

**გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის
განაშენიანების მართვის რეგლამენტი**

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის 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, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შნობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის #255 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

2. განაშენიანების გეგმა და რეგლამენტი შეესაბამება გუდაურის გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

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.

2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) გუდაური - ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის, სოფელი გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია

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

გ) მიჯნის ზონა (უკანა) - ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე/სიგრძე მინიმალური ჰორიზონტალური მანძილია მიწის ნაკვეთის უკანა ხაზსა და მის პარალელურ ხაზს შორის;

დ) მიჯნის ზონა (გვერდითი) - ღია, დაუკავებელი სივრცე იმავე მიწის ნაკვეთზე შენობით და შენობის ხაზსა და მიწის ნაკვეთის გვერდითა ხაზს შორის.

ე) რეგლამენტი - გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი;

ვ) საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა - მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონა, რომელიც მიმართულია საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს;

ზ) 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;

თ) 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;

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

კ) შენობის სიმაღლე - შვეული დაშორება მიწის დონიდან სახურავის ყველაზე მაღალი ზედაპირის საშუალო სიმაღლემდე;

ლ) შეწვევის მანძილი - მინიმალური აუცილებელი მანძილი საკუთრების ხაზსა და შენობას შორის;

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

ნ) 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. გუდაურიანის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

- ა) საცხოვრებელი ზონა 2(სზ-2)
- ბ) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
- გ) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)
- დ) ცენტრის ზონა (შზ-2)
- ე) საკურორტო ზონა -1 (შზ-6)
- ვ) საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)
- ზ) საწარმოო ზონა (იზ-1)

მუხლი 4. საკურორტო ქვეზონები

1. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. დასაშვანი სახეობებია:

- სამთო-სათხილამურო მომსახურების ობიექტები;

- სასტუმრო;
- საოჯახო სასტუმრო;
- დასასვენებელი სახლები (კოტეჯები);
- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები;
- ავტოსადგომი;
- დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები

2. საკურორტო ზონა-2 (შზ-7) - წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. დასაშვები სახეობებია:

- სამთო-სათხილამურო მომსახურების ობიექტები;
- სასტუმრო;
- სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი;
- დასასვენებელი სახლები;
- სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები;
- ავტოსადგომი;
- დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები

3. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური კვანძი	მიწის ნაკვეთის ფართობი ((მ²))	მაქს. სიმჭიდროვე (საწოლი/ჰექტარზე)-	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			მაქს. სართულიანობა	შენობის მაქს. სიმაღლე (მეტრები) შენობასთან მოპირკეთებულ ი ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან		მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქს. კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქს. კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვ მინ. კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე/ფრონტი (მ²)	მიწის ნაკვეთის მინ. სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მინ. საზოგადოებრივი მოჯინის ზონა (მეტრები)	მინ. მოჯინის ზონა ა (გვერდიითი)	მინ. მოჯინის ზონა (უკანა)		კედლის ბოლომდე	კიბამდე			
ზზ-6	300	160	10 მ	20 მ	3 მ	0	3 მ	3 ან 2ს. და მანს.	8 მ	10 მ	0.4 მდე	-	0.3 დან
ზზ-7	1000	240	30 მ	30 მ	3 მ	0	3 მ	5 ან 3 ს. და მან ს.	14 მ	16 მ	0.4 მდე	1.1 მდე	0.3 დან

- ა. დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია ადმატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს
- ბ. შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად. ცხრილში მითითებული „0“ შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები განეკუთვნება განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობას.
- გ. განაშენიანების ინტენსივობი მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად.
- დ. მაქსიმალური სიმჭიდროვის (საწოლი/ჰექტარზე) რეგულაცია გამოიყენება განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებისას.

- ე. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) -შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე დასაშვებია გაიზარდოს 2 მეტრამდე.
- ვ. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) შენობის არცერთი სართულის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განაშენიანების ფართობს, მაგრამ დასაშვებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ნაშევრები:
- 1,5 მეტრამდე - სამი მხრიდან ღია აივნები, რომლებიც არ იკავებენ იმ ფასადის სიგრძის მესამედზე მეტს, რომლიდანაც აივნებია გამოშვებული;
 - 0,6 მეტრამდე - სახურავის ნაშევრები.
- ზ. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) შესაძლებელია, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1) ათვისებული იქნას 0.6-მდე იმ შემთხვევაში, თუ ტერიტორია წარმოადგებს ისეთ ბუნებრივად დახრილ ზედაპირს, რომელიც სულ მცირე 15% ციცაბოა და გამოყენებული იქნება ტერასული განაშენიანების მეთოდი.
- თ. საკურორტო ზონა-2 (შზ-7) -ში, სადაც ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში/შენობებში საწოლების რაოდენობა 20ზე მეტია, საწოლების, სულ მცირე, 10% განკუთვნილი უნდა იყოს მუშაკებისათვის, იმავე ან სხვა მიწის ნაკვეთზე.
- ი. საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)-ში, შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე, დასაშვებია გაიზარდოს 3 მეტრამდე.
4. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 5. სასოფლო-სამოსახლო ქვეზონა

1. სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) - სასოფლო-სამოსახლო ზონა, რომელიც ძირითადად ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციების განხორციელებას.

სასოფლო-სამოსახლო ზონაში დასაშვებია საცხოვრებელი სახლები, აგრეთვე, ქვეზონისთვის შესაბამისი საზოგადოებრივი და სამეწარმეო ობიექტები, რომელიც გარემოზე არ ახდენს არსებით ზემოქმედებას. ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სასოფლო-სამეურნეო და სატყეო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტი;
- სავაჭრო და კვების ობიექტი;
- სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტი;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი.

2. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები	მიწის ნაკვეთის მინ. ფართობი (მ²)	მაქს. სიმჭიდროვე (ერთეულები/ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			მაქსიმალური სართულიანობა	შენობის მაქს. სიმაღლე (მეტრები) შენობასთან მოპირკეთებულ ი ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან		მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი- (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე/ ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინ. სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები)	მინ.საზოგადოებრივი მოჯინის ზონა (მეტრები)	მინ.მოჯინის ზონა (გვერდითი) (მეტრები)	მინ. მოჯინის ზონა (უკანა) (მეტრები)		კედლის ბოლომდე	კუხამდე			
სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)	300	40	9 მ	20 მ	3 მ	0	3 მ	3 ან 2ს. და მანს.	8 მ	10 მ	0.3 მდე	0.5 მდე	0.3 დან

ა. დამხმარე კომპების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს ცხრილში მოცემულ მაქსიმალურ სიმაღლეს

ბ. შენობის შეწევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად. ცხრილში მითითებული „0“ შეწევის მანძილისადმი მოთხოვნები განეკუთვნება განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობას.

გ. განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად.

დ. სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) -შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე დასაშვებია გაიზარდოს 2 მეტრამდე.

ე. შენობის არცერთი სართულის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განაშენიანების ფართობს, მაგრამ დასაშვებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ნაშვერები:

- 1,5 მეტრამდე - სამი მხრიდან ღია აივნები, რომლებიც არ იკავებენ იმ ფასადის სიგრძის მესამედზე მეტს, რომლიდანაც აივნებია გამოშვერილი;
- 0,6 მეტრამდე - სახურავის ნაშვერები.

3. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს რეგლამენტით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 6. საცხოვრებელი ზონა

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. ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;

დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;

კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) სასტუმრო;

ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;

გ) ოფისი;

დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

2. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)- საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა. ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

ბ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

დ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;

ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ვ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ზ) სასტუმრო;

თ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;

კ) ოფისი;

ლ) ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები	მიწის ნაკვეთის მინ. ფართობი (მ ²)	მაქს. სიმჭიდროვე (ერთეულები/ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე/ ფორმატი (მეტრები)		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			მაქს. სართულიანობა	შენობის მაქს. სიმაღლე -(მეტრები) შენობასთან მოპირკეთებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან		მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი- (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე/ ფორმატი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინ. სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები)	მინ. საზოგადოებრივი მოვლის ზონა (მეტრები)	მინ. მოვლის ზონა (გვერდითი) (მეტრები)	მინ. მოვლის ზონა (უკანა) (მეტრები)		კედლის ბოლომდე	კუხამდე			
საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)	600	60	20 მ	25 მ	0	0	5 მ	3 ან 2ს. და მანს.	8 მ	10 მ	0.4 მდე	0.6 მდე	0.3 დან
საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)	1000	80	30 მ	30 მ	0	0	0	4 ან 3 ს. და მანს.	11 მ	13 მ	0.4 მდე	1.0 მდე	0.3 დან

ა. დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს ცხრილში მოცემულ მაქსიმალურ სიმაღლეს

ბ. შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად. ცხრილში მითითებული „0“ შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები განეკუთვნება განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობას.

გ. განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად

დ. საცხოვრებელ ზონა 2-ში (სზ-2) -შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე დასაშვებია გაიზარდოს 2 მეტრამდე.

ე. საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე, დასაშვებია გაიზარდოს 2 მეტრამდე.

ვ. საცხოვრებელ ზონებში შენობის არცერთი სართულის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განაშენიანების ფართობს, მაგრამ დასაშვებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ნაშვერები:

- 1,5 მეტრამდე - სამი მხრიდან ღია აივნები, რომლებიც არ იკავებენ იმ ფასადის სიგრძის მესამედზე მეტს, რომლიდანაც აივნებია გამოშვებული;
- 0,6 მეტრამდე - სახურავის ნაშვერები

4. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს წინამდებარე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადენილი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 7. ცენტრის ზონა (შზ-2)

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

- სამთო-სათხილამურო მომსახურების ობიექტები;
- სასტუმრო;
- საოჯახო სასტუმრო;
- დასასვენებელი სახლები;
- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტები;
- ავტოსადგომი;

2. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები	მიწის ნაკვეთის მინ. ფართობი (მ ²)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			მაქსიმალური სართულიანობა	შენობის მაქს. სიმაღლე (მეტრები) შენობასთან მოპირკეთებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან		მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გაშენების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
		მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე/ ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინ. სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები)	მინ. საზოგადოებრივი მოვლის ზონა (მეტრები)	მინ. მიჯნის ზონა (გვერდიითი) (მეტრები)	მინ. მიჯნის ზონა (უკანა)(მეტრები)		კედლის ბოლომდე	კუხამდე			
ცენტრის ზონა (შზ-2)	400	20 მ	20 მ	0	0	0	5 ან 4 ს. და მანს	14 მ	16 მ	0.4 მდე	1.1 მდე	0.3 დას

ა. დამხმარე კომპლექსების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს ცხრილში მოცემულ მაქსიმალურ სიმაღლეს

ბ. შენობის შეწვევის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური

გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად. ცხრილში მითითებული „0“ შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები განეკუთვნება განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობას.

გ. განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად

დ. საწოლების რაოდენობა სულ მცირე, 10% განკუთვნილი უნდა იყოს მუშაკებისათვის, იმავე ან სხვა მიწის ნაკვეთზე.

ე. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე, დასაშვებია გაიზარდოს 3 მეტრამდე.

3. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს წინამდებარე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 8. საწარმოო ქვეზონა (იზ-1)

1. საწარმოო ქვეზონა (იზ-1) – სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები. შესაძლებელია კურორტ-გუდაურის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური ქვეზონა	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთის ზომები	შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები	შენობის მაქსი	მიწის ნაკვეთის	მიწის ნაკვეთი	მიწის ნაკვეთი
-------------------	---------------	-----------------------	----------------------------------	---------------	----------------	---------------	---------------

		მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ ფრონტი მ²	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/ სიგრძე მ²	მინ. საზოგადოებრივი მოუჯნის ზონა მ²	მინ. მოუჯნის ზონა (გვერდითი) მ²	მინ. მოუჯნის ზონა (უკანა) მ²				
იზ-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2

მუხლი 9. ყველა ქვეზონაში დასაშვები სახეობები

გუდაურის ტერიტორიაზე არსებულ ყველა ქვეზონისთვის დასაშვებ სახეობებს განეკუთვნება შემდეგი ნებადართული სახეობები:

ა) ხაზობრივი ნაგებობები: გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, სანიაღვრე არხი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი თუ აღნიშნულის მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება ქვეზონისთვის რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას;

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

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

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

ე) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები

მუხლი 10. არასამშენებლო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია — სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია მოიცავს არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი დახმარე ობიექტების არსებობა ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

2. 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 მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ფართის ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

3. 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 მეზღობა, საბანაო ადგილები. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

4. 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) საბაგირო;

გ) მთავარი გზები;

დ) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (ვერტოდრომი, პლანერი).

5. ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;

ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის).

6. ტრანსპორტის ტერიტორიებზე გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

ა) ავტოსადგომები;

ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;

გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (ავტოსადგურები);

დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები.

7. წინამდებარე მუხლის პირველი, მე-2, და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებულ ტერიტორიებზე, ასევე დასაშვებია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

ა) წყლის ხელოვნური რეზერვუარი, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ბ) საბაგირო, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

გ) სამთო ციგა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

დ) ანგარის შენობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ე) სერვისცენტრები და დამხმარე ნაგებობები, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ვ) საბავშვო მოედნებისა და გასართობი სკვერების მოწყობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ზ) ენერგეტიკული ინფრასტრუქტურა;

თ) ხელოვნური გათოვლიანების სისტემა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ი) სათხილამურო ტრასების განათების სისტემა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

კ) სათხილამურო ტრასების მშენებლობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

ლ) ველობილიკების მშენებლობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით;

მ) ველოპარკების მშენებლობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

ტერიტორიის რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები და პირობები

მუხლი 11. ავტოსადგომის სივრცესთან დაკავშირებით.

1. ახალი მშენებლობისას, რეკონტრუქციისას, როდესაც ხდება არსებული შენობის მოცულობის გაზრდა, აგრეთვე შენობის ფუნქციის ცვლილებისას საზოგადოებრივი გზის მიღმა მდებარე ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ცხრილის შესაბამისად. დაშვებული, თითოეული გამოყენებისთვის საჭირო ავტოსადგომი სივრცეების რაოდენობა არ უნდა იყოს ცხრილში განსაზღვრულზე ნაკლები. ავტოსადგომის დანაწევრებული სივრცის თითოეული ნაწილი შესაძლებელია გამოითვალოს, როგორც ერთიანი სივრცე.

2. საზოგადოებრივი გზების მიღმა მდებარე ავტოსადგომების ცხრილი

გამოყენება	ავტოსადგომის სივრცეების აუცილებელი რაოდენობა
საზოგადოებრივი თავშეყრის ობიექტებისთვის	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
საცხოვრებელი ერთეული*	1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე
სასტუმრო*	1 ოთხ საძინებელ/საწოლ ერთეულზე
სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
ოფისი	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
* საცხოვრებლებისთვის და სასტუმროსთვის ამ ცხრილით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომების რაოდენობა განთავსებული უნდა იყოს შენობაში.	

3. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული გამოყენებები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული გამოყენებისთვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

4. ამ რეგლამენტის 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 ზონაში არაუმეტეს 200 მ რადიუსზე მთავარი მიწის ნაკვეთიდან.

5. ღია ცის ქვეშ მოწყობილი ავტოსადგომის ზედაპირი უნდა იყოს მოპირკეთებული და დახაზული.

მუხლი 12. ღობის სიმაღლეები

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის შემოღობვა, გარდა ტექნიკური ნაგებობებისათვის საჭირო ღობისა და გამონაკლის შემთხვევებში საბჭორ რეკომენდაციის საფუძველზე მოცემული ცხრილის შესაბამისად:

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

მუხლი 13. 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 რეგლამენტით დადგენილი მიწის ნაკვეთისადმი წაყენებულ მოთხოვნებს.

3. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლოდ მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთის განვითარება, რომლის ამ რეგლამენტით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (პარამეტრები/ზომები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია, მხოლოდ დადგენილ პარამეტრებთან შესაბამისობაში მოყვანით.
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 წინამდებარე რეგლამენტის 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.

