

დანართი 1 (1.2)

დაბა აბასთუმნის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. აბასთუმნის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. აბასთუმნის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, ქალაქ აბასთუმნის ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.
2. განაშენიანების გეგმა და რეგლამენტი შეესაბამება აბასთუმნის გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს და განსაზღვრულ პრიორიტეტებს.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

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

- ა) აბასთუმანი - ადიგენის მუნიციპალიტეტის დაბა აბასთუმნის ტერიტორია;

ბ) კოდექსი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;

გ) რეგლამენტი - დაბა აბასთუმნის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი;

დ) ძირითადი დებულებები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება;

ე) წესები - „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილება

თავი II

ტერიტორიების გამოყენების პირობები

მუხლი 3. სამშენებლო ტერიტორიები

1. აბასთუმნის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

ა) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);

ბ) საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4);

გ) ცენტრის ზონა (შზ-2);

დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4);

ე) საკურორტო ზონა (შზ-6);

ვ) კლასტერების ზონა (სპზ-1)

ზ) სპეციალური ზონა (სპზ-2)

მუხლი 4. სამშენებლო ტერიტორიები და მათი რეგლამენტები

1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.

ა) ნებადართული სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები შენობა-ნაგებობების გარეშე;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სასტუმრო;
- მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
- ოფისი;

გ) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.2
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (კვ.მ)	200/300*
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე (მ)	-
მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა	2 სართ. +მანს.
რთულ რელიეფზე ტერასული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას განაშენიანების დეტალური გეგმით დასაშვებია კ1 მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა.	+0.1
შენიშვნა:	*სასტუმროსთვის; ახალი მშენებლობისათვის სართულის სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან შემდგომი სართულის იატაკის ნიშნულამდე არ უნდა აღემატებოდეს 3.5

	<i>მეტრს, გარდა საზოგადოებრივი ან/და სპეციალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა, რომელიც ფუნქციიდან გამომდინარე საჭიროებს განსხვავებულ სიმაღლეს, მაგრამ არაუმეტეს 5.5 მეტრისა მიწისპირა სართულისათვის.</i>
--	---

2. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)- მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

ა) ნებადართული სახეობებია:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები შენობა-ნაგებობების გარეშე;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სასტუმრო;
- პროფესიული სასწავლებელი;
- ოფისი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

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

გ) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	2.5
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (კვ.მ)	700*
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე (მ)	-
მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა	5 სართული
რთულ რელიეფზე ტერასული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას განაშენიანების დეტალური გეგმით დასაშვებია კ1 მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა.	+0.1
შენიშვნა:	<p>*გარდა ჩამოთვლილი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა (მაგ.: კვების ობიექტი, სავაჭრო ობიექტი), რომლისთვისაც მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეიძლება განისაზღვროს 200 კვ.მ-ით, ხოლო შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა 2 სართ+მანს.</p> <p>ახალი მშენებლობისათვის სართულის სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან შემდგომი სართულის იატაკის ნიშნულამდე არ უნდა აღემატებოდეს 3.5 მეტრს, გარდა საზოგადოებრივი ან/და სპეციალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა, რომელიც ფუნქციიდან გამომდინარე საჭიროებს განსხვავებულ სიმაღლეს, მაგრამ არაუმეტეს 5.5 მეტრისა მიწისპირა სართულისათვის.</p>

3. ცენტრის ზონა (შზ-2) - წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

ა) ნებადართული სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა;
- სარეკრეაციო სივრცეები შენობა-ნაგებობების გარეშე;
- კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
- სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- სასტუმრო;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სავაჭრო ცენტრი.

გ) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.2
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.2
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (კვ.მ)	200/300*
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე (მ)	-
მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა	2 სართ. +მანს.
რთულ რელიეფზე ტერასული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას განაშენიანების დეტალური გეგმით დასაშვებია კ1 მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა	+0.1
შენიშვნა:	<i>*მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის; ახალი მშენებლობისათვის სართულის სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან შემდგომი სართულის იატაკის ნიშნულამდე არ უნდა აღემატებოდეს 3.5 მეტრს, გარდა საზოგადოებრივი ან/და სპეციალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა, რომელიც ფუნქციიდან გამომდინარე საჭიროებს განსხვავებულ სიმაღლეს, მაგრამ არაუმეტეს 5.5 მეტრისა მიწისპირა სართულისათვის.</i>

4. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) - საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, რომელიც ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

ა) ნებადართული სახეობებია:

- ტურისტული ობიექტი;
- სარეკრეაციო სივრცეები შენობა-ნაგებობების გარეშე;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის და სოციალური ობიექტი;

- საგამოფენო პავილიონი.

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

გ) განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.2
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	-
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.8
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (კვ.მ)	-
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე (მ)	7*
მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა	1 სართ+ მანს/1 სართული **
რთულ რელიეფზე ტერასული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	0.3
შენიშვნა:	<p><i>*მაქსიმალური სიმაღლე იანგარიშება შენობა-ნაგებობის გრუნტთან შეხებაში მყოფი ნებისმიერი ფასადის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან სახურავის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე, რომელიც არცერთ ნაწილში არ უნდა აღემატებოდეს დადგენილ სიმაღლეს.</i></p> <p><i>**ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში.</i></p> <p><i>ახალი მშენებლობისათვის სართულის სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან შემდგომი სართულის იატაკის ნიშნულამდე არ უნდა აღემატებოდეს 3.5 მეტრს, გარდა საზოგადოებრივი ან/და სპეციალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა, რომელიც ფუნქციიდან გამომდინარე საჭიროებს განსხვავებულ სიმაღლეს, მაგრამ არაუმეტეს 5.5 მეტრისა მიწისპირა სართულისათვის.</i></p>

5. საკურორტო ზონა (შზ-6) - შერეული ზონის ქვეზონა, რომელიც წარმოადგენს სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას:

ა) ნებადართული სახეობები:

- დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;

- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები შენობა-ნაგებობების გარეშე;
- სარდასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი;
- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (არსებული ინდივიდუალური სახლის ჩანაცვლების შემთხვევაში);

გ) სექტორი 1 - განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	-
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (კვ.მ)	500*
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე (მ)	-
მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა	4 სართული
რთულ რელიეფზე ტერასული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას განაშენიანების დეტალური გეგმით დასაშვებია კ1 მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა	+0.1
შენიშვნა:	<p>*გარდა ჩამოთვლილი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა (მაგ.: კვების ობიექტი, სავაჭრო ობიექტი), რომლისთვისაც მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეიძლება განისაზღვროს 200 კვ.მ-ით, ხოლო შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა 2 სართ+მანს.</p> <p>ახალი მშენებლობისათვის სართულის სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან შემდგომი სართულის იატაკის ნიშნულამდე არ უნდა აღემატებოდეს 3.5 მეტრს, გარდა საზოგადოებრივი ან/და სპეციალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა, რომელიც ფუნქციიდან გამომდინარე საჭიროებს განსხვავებულ სიმაღლეს, მაგრამ არაუმეტეს 5.5 მეტრისა მიწისპირა სართულისათვის.</p>

დ) სექტორი 2- განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.3*
მიწის ნაეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	-
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა	6 სართული
განაშენიანების დეტალური გეგმით დასაშვები კ1 მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა	0.5
შენიშვნა:	<p><i>*შესაძლებელია გაიზარდოს განაშენიანების დეტალური გეგმით 0.5-მდე;</i></p> <p><i>ახალი მშენებლობისათვის სართულის სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან შემდგომი სართულის იატაკის ნიშნულამდე არ უნდა აღემატებოდეს 3.5 მეტრს, გარდა საზოგადოებრივი ან/და სპეციალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა, რომელიც ფუნქციიდან გამომდინარე საჭიროებს განსხვავებულ სიმაღლეს, მაგრამ არაუმეტეს 5.5 მეტრისა მიწისპირა სართულისათვის.</i></p>

6. კლასტერების ზონა (სპზ-1) — არის ისეთი ქვეზონა, რომელიც ახდენს სპეციალური ფუნქციების ერთ ქვეზონაში თავმოყრას კლასტერების სახით.

ა) ნებადართული სახეობები - სექტორი 1

- კვლევითი ცენტრი;
- ლაბორატორია;
- ტექნოლოგიური პარკი;
- პლანეტარიუმი;
- ობსერვატორია;
- საკონფერენციო დარბაზი;

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს - სექტორი 1:

- კულტურის, სოციალური და მცირე ჯანდაცვის ობიექტი;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი;
- საგამოფენო პავილიონი;
- სტუდენტთა ან/და პროფესიული საცხოვრებელი სახლი;

გ) სექტორი 1 - განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	-
---	---

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	-
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.5
სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	-
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე (მ)	-
დასაშვები სართულიანობა	-
შენიშვნა:	<i>განაშენიანების პარამეტრები დაზუსტდეს განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში;</i>

დ) ნებადართული სახეობები - სექტორი 2:

- ლაბორატორია;
- კულტურის, სოციალური და ჯანდაცვის ობიექტი;
- სარეაბილიტაციო გამაჯანსაღებელი ცენტრი;
- სპორტული ობიექტები;
- სამედიცინო დაწესებულებები;

ე) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს - სექტორი 2:

- კვების და სავაჭრო ობიექტი;

ვ) სექტორი 2- განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) განისაზღვრება განაშენიანების დეტალური გეგმით	-
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვრება განაშენიანების დეტალური გეგმით	-
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0.5
დასაშვები სართულიანობა	4 სართული
შენიშვნა:	<i>ახალი მშენებლობისათვის სართულის სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან შემდგომი სართულის იატაკის ნიშნულამდე არ უნდა აღემატებოდეს 3.5 მეტრს, გარდა საზოგადოებრივი ან/და სპეციალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა, რომელიც ფუნქციიდან გამომდინარე საჭიროებს განსხვავებულ სიმაღლეს, მაგრამ არაუმეტეს 5.5 მეტრისა მიწისპირა სართულისათვის.</i>

7. სპეციალური ზონა (სპზ-2) - აღნიშნულ ზონაში შესაძლებელია განთავსდეს ისტორიული ჩაიხანა. ჩაიხანას განაშენიანების პარამეტრებია:

ა) შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური ფართობი - 50 კვ.მ

ბ) შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 5 მეტრი (სიმაღლე იანგარიშება შენობა-ნაგებობის გრუნტთან შეხებაში მყოფი ნებისმიერი ფასადის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან სახურავის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე, რომელიც არცერთ ნაწილში არ უნდა აღემატებოდეს დადგენილ სიმაღლეს).

გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – 0.2

დ) ნებადართული სახეობა - ერთსართულიანი, მაღალი ესთეტიკური ღირებულების მქონე, მსუბუქი კონტრუქციის დროებითი შენობა-ნაგებობა ან/და ფანჯატური, რომლის მხატვრული იერსახეც უნდა განისაზღვროს საარქივო ფოტომასალის მიხედვით. შენობა-ნაგებობის მოცულობა და გაბარიტები მაქსიმალურად უნდა მოერგოს ფერდის საერთო პროპორციასა და ლანდშაფტს დაბის ისტორიული და ურბანული მემკვიდრეობის გათვალისწინებით.

8. სამშენებლო ქვეზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალურ გეგმის შესაბამის ფუნქციური ზონირების რუკებსა და რეგლამენტებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

9. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისთვის დასაშვებ სახეობებს განეკუთვნება შემდეგი ძირითადი სახეობები:

ა) მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობები: გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, სანიაღვრე არხი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი თუ აღნიშნულის მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება ქვეზონისთვის რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას; გაზსადენის მშენებლობისას გათვალისწინებული იქნას წინამდებარე რეგლამენტის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი რეკომენდაცია.

ბ) საავტომობილო გზა, სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა თუ აღნიშნულის მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება ქვეზონისთვის რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას;

გ) ქვეზონისთვის დასაშვები სახეობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე შენობა-ნაგებობა და ღობე, გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის შესაბამისად, რომელთა არსებობაც დაურეგულირებელი, მოუწესრიგებელ განაშენიანების ან/და გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დასაშვებია მხოლოდ, მთავარ ობიექტთან ერთად, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

დ) ქვეზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის და მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობების ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა, თუ ის არ ეწინააღმდეგება რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას, გარდა მიწის ნაკვეთის ფართის შეზღუდვისა;

ე) პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, საბავშვო მოედანი, ღია სპორტული მოედანი;

ვ) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები;

10. ყველა ზონაში აკრძალულია საჰაერო/მიწისზედა ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობა.

მუხლი 5. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. **ლანდშაფტური ტერიტორია** მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა საგამონაკლისო წესით;

გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტის პროექტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, 100 მ²-მდე ფართის ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

2. **გამწვანებული ტერიტორია** - გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მებაღეობა, საბანაო ადგილები. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

მუხლი 6. სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ **სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს** მიეკუთვნება:

ბ) სკოლები;

გ) საბავშვო-ბაღები;

2. **ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია** - გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);

ბ) მთავარი გზები;

3. **ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია** და მთავარი ქუჩები გულისხმობს მთავარი ქუჩების კარკასს.

4. ტრანსპორტის ტერიტორიებზე გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

ა) საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ავტოსადგომები;

ბ) საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები;

გ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები.

5. **საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორია.** აღნიშნულ ტერიტორიაზე დასაშვებია მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობა. გარდა ხაზობრივი ნაგებობის შემადგენელი ისეთი ნაწილებისა, რომელთა მშენებლობა მიწისზევით შენდება (სადგური, ქვესადგური, ტექნიკური შენობა ან/და ნაგებობა და სხვა). საინჟინრო ინფრასტრუქტურა შეიძლება იყოს ლოკალური და ზელოკალური:

ა) ელექტროდენი;

ბ) ბუნებრივი აირი;

გ) ცხელი წყალი;

დ) სასმელი წყალი;

ე) ტექნიკური წყალი;

ვ) წყალარინება სანიაღვრე;

ზ) წყალარინება;

თ) საყოფაცხოვრებო ნარჩენები;

6. რეკომენდირებულია გაზით მომარაგება ჩანაცვლდეს ელექტროენერგიით.

7. განაშენიანების გეგმით გამოყოფილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია #1 და #2. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია #1 (არეალი) წარმოადგენს არსებული ელექტრო ქვესადგურის ტერიტორიას, რომელიც გეგმარებითი განვითარების ხედვის თვალსაზრისით რეკომენდირებულია გადატანილ იქნას საინჟინრო ინფრასტრუქტურის

ტერიტორია #2-არეალში. გადატანის შემთხვევაში საინჟინრო ინფრასტრუქტურის #1 არეალი გადაკეთდეს გამწვანებულ ტერიტორიად და განვითარდეს შესაბამისად, ხოლო #2 არეალი განისაზღვროს საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიად.

თავი III

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები

მუხლი 7. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება

1. ამ მუხლის მიზანია აბასთუმნის ტერიტორიის განაშენიანებისთვის დამახასიათებელი არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულების შენარჩუნება და ჩამოყალიბება.
2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება როგორც ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის პირველი კლასზე), ასევე, რეკონსტრუქციაზე.
3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნას ხანძარმდეგი, 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 მუქი ტონალობის ფერების გამოყენება (მაგ.: ყავისფერი, ნაცრისფერი და სხვ.).
7. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები უნდა მოეწყოს შემდეგი სახით:
 - ა) 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 7%-ს.
 - ბ) 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 (ქალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი ფასადებთან ერთად, ერთიან ვიზუალში გადაწყვეტა.
 - გ) 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.

დ) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე.

ე) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი პროექტის საფუძველზე, მათი ფასადებთან ერთად ერთიან ვიზუალში გადაწყვეტით.

მუხლი 8. ავტოსადგომების მოწყობა

1. ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ამ მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნათა დაცვით.

2. აბასთუმნის ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ ან/და სარეკრეაციო სივრცეებში (მიუხედავად მიწის ნაკვეთების საკუთრების ფორმისა) დაუშვებელია ავტოსადგომების მოწყობა. საზოგადოებრივი ავტოსადგომის მოწყობა დასაშვებია გენერალური გეგმით ან/და განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ ადგილებში.

მუხლი 9. 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. შესაძლებელია ინოვაციური მასალისა და მიდგომების გამოყენება (მაგ: ლითონის, მწვანე ღობეები და სხვა).

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. შესაძლებელია ინოვაციური მასალისა და მიდგომების გამოყენება (მაგ: ლითონის, მწვანე ღობეები და სხვა)

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 2.0 მეტრს.
4. ღობის საანგარიშო სიმაღლეში არ იანგარიშება გრუნტის შემაკავებელი კედლის სიმაღლე.
5. მიწის ნაკვეთების შემოღობვა დაუშვებელია მდინარისპირა, გამწვანებული სარეკრეაციო სივრცეების, საფეხმავლო და საველოსიპედო გამჭოლი ბილიკების ნაწილში.