

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

**თავი I
ზოგადი დებულებები**

მუხლი 1. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური 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, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

2. განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმები და მათი რეგლამენტები უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. მიზნები და დაგეგმარების პრინციპები

1. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზანია გუდაურისთვის დამახასიათებელი განაშენიანების სპეციფიკური პირობების დადგენა.

2. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის დაგეგმარების პრინციპებია:

ა) დაგეგმილი განაშენიანება უნდა ჩაეწეროს არსებულ ბუნებრივ გარემოში/ლანდშაფტში, ისე, 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, საველოსიკედო) გზების/ბილიკების სისტემასთან და მორგებული იყოს ბუნებრივ გარემოსთან.

მუხლი 3. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები

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 - ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია
- ბ) კოდექსი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი
- გ) რეგლამენტი - გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი
- დ) ძირითადი დებულებები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება

თავი II

გუდაურის სივრცითი განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 4. გუდაურის

სივრცითი განვითარების მართვის სისტემა

1. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:

- ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;
- ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.

2. სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება ფუნქციური ზონების და ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით, რომლის საფუძველზეც მუშავდება ქვემდგომი გეგმები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების დაცვით დგინდება განაშენიანების მართვის საფუძვლები.

3. არასამშენებლო ტერიტორიების განსაზღვრა შესაძლებელია სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი ან/და დარგობრივი გეგმების მიერ შესაბამისი ტერიტორიული რეჟიმების დადგენით, სადაც ცალკეულ შემთხვევებში დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი ფუნქციით განპირობებული მშენებლობა.

4. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) გენერალური გეგმა, რომელიც არეგულირებს გუდაურის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ზოგად რეგულირებას;

ბ) განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა, რომელიც არეგულირებს გუდაურის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტულ რეგულირებას.

5. ინტეგრირებული გეგმიდან შესაძლებელია გამოიყოს და დაზუსტდეს ცალკეული ასპექტები დამოუკიდებელი გეგმის (ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური და რაიონების და სხვა) სახით. მის მიმართ უცვლელად მოქმედებს კოდექსით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

6. დარგობრივი გეგმები - (გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, ენერგეტიკის განვითარების, სოფლის მეურნეობის განვითარების, სატრანსპორტო სისტემის განვითარების და სხვა) არის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტი, რომლის შინაარსთან, შემუშავებასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და რომელიც რელევანტურია სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.

მუხლი 5. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენების წინაპირობა

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია თუ მიწის ნაკვეთი:

ა) 30%-ზე ნაკლები ბუნებრივი დახრილობის არის;

ბ) უზრუნველყოფილია მისასვლელი საზოგადოებრივი საავტომობილო გზით მთელი წლის მანძილზე;

გ) შესაძლებელია ჩაერთოს წყალმომარაგებისა და თხევადი ნარჩენების მოცილების არსებულ ქსელში.

მუხლი 6. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების, დამტკიცების პროცედურა და წარსადგენი დოკუმენტაცია განისაზღვრება კანონმდებლობით.

2. გენერალური გეგმა, მათ შორის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია - ტექსტური ნაწილი განსაზღვრავს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულებისთვის განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის კონკრეტულ შემადგენლობას, რომლის საფუძველზეც უნდა მოხდეს შესაბამისი ტერიტორიების განვითარება.
3. დაუშვებელია განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით განაშენიანების ინტენსივობის (კ2) პარამეტრების 10% მეტად მატება.
4. განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმით, მათ შორის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით - ტექსტური ნაწილი დადგენილ მოთხოვნებს
5. გენერალური გეგმის ზონირების გეგმებზე განსაზღვრულ არეალებში ლანდშაფტური ტერიტორიის სასოფლო-სამოსახლო ზონად (შზ-1) განვითარება დასაშვებია თუ 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.
6. იმ ტერიტორიებზე, სადაც გენერალური გეგმით განსაზღვრულია არასამშენებლო ტერიტორიები და ამავდროულად არ იმყოფება სათხილამურო ტრასებისა და ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ არეალებში, შესაძლებელია დამუშავდეს განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა. ასეთი ტერიტორიების განვითარება/განაშენიანებისთვის აუცილებელია საზოგადოებრივი გზების და ქუჩების, საჭირო ავტოსადგომების, წყალმომარაგებისა და თხევადი ნარჩენების სისტემის, მუშაკთა საცხოვრებლების, ელექტრომომარაგების და გაზომომარაგების სისტემის არსებობა.

მუხლი 7. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირებისათვის - ქვეყნის სივრცითი დაგეგმვის პოლიტიკის განმსაზღვრელ სამინისტროში არსებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“-ს კომპეტენციათა სფეროს განეკუთვნება:

- ა) სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის/პროექტის განხილვა;
- ბ) მშენებლობის ნებართვის სანებართვო დოკუმენტაციის განხილვა;
- გ) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთების ან/და შენობა-ნაგებობის შემდგომი განვითარება;
- დ) კანონმდებლობით ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით განსაზღვრული მშენებლობის საგამონაკლისო წესით დაშვება;

- ე) არასამშენებლო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის საგამონაკლისო წესით განაშენიანების პირობების დადგენა;
- ვ) განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე განაშენიანების პარამეტრების მატება გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტების შესაბამისად;
- ზ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების მიზნით გამოიჯვნა;
- თ) განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტით განსაზღვრული საკითხების განხილვა და გადაწყვეტილების მიღება;
- ი) კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა საკითხები.

თავი III

სამშენებლო, არასამშენებლო ტერიტორიები და დამცავი ზონები

მუხლი 8. სამშენებლო ტერიტორიები

1. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები:
 - ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ)
 - ბ) შერეული ზონა (შზ);
 - გ) ინდუსტრიული ზონა (იზ)
2. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება 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)
3. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით განისაზღვრება ფუნქციური ქვეზონების განაშენიანების მართვა.

მუხლი 9. არასამშენებლო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

- გუდაურის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:
- ა) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია;
 - ბ) ლანდშაფტური ტერიტორია;
 - გ) გამწვანებული ტერიტორია;
 - დ) ზელოკალური სატრანსპორტო ტერიტორია;
 - ე) ლოკალური სატრანსპორტო ტერიტორია

მუხლი 10. დამცავი ზონები და მათი რეგლამენტები

1. გუდაურის ტერიტორიაზე გამოიყოფა გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) - არის წყლის დამცავი ტერიტორია სადაც, ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა.
2. გუდაურის ტერიტორიაზე მოქმედი ზონების რეგლამენტები განსაზღვრულია გარემოს დაცვის შესახებ საქართველოს კანონით.