

დანართი 1

დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

დაბა ბაკურიანის 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, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

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) ბაკურიანი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორია

ბ) განაშენიანების ზოგადი პარამეტრები - დაბა ბაკურიანისთვის დადგენილი განაშენიანების პარამეტრები, რომლებიც მოქმედებს თუ არ ხდება სპეციალური პარამეტრების გამოყენება.

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

დ) პირობითი კოეფიციენტი - კოეფიციენტი, რომელიც მიწის ნაკვეთს მინიჭებული აქვს ბაკურიანის გენერალური გეგმის საფუძველზე და რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია მხოლოდ სხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრების შეცვლის მიზნით

ე) რეგლამენტი - დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

ვ) საბჭო — ქვეყნის სივრცითი დაგეგმვის პოლიტიკის განმსაზღვრელ სამინისტროში არსებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“

ზ) განაშენიანების სპეციალური პარამეტრები - დაბა ბაკურიანისთვის მინიჭებული განაშენიანების პარამეტრები, რომლის გამოსაყენებლად საჭიროა რეგლამენტით დადგენილი პირობების დაკმაყოფილება

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

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

თავი II

დაბა ბაკურიანის სივრცითი განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 3. დაბა ბაკურიანის სივრცითი განვითარების მართვის სისტემა

1. ბაკურიანის სივრცითი განვითარების მართვა ხორციელდება „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილების და წინამდებარე რეგლამენტის საფუძველზე.

2. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;

ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.

3. 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 საფუძველები.

4. 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.

5. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით:

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

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

6. 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.

7. 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 4. 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 განსაზღვრავს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულებისთვის განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის კონკრეტულ შემადგენლობას, რომლის საფუძველზეც უნდა მოხდეს შესაბამისი ტერიტორიების განვითარება.

3. გარდა „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ საქათველოს მთავრობის #260 დადგენილების მე-5 მუხლით დადგენილი პირობებისა, ბაკურიანის განვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, თუ ხორციელდება 4000 კვ.მ. და მეტი ფართის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, გარდა წინამდებარე მუხლის, მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება სავალდებულო არ არის თუ 4000 კვ.მ ან მეტი ფართის მქონე მიწის ნაკვეთზე შენდება არსებულ განაშენიანებასთან შესაბამისი მახასიათებლების მქონე ქვემოთ ჩამოთვლილი ობიექტები:

ა) ერთი ძირითადი შენობა-ნაგებობა ან ვიზუალურად და ფუნქციონალურად ერთ შენობა-ნაგებობად აღქმადი მოცულობა, რამოდენიმე დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკველით;

ბ) წინამდებარე პუნქტის ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე და ტექნიკური შენობა-ნაგებობები;

გ) წინამდებარე პუნქტის ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობა და ცალკე

მდგომი, საზოგადოებრივი დანიშნულების მქონე შენობის ან ნაგებობის განთავსება: კვება, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სავაჭრო, ტურისტული მომსახურების ობიექტები და გასართობი ცენტრები. აგრეთვე, წინამდებარე პუნქტის ბ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ობიექტები.

5. წინამდებარე მუხლის, მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

მუხლი 5. საბჭო

ბაკურიანის ტერიტორიაზე ქვემოთჩამოთვლილ საკითხებზე გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა საბჭოს რეკომენდაციების გათვალისწინება:

ა) კანონმდებლობით ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით განსაზღვრული მშენებლობის საგამონაკლისო წესით დაშვება;

ბ) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთების ან/და შენობა-ნაგებობის შემდგომი განვითარება;

გ) არასამშენებლო ტერიტორიაზე დასაშვები მშენებლობის სახეობისთვის განაშენიანების პარამეტრების დადგენა.

დ) ბაკურიანისთვის დამახასიათებელი ეთნოგრაფიული ძეგლი, ხის შენობის რეკონსტრუქციის ან/და დაშლისა და უცვლელი სახით სხვა მიწის ნაკვეთზე გადატანის შემთხვევაში, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისთვის განაშენიანების პარამეტრების დადგენა;

ე) სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის/პროექტის განხილვა;

ვ) განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე განაშენიანების პარამეტრების მატება რეგლამენტის შესაბამისად;

ზ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების მიზნით გამოიჯვნა

თ) წინამდებარე რეგლამენტის შესაბამისად ფაქტობრივი პარამეტრების დადგენა

ი) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა საკითხები

თავი III

სამშენებლო, არასამშენებლო ტერიტორიები და დამცავი ზონები

მუხლი 6. სამშენებლო ტერიტორიები

1. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები:

- ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);
- ბ) შერეული ზონა (შზ);
- გ) სპეციალური ზონა (სპზ);

2. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

- ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)
- ბ) ცენტრის ზონა (შზ-2)
- გ) საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)
- დ) საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)
- ე) კლასტერების ზონა (სპზ-1)
- ვ) სპეციალური ზონა (სპზ-2)

3. განაშენიანების გეგმით/ განაშენიანების დეტალური გეგმით განისაზღვრება ფუნქციური ქვეზონები.

4. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შესაძლებელია დადგინდეს განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრები, რომლებიც არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

5. პირობითი კოეფიციენტი მიწის ნაკვეთს მინიჭებული აქვს ბაკურიანის გენერალური გეგმის საფუძველზე. მისი გამოყენება შესაძლებელია: ა) სხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული განაშენიანების სპეციალური პარამეტრებით სარგებლობას; ბ) განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრების დადგენისთვის.

მუხლი 7. არასამშენებლო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. ბაკურიანის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:

- ა) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია;
- ბ) ლანდშაფტური ტერიტორია;
- გ) გამწვანებული ტერიტორია;
- დ) ზელოკალური სატრანსპორტო ტერიტორია;
- ე) ლოკალური სატრანსპორტო ტერიტორია

2. პირობითი კოეფიციენტი მიწის ნაკვეთს მინიჭებული აქვს ბაკურიანის გენერალური გეგმის საფუძველზე. მისი გამოყენება შესაძლებელია: ა) სხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული განაშენიანების სპეციალური პარამეტრებით სარგებლობას; ბ) განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრების დადგენისთვის.

3. თუ კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი განთავსებულია არასამშენებლო ტერიტორიაზე, გარდა, სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიისა, მისთვის წინამდებარე რეგლამენტით დადგენილ პირობით კოეფიციენტად განსაზღვრულია 0.1, თუ “სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთების პირობითი კოეფიციენტების რუკით” (იხ. გენერალური გეგმით გრაფიკული ნაწილი) სხვა რამ არაა დადგენილი.

მუხლი 8. დამცავი ზონები

1. გეგმარების შემზღუდავი ზონები აისახება ფუნქციური ზონირების რუკაში.

2. ბაკურიანის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დამცავი ზონები:

- ა) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) - არის წყლის დამცავი ტერიტორია სადაც, ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა კანონმდებლობის შესაბამისად
- ბ) სანიტარიული დაცვის ზონა - რომელიც მავნე ზემოქმედების მქონე ზონებისგან იცავს სხვა ზონას/ებს და გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა ინფრასტრუქტურული და ხაზობრივი ნაგებობებისა. ნარგავების გაშენების ფართობის წილი ზონის ტერიტორიაზე იანგარიშება ზონის

სიგანის შესაბამისად: 300 მეტრამდე – 60 %; 300 მეტრიდან 1000 მეტრამდე – 50 %; 1000 მეტრიდან 3000 მეტრამდე – 40 %.

თავი IV განაშენიანების პარამეტრები

მუხლი 9. განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრები

1. ბაკურიანის ტერიტორიაზე მოქმედებს ზოგადი და სპეციალური განაშენიანების პარამეტრები, რომლებიც დგინდება განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით, მაგრამ ისინი არ უნდა აღემატებოდეს გენერალური გეგმით განსაზღვრულ პარამეტრებს.

2. ქვეზონებისთვის რეგლამენტით დადგენილი განაშენიანების ზოგადი პარამეტრების ცხრილი:

ქვეზონის დასახელება	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე	კუბის მაქსიმალური სიმაღლე	სამშენებლო მიწის მინიმალური ფართობი
სზ-2	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	12,5 მ.	300 მ ²
ზზ-2	0.4	0.6	0.2	3 + მანსარდის სართული	11 მ	16 მ.	
ზზ-6	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	12,5 მ.	300 მ ²
ზზ-7	0.2	0.2	0.4	3 + მანსარდის სართული	11 მ	16 მ.	500მ ²
სკზ-2	0.1	0.1	0.7	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	12,5 მ.	-
სკზ-1	-	-	0.2	-	-	-	-

3. განაშენიანების სპეციალური პარამეტრები:

ა) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 - 0.5/0.6 –

დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი შეიძენს გენერალური გეგმით დადგენილ პირობითი კოეფიციენტის მქონე მიწის ნაკვეთს, აღნიშნულ კოეფიციენტს გამოიყენებს სხვა სამშენებლო ტერიტორიის განვითარებისთვის, ხოლო პირობითი კოეფიციენტის მქონე მიწის ნაკვეთს მიატოვებს სახელმწიფოს სასარგებლოდ. ამ შემთხვევაში, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური ზღვრული მაჩვენებელია კ2 0.5, ხოლო კ2 - 0.6 განვითარება შესაძლებელია თუ დამატებით, განთავსდება ცალკე მდგომი (კ2-0.1), შემდეგი ფუნქციის მქონე საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა ან/და ნაგებობა: კვება, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სავაჭრო,

ტურისტული მომსახურებისა და გასართობი ცენტრები. წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული სპეციალური პარამეტრების მოქმედება არ ვრცელდება შზ-2, სპზ-2 და სპზ-1 ქვეზონებზე.

ბ) განაშენიანების კოეფიციენტი კ1- 0.1; კ2- 0.1 -

ზოგად პარამეტრით დადგენილ კ1 და კ2 კოეფიციენტებს ემატება 0.1 თუ ძირითად შენობასთან ერთად ხდება ცალკე მდგომი (კ1;კ2-0.1), შემდეგი ფუნქციის მქონე საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა ან/და ნაგებობის განთავსება: კვება, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სავაჭრო, ტურისტული მომსახურებისა და გასართობი ცენტრები. წინამდებარე პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება შზ-2, სპზ-2 და სპზ-1 ქვეზონებზე.

გ) რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი ტერასული შენობებისა და მათი კომპლექსების მშენებლობისას, გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე კ-1 შესაძლოა გაიზარდოს 0.4-მდე თუ კ-3 მაჩვენებელი არანაკლებ 0.5-ია;

დ) ქვეზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივ ნაგებობებზე, დამხმარე ან/და დროებით შენობა-ნაგებობებზე არ ვრცელდება წინამდებარე მუხლის, განაშენიანების პარამეტრების ცხრილით დადგენილი მიწის ნაკვეთის ფართის შეზღუდვა

4. წინამდებარე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით განსაზღვრული განაშენიანების ზოგადი და სპეციალური პარამეტრები არ ვრცელდება თუ:

ა) არსებული შენობის ჩანაცვლება ხდება ახალი შენობით, რომელიც აუმჯობესებს დეგრადირებულ გარემოს. ასეთ შემთხვევაში, დასაშვებია, ახალი შენობისთვის ფაქტობრივი პარამეტრების დადგენა, იმ პირობით, რომ ახალი საპროექტო ობიექტის ფართი არ გადააჭარბებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართს (აღნიშნულში არ იანგარიშება საჯარო რეესტრში უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული ფართები) და ძირითადი დებულებებით დადგენილ განაშენიანების პარამეტრებს. კ1 გამოთვლა ხდება საკადასტრო გეგმაზე დატანილი კანონიერი შენობის კონტურის მიხედვით.

ბ) ბაკურიანისთვის დამახასიათებელი ეთნოგრაფიული ძველი, ხის შენობის რეკონსტრუქციის ან/და სხვა მიწის ნაკვეთზე გადატანა ხდება მისი იერსახის აღდგენის/შენარჩუნების მიზნით, ასეთ შემთხვევაში, აღნიშნული შენობა-ნაგებობის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტები არ ჩაითვლება სამშენებლო მიწის ნაკვეთისთვის დადგენილ განაშენიანების პარამეტრებში, მაგრამ ჯამური განაშენიანების პარამეტრები არ უნდა ცდებოდეს ძირითადი დებულებით ქვეზონისთვის დადგენილ პარამეტრებს.

მუხლი 10. განაშენიანების პარამეტრების გაზრდა

1. გარდა ქვემოთჩამოთვლილი გამონაკლისებისა, ბაკურიანის ტერიტორიაზე დაუშვებელია განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით განაშენიანების დადგენილი პარამეტრების გაზრდა:

ა) განაშენიანების დეტალური გეგმით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) მაჩვენებლის გაზრდა დასაშვებია, იმ შემთხვევაში თუ დაინტერესებული პირი შეიძენს გენერალური გეგმით დადგენილ პირობითი კოეფიციენტის მქონე მიწის ნაკვეთს, აღნიშნულ კოეფიციენტს გამოიყენებს განაშენიანების დეტალური გეგმის ტერიტორიის განვითარებისთვის, ხოლო პირობითი კოეფიციენტის მქონე მიწის ნაკვეთს მიატოვებს სახელმწიფოს სასარგებლოდ. ამ შემთხვევაში, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური ზღვრული მაჩვენებელია კ2 - 0.5, ხოლო კ2 - 0.6 განვითარება შესაძლებელია თუ დამატებით, განთავსდება ცალკე მდგომი (კ2-0.1), შემდეგი ფუნქციის მქონე საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა ან/და ნაგებობა: კვება, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სავაჭრო, ტურისტული მომსახურებისა და გასართობი ცენტრები. წინამდებარე პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება შზ-2, სპზ-2 და სპზ-1 ქვეზონებზე.

ბ) განაშენიანების დეტალური გეგმაში შემავალი ცალკეული საპროექტო მიწის ნაკვეთებისთვის განაშენიანების გეგმით კ1, კ2 კოეფიციენტების შეცვლა შესაძლებელია თუ მიწის ნაკვეთის ჯამური მაჩვენებლები შესაბამისობაშია ქვეზონისთვის დადგენილ პარამეტრებთან და ტერიტორიის ნაწილის დათმობა ხდება საერთო სარეკრეაციო ფუნქციით სარგებლობისათვის.

გ) განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შემავალი ცალკეული საპროექტო მიწის ნაკვეთებისთვის განაშენიანების გეგმით დადგენილი კ3 კოეფიციენტის შემცირება შესაძლებელია საპროექტო ტერიტორიის ჯამური მაჩვენებლის შემცირების გარეშე.

დ) განაშენიანების დეტალური გეგმით, საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)-ში თუ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება ხდება საკადასტროს ყველა საზღვრიდან მინიმუმ 60 მეტრის დაშორებით, ამ შემთხვევაში შენობის მაქსიმალურ სიმაღლედ განისაზღვრება 22 მეტრი, მაქსიმალური სიმაღლე კუხის ჩათვლით 25 მეტრი, ხოლო მაქსიმალური სართულიანობა - 6.

2. გენერალური გეგმით გამოყოფილი ცალკეული გეგმარებითი ერთეულებისთვის, განაშენიანების გეგმის დამუშავება უნდა მოხდეს შესაბამისი ერთეულისთვის გაწერილი პირობების დაცვით და წინამდებარე რეგლამენტით დადგენილი განაშენიანების პარამეტრების/პირობების შესაბამისად. აღნიშნული მოთხოვნა არ

ვრცელდება ისეთ რეკონსტრუქციაზე, რომლის დროსაც არ იცვლება შენობა-ნაგებობის ფაქტობრივი განაშენიანების პარამეტრები, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრში უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე რეგისტრირებული ფართის შესაბამისად.

თავი V

ტერიტორიის რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები და პირობები

მუხლი 11. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება

1. ამ მუხლის მიზანია ბაკურიანის ტერიტორიაზე განაშენიანებისთვის დამახასიათებელი ესთეტიკური ღირებულების შენარჩუნება და ჩამოყალიბება.
2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება როგორც ახალ მშენებლობაზე, ისე რეკონსტრუქციაზე.
3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნას ხანძარმედეგი, მთის კურორტის შესაბამისი, სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები.
4. დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:
 - ა) ნებისმიერი ფორმის მოთუთიებული თუნუქი (დაცვითი საფარისა და შეღებვის გარეშე);
 - ბ) ნებისმიერი ფორმის შიფერი, რომელსაც აქვს აზბესტის მავნე შემცველობა;
5. ქანობიანი სახურავი, მთლიანად ან ნაწილობრივ, შესაძლოა მოეწყოს მინის მასალით.
6. შენობა-ნაგებობის სახურავზე დასაშვებია შემდეგი ფერების გამოყენება:
 - ა) ყავისფერი;
 - ბ) ნაცრისფერი.
7. შენობა-ნაგებობების სახურავი უნდა აღიჭურვოს თოვლის დაცურების საწინააღმდეგო სისტემებით.

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

9. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

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

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

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

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

ე) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე.

ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა- დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე.

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

მუხლი 12. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა

1. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნებადართულია შემდეგი პირობების დაცვით:

ა) საზოგადოებრივი სივრციდან ხედვის არეალში (გზა, ბაღი, სკვერი და ა.შ.) ღობის მაქსიმალურ სიმაღლედ დასაშვებია 1.2 მეტრი, საიდანაც მიწის ზედაპირიდან 0.5 მ სიმაღლეზე დასაშვებია ბუნებრივი ქვის მასალის გამოყენება, ხოლო დანარჩენი ნაწილზე გამოყენებულ უნდა იქნას ბუნებრივი ხის მასალა.

ბ) საზოგადოებრივი სივრციდან ხედვის არეალის გარეთ ღობეების მაქსიმალურ სიმაღლედ განისაზღვროს 1.8 მეტრი, საიდანაც მიწის ზედაპირიდან 0.5 მ სიმაღლეზე დასაშვებია ბუნებრივი ქვის მასალის გამოყენება, ხოლო დანარჩენი ნაწილზე გამოყენებულ უნდა იქნას ბუნებრივი ხის მასალა.

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

3. ღობის სიმაღლეში არ იანგარიშება მისი კონსტრუქციული მდგრადობისთვის განკუთვნილი დგარები ან/და სვეტები, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება ხედვის არეალში 1.5 მ-ს, ხოლო ხედვის არეალს გარეთ 2.0 მეტრს.

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

მუხლი 13. სატრანსპორტო და საფეხმავლო უზრუნველყოფა

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

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

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

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

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

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

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

7. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს ღია სადგომისთვის 2.3 მეტრი, ხოლო დახურულისთვის - 2,6 მეტრი, გარდა ავტომობილისთვის განკუთვნილი პარალელური ადგილისა, რომლის სიგანე შესაძლებელია შემცირდეს 2.2 მეტრამდე.

8. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგრძე უნდა იყოს 5.5 მეტრი, ხოლო პარალელური ადგილის შემთხვევაში 6.5 მეტრი.

9. ავტოსადგომს უნდა ჰქონდეს ერთი ან მეტი სავალი ნაწილი, რომლის სიგანე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში შეადგენს არანაკლებ 2,8 მეტრს, ხოლო, სხვა ფუნქციის მქონე ობიექტის მშენებლობის შემთხვევაში არანაკლებ 3.5 მეტრს ცალმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის და არანაკლებ 5.5 მეტრს ორმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის.

10. ავტოსადგომის სიმაღლე ავტომობილებისა და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილ სავალ ნაწილზე არ უნდა იყოს 2.4 მ-ზე ნაკლები.

11. ნებისმიერი დახურული მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 18%-ს, ხოლო ღია მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის შემთხვევაში 15%-ს, გარდა დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსისა, რომლის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 16%-ს.

12. დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსის მოწყობის შემთხვევაში მისი შიდა რადიუსი უნდა იყოს არანაკლებ 3.7 მეტრი, ხოლო სავალი ნაწილის სიგანე არანაკლებ 4,2 მეტრი. დონეებს შორის დამაკავშირებელი ორმხრივი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსის მოწყობის შემთხვევაში სავალი ნაწილის სიგანე უნდა გაიზარდოს 3.7 მეტრით.

13. პანდუსით ან ნებისმიერი შესასვლელ/გასასვლელით თუ ასევე უნდა ისარგებლოს ფეხმავალმა, სავალდებულოა დამატებით მოეწყოს ტროტუარი არანაკლებ 0.8 მ. სიგანით.

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

15. დახურულ ავტოსადგომებში კიბის უჯრედის და ლიფტის ჰოლში შესასვლელი გამოყოფილი უნდა იქნას ტამბურით, რომლის შიდა გაბარიტები სიგრძე/სიგანე უნდა იყოს არანაკლებ 1.5 მ.

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

17 წინამდებარე მუხლის 7-16 პუნქტებით განსაზღვრული პირობები ეხება მხოლოდ პირველი და მეორე კლასის ობიექტებს. დანარჩენ შემთხვევებში მოქმედებს „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის №41 დადგენილება“.

მუხლი 14 . მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების მიზნით გამიჯვნა

1. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთად მხოლოდ იმ ნაწილის გამოყოფა, რომლის შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (განაშენიანების პარამეტრები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთ(ებ)ი იძენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსს.
2. პირველი პუნქტით განსაზღვრული შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სხვა (სამშენებლო) მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთს ექნება შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი ის სამშენებლო პოტენციალი, რაც შეუსაბამო მიწის ნაკვეთთან გაერთიანებამდე ჰქონდა.
3. მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა. ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც რეგლამენტის თანახმად არ საჭიროებენ განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის მომზადებას, მათი გამიჯვნა დასაშვებია, საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე.
4. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარებიან ხელახალ გამიჯვნას, გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით. ასეთი ნაკვეთებისათვის მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.
5. წინამდებარე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვაზე უარის თქმის საფუძველს.