველზე და ღობის მაქსიმალური სიმაღლის ამ წესების ცხრილ 5-ში დაშვებული მოთხოვნების შესაბამისად.

**ცხრილი 5**  
**ღობის მაქსიმალური სიმაღლეები\***

ეზოები	სიმაღლე
წინა ეზო ღობის ყრუ ნაწილი ღობის გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ნაწილი	მიწიდან 0.6 მეტრამდე მიწიდან 1.8 მეტრამდე
უკანა ეზო ღობის ყრუ ნაწილი ღობის გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ნაწილი	მიწიდან 0.6 მეტრამდე მიწიდან 1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო ღობის ყრუ ნაწილი ღობის გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ნაწილი	მიწიდან 0.6 მეტრამდე მიწიდან 1.8 მეტრამდე

ა. ტექნიკური დანიშნულების შენობა-ნაგებობების საჭირო ღობეების გარდა.

**თავი VIII**  
**გარდამავალი დებულებები**

**მუხლი 29. წესების ამოქმედება.**

1. წინამდებარე, „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ ამოქმედდეს დამტკიცებისთანავე.

2. ამ წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურაზე, გავრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა.