

# თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულოს

დადგენილება №226  
2014 წლის 25 ივნისი

ქ. რუსთავი

## ქალაქ რუსთავის ტერიტორიული გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცები შესახებ

ქალაქ რუსთავის საკრებულოს 2014 წლის 11 ივლისის დადგენილება №227 - ვებგვერდი, 11.07.2014 წ.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის და „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქ-მშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულო ადგენს:

### მუხლი 1

დამტკიცდეს ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები თანდართული რედაქციით.

### მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

რუსთავის საკრებულოს  
თავმჯდომარის პირველი მოადგილე

კახა ბარათაშვილი

დანართი

## ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თავი I

ზოგადი დებულებები

### მუხლი 1. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

1. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია ტერიტორიების განაშენიანებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა. აღნიშნული პირობები ასახული უნდა იქნეს ქალაქ რუსთავის დაგეგმარების დოკუმენტებში.

2. ამ წესების საფუძველზე ხორციელდება ქალაქ რუსთავის დაგეგმარების დოკუმენტების ზონირების ნაწილის შემუშავება.

3. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს:

ა) ქალაქ რუსთავის დაგეგმარების დოკუმენტების ზონირების ნაწილის შემუშავების პირობებს;

ბ) შესაბამისი სამსახურის ფუნქციონირებას;

გ) ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს ფუნქციონირებას;

დ) სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემის წესს.

4. 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.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 ივლისის დადგენილება №101 - ვებგვერდი, 17.07.2015წ.



## მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

1. **აივანი** - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული, მოაჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსტრუქციული/კონსოლური სიბრტყე, რომელიც წარმიადგენს 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 გამოიყენებულ იქნას. აქ შედის ასევე ყველა დამხმარე გამოყენება.
6. **გამოყენება, მთავარი**. ოჯახის, დაწესებულების ან სხვა გამოყენების მთავარი ფუნქციის შესრულება.
7. **გამოყენება, დროებითი**. გამოყენება, რომელიც მოქმედებს დროის ფიქსირებულ მონაკვეთში. დროებით გამოყენებაში შედის: სოფლის მეურნეობის პროდუქტების გაყიდვა, კონტრაქტორების კანტორები და აღჭურვილობების ანგარები, ფიერვერკები, კარნავალები, ძველმანების (ძველი, ნახმარი ნივთების) ბაზრობები.
8. **გამოყენება, შეუსაბამო**. კანონიერად დაკავებული შენობა-ნაგებობა ან მიწა, რომელიც ამ წესის ძალაში შესვლის შემდეგ აღარ აკმაყოფილებს გამოყენებასთან დაკავშირებული დებულებების მოთხოვნებს.
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 ქვეითათვის 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 წარმიადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს;
13. **ეზო**. ღია, დაუკავებელი სივრცე მიწის ნაკვეთზე, გარდა შიდა 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.
16. **ეზო, გვერდითი**. ღია, დაუკავებელი სივრცე იმავე მიწის ნაკვეთზე შენობით და შენობის ხაზსა და მიწის ნაკვეთის გვერდითა ხაზს შორის.
17. **ეზო, შიდა**. 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. **კომერციული ცენტრი, საზოგადოებრივი**. მთლიანად დაგეგმარებული და დაპროექტებული კომერციული საწარმო, რომელიც უზრუნველყოფს შერეული პროდუქტებისა და/ან ყოველდღიური მოხმარების საგნებისა და მომსახურებების რეალიზაციას. საზოგადოებრივი კომერციული ცენტრი უნდა უზრუნველყოფდეს შერეული პროდუქტებით ვაჭრობას და მოიცავდეს უნივერსალურ მაღაზიებს, ფასდაკლების მაღაზიებს ან სუპერმარკეტებს.
20. **კომერციული ცენტრი, ყოველდღიური მოხმარების**. მთლიანად დაგეგმარებული და დაპროექტებული



კომერციული საწარმო, რომელიც უზრუნველყოფს ყოველდღიური მოხმარების საგნებისა და მომსახურებების გაყიდვას. ყოველდღიური საჭიროებისათვის განკუთვნილ კომერციულ ცენტრებში უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ჯგუფი მაღაზიებისა და მომსახურებების გამწვევი ცენტრებისა, სადაც მომხმარებელს შეეძლება ყოველდღიური საჭიროების დაკმაყოფილება.

21. **კომერციული ცენტრი, სამეზობლო.** მთლიანად დაგეგმარებული და დაპროექტებული კომერციული საწარმო, რომელიც უზრუნველყოფს შერეული პროდუქტებისა და/ან ყოველდღიური მოხმარების საგნების ან მომსახურებების გაყიდვას. სამეზობლო კომერციული ცენტრი უნდა უზრუნველყოფდეს ყოველდღიური მოხმარების საგნების გაყიდვასა და ყოველდღიური საჭიროების მომსახურებებს და მისი ძირითადი მფლობელი უნდა იყოს სუპერმარკეტი.
22. **კომერციული ცენტრი, რეგიონალური.** მთლიანად დაგეგმარებული და დაპროექტებული კომერციული საწარმო, რომელიც უზრუნველყოფს შერეული პროდუქტებისა და/ან ყოველდღიური მოხმარების საგნების ან მომსახურებების გაყიდვას. რეგიონალური ცენტრი უნდა უზრუნველყოფდეს შერეული პროდუქტების, ტანსაცმლის, ავეჯის, საოჯახო საქონლის გაყიდვას და სხვა საცალო ვაჭრობასა და მომსახურებას.
23. **კომერციული საცალო ვაჭრობა და მომსახურებები.** დაწესებულებები, რომლებიც ეწევიან საერთო საცალო საქონლით ვაჭრობას და უზრუნველყოფენ დამხმარე მომსახურებებს. აქ იგულისხმება ვაჭრობა და შენახვა, რაც მთლიანად დახურულ ნაგებობაში წარმოებს (გარეთ „ტროტუარზე“ მოწყობილი სარეკლამო ვაჭრობის გარდა, რაც ხანდახან ეწყობა ხოლმე); ფირმები, რომლებიც ეწევიან შერეული პროდუქტებით ან ყოველდღიური მოხმარების საქონლით ვაჭრობას.
24. **კომერციული-სავაჭრო, მცირე მომსახურებები.** დაწესებულება ან საქმიანობა, რომელიც, ჩვეულებრივ, ეწევა საცალო ან საბითუმო ვაჭრობას, საოფისე მომსახურებებს, რომელსაც არ ახასიათებს ხმაური ან სხვა ზემოქმედება და შეესაბამება ნაკლები სიმჭიდროვის გამოყენებებს. ამ ტიპის საქმიანობებია: საცალო ვაჭრობის მაღაზიები, ოფისები, სასადილოები ან რესტორნები.
25. **ლოჯია** – შენობის ფასადში შეჭრილი, გადახურული, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული სამყოფი;
26. **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 (მეთაედის სიზუსტით) ან მეტი;
27. **მიწის ნაკვეთი** – ელემენტარული საკადასტრო ერთეული დადგენილი შესაბამისი კანონმდებლობით, ოფიციალურად დადგენილი საზღვრებით (საკადასტრო საზღვარი) სარგებლობის/გამოყენების, განკარგვისა და განვითარებისათვის.
28. **მიწის ნაკვეთის ფართობი** – ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი.
29. **მიწის ნაკვეთის საზღვარი** - მიწის ნაკვეთის არსებული ან საპროექტო გამყოფი ხაზი.
30. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი** – კანონმდებლობით და ამ წესების შესაბამისად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ნაწილის ფართობი.
31. **მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეთაედის სიზუსტით.
32. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეთაედის სიზუსტით.
33. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეთაედის სიზუსტით.
34. **მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა** - მიწის ნაკვეთის არსებული ან დაგეგმარების დუკუმენტებით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა.
35. **მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონა** - მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3 მეტრითა და ნაკლები მანძილით.
36. **მიწის ნაკვეთი, შეუსაბამო.** მიწის ნაკვეთი, რომლის სიგანე, ფართობი ან სხვა ზომა არ შეესაბამებოდა დებულებებს ამ წესის ამოქმედების დროს.
37. **მრავალბინიანი სახლი.** საცხოვრებელი შენობა, რომელიც დაპროექტებულია ან გამოიყენება სამი ან მეტი საცხოვრებელი ერთეულისათვის.
38. **მრეწველობა, მსუბუქი.** პროდუქციის ან მოწყობილობების წარმოება, შერევა, გადამუშავება, აწყობა, შეფუთვა ან შემოწმება, ასევე, კვლევითი საქმიანობა, რაც მთლიანად დახურულ ნაგებობაში წარმოებს და არ იყენებს გარეთ მდებარე სათავსოებს, რომელსაც ემსახურება საშუალო მოცულობის სატვირთო მანქანები ან ფურგონები.
39. **მრეწველობა, საშუალო სიმძლავრის.** პროდუქციის ან მოწყობილობების წარმოება, შერევა, გადამუშავება, აწყობა, შეფუთვა ან შემოწმება, რაც წარმოებს მთლიანად დახურულ ნაგებობაში ან ღია ეზოში და რომელიც მეზობელი საკუთრებებისგან დაფარულია და რომელსაც ემსახურება საშუალო



მოცულობის სატვირთო მანქანები ან სხვა სატრანსპორტო საშუალებები.

40. **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;
41. **სართული, მიწისზედა** - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტია;
42. **სართული, მიწისქვეშა** - სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) არ აღემატება;
43. **სართული, მიწისპირა** - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა (მეათედის სიზუსტით), ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) აღემატება.
44. **სართული, სრული** – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე არის 2,4 მეტრი ან მეტი.
45. **სართული, არასრული** – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრიდან 2.4 მეტრამდეა.
46. **სასტუმრო, მოტელი.** ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ექვს ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაპროექტებული ან გამიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად.
47. **საზოგადოებრივი გზა.** ნებისმიერი ქუჩა, ჩიხი ან მიწის მსგავსი ნაკვეთი, არსებითად ცარიელი მიწიდან ცამდე, რომელიც გადაცემულია მუდმივ საკუთრებაში საზოგადოებრივი მოხმარებისათვის.
48. **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.
49. **პარკი.** საზოგადო ან კერძო მიწის ფართობი, შენობა-ნაგებობებით ან მათ გარეშე, რომელსაც აქვს შენობა-ნაგებობის გარეთ აქტიური ან პასიური რეკრეაციული დანიშნულება.
50. **ტექნიკური სართული** – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრზე ნაკლებია.
51. **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.
52. **უფლებრივი ზონირება** - საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისთვის სივრცითი განვითარების პირობების დადგენა
53. **ფუნქციური ზონირება** - ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების სახეობის მიხედვით.
54. **ფრონტი, შენობის.** ერთ ნაკვეთზე მდებარე შენობის ან ნაგებობის ექსტერიერის კედლის სიგრძე, რომელიც მიმართულია საზოგადოებრივი გზისკენ ან მის წინ მდებარე სხვა საკუთრებებისკენ.
55. **ფრონტი, მიწის ნაკვეთის.** ერთი მიწის ნაკვეთის საკუთრების ხაზ(ებ)ის სიგრძე საზოგადოებრივი გზის ან სხვა მოსაზღვრე საკუთრებების გასწვრივ.
56. **ქუჩა** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი ნებისმიერი მთავარი ან საზოგადოებრივი გზა, რომელიც გადაცემულია საზოგადოებრივი გამოყენებისთვის და რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს:

ა) არაუმცირეს 2.0 მ სიგანის, მხოლოდ ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან) ;

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

57. **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.
58. **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;
59. **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.



## თავი II

### ადმინისტრაციული დებულებები

#### მუხლი 3. სამსახურის უფლებები და მოვალეობები

1. ქალაქ რუსთავის დაგეგმარების დოკუმენტების მონიტორინგისა და განახლების, ასევე ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ეფექტიანი მართვის მიზნით საკრებულოს გადაწყვეტილებით იქმნება უფლებამოსილი სამსახური, რომელიც წარმოადგენს თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის სტრუქტურულ ერთულს.
2. სამსახური კომპეტენციათა სფეროს განეკუთვნება:
  - ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მონიტორინგი და საჭიროების შემთხვევაში მისი განახლებისათვის აუცილებელი საკითხების განსახილველად მომზადება;
  - ბ) კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტის მონიტორინგი და საჭიროების შემთხვევაში მისი განახლებისათვის აუცილებელი საკითხების განსახილველად მომზადება;
  - გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმების განხილვა და დასამტკიცებლად წარდგენა;
  - დ) „ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ აღსრულების მონიტორინგი და პრობლემური საკითხების განსახილველად მომზადება;
  - ე) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების განხილვა და დამტკიცება;
  - ვ) ამ წესების მოთხოვნათა შესაბამისად სამშენებლოდ განსავითარებელი მიწის ნაკვეთების დაყოფა-გაერთიანებაზე, მათი სამშენებლო პოტენციალის გამოყენებაზე, ასევე კონფიგურაციის ცვლილებაზე მონიტორინგი და პრობლემური საკითხების განსახილველად მომზადება.
3. სამსახურს ფუნქცია და უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულო.

#### მუხლი 4. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო, მისი უფლებები და მოვალეობები

1. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების შემდგომი დახვეწისა და ეფექტური ფუნქციონირების მიზნით, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოსთან და მისი გადაწყვეტილებით იქმნება სათათბირო ორგანო – „ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“ (შემდგომში – საბჭო).
2. საბჭოს კომპეტენციათა სფეროს განეკუთვნება:
  - ა) ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე, მათ შორის სპეციალური ზონალური შეთანხმებისთვის, შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება, კონსულტაციების გაწევა;
  - ბ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების, განხილვისა და დამტკიცების პროცესების საჯაროობის მიზნით, საზოგადოებრივი ინფორმირების სამუშაოებისა და განხილვების ორგანიზება მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურთან ერთად;
  - გ) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებთან დაკავშირებით წინადადებების, შენიშვნების და საჩივრების 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) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების დამტკიცებისთვის შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება, კონსულტაციების გაწევა;
  - ზ) სპეციალური ზონალური შეთანხმებისთვის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანოს გადაწყვეტილების



პროექტის მომზადება;

თ) სხვა საქმიანობა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის დავალებით, არქიტექტურულ-სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად.

3. საბჭოს ფუნქცია და უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

4. საბჭოს შემადგენლობას ამტკიცებს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერი.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 ივლისის დადგენილება №101 - ვებგვერდი, 17.07.2015წ.

### **მუხლი 5. 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 წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთს ექნება ამ წესებით დადგენილი ის სამშენებლო პოტენციალი, რაც გაერთიანებამდე ჰქონდა სამშენებლო პოტენციალის მქონე მიწის ნაკვეთს.
5. ისეთი მიწის ნაკვეთის დაყოფა, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, უნდა მოხდეს ისე, რომ დაცული იყოს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანების 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 6. არსებული ზონების ცვლილების პირობები**

1. არსებული ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქ რუსთავის დაგეგმარების დოკუმენტებში და შესაბამისად საჭიროებს იგივე პროცედურების გავლას, რაც კანონმდებლობით მათი დამტკიცებისთვის არის დადგენილი. გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებში 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 ზონების ცვლილება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონად;

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

გ) სამრეწველო და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონების ცვლილება საცხოვრებელ ან სატრანსპორტო ზონად.

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

ა) სამრეწველო ზონა 2 (ს-2) – ის ცვლილება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) – ად;

ბ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – ის ცვლილება საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6) – ად;



გ) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) – ად;

დ) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) – ის ცვლილება საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3) – ად და საცხოვრებელ ზონა 2 (სზ-2) – ად;

ე) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) – ის ცვლილება საცხოვრებელ ზონა 2 (სზ-2) – ად.

### **მუხლი 7. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება**

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის განსაზღვრული კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდას.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მისაღებად მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო მოთხოვნას თანდართულ საბუთებთან ერთად აგზავნის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რომელიც სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებისთვის განსაზღვრული წესით იღებს გადაწყვეტილებას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ და უგზავნის მას მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობით ორგანოს.

3. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილება მიიღება მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ სტადიაზე.

*ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 ივლისის დადგენილება №101 - ვებგვერდი, 17.07.2015წ.*

### **მუხლი 8. 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 ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო.

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.

### **თავი III ზონირება**

### **მუხლი 9. ქ. რუსთავის ტერიტორიების ზონირების დოკუმენტების შემადგენლობა**

1. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების 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 10. ქ. რუსთავის ტერიტორიების ზონირების დოკუმენტების შემადგენლობა**

1. ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების 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 11. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული ზონების საზღვრები**

1. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტის თითოეული 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, სამრეწველო, სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრები;

ზ) ქუჩებისა და მაგისტრალების ტერიტორიების საზღვრები;

თ) რკინიგზის, 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 12. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1**





1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვებ 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 მეათედის სიზუსტით.

### **მუხლი 13. 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 მეთაედის სიზუსტით.

#### **მუხლი 14. 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 მეთაედი სიზუსტით.

#### **მუხლი 15. ფუნქციური ზონები**

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

ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებად:

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

ა.ბ) სარეკრეაციო ზონა – (რზ);

ა.გ) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);

ა.დ) საცხოვრებელი ზონა – (სზ);

ა.ე) სატრანსპორტო ზონა – (ტზ);

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

ა.ზ) სამრეწველო ზონა – (ს);

ა.თ) სანიტარიული ზონა – (სანზ);

ა.ი) სამხედრო დანიშნულების ზონა – (სდზ).

ბ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად:

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

ბ.ა) სარეკრეაციო ზონა 1 - (რზ-1);

ბ.ბ) სარეკრეაციო ზონა 2 - (რზ-2);

ბ.გ) სპეციალური ზონა' – (სპეცზ');

ბ.დ) საცხოვრებელი ზონა 2 – (სზ-2);

ბ.ე) საცხოვრებელი ზონა 3 – (სზ-3);

ბ.ვ) საცხოვრებელი ზონა 5 – (სზ-5);

ბ.ზ) საცხოვრებელი ზონა 6 – (სზ-6);

ბ.თ) სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1);

ბ.ი) სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2);



ბ.კ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 – (სსზ-1);

ბ.ლ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 – (სსზ-2);

ბ.მ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 – (სსზ-3);

ბ.ნ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 4 – (სსზ-4);

ბ.ო) სამრეწველო ზონა 1 – (ს-1);

ბ.პ) სამრეწველო ზონა 2 – (ს-2);

ბ.ჟ) სანიტარული ზონა' \_ (სანზ');

ბ.რ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 – (სდზ-2).

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

3. ტერიტორიის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში.

#### თავი IV კონკრეტული ფუნქციური ზონები

##### **მუხლი 16. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')**

ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, ამასთანავე ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვებია სათბურების განთავსება.

*ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 8 მაისის დადგენილება №85 - ვებგვერდი, 14.05.2015 წ.*

##### **მუხლი 17. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)**

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, მოიცავს ისეთ გამწვანებულ ტერიტორიებს, როგორცაა პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი 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 ატრაქციონების, კაფეების და რელიგიური დანიშნულების ნაგებობების განთავსება.

##### **მუხლი 18. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)**

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს ქალაქის საზღვრებში, მოიცავს გამწვანებულ-სარეკრეაციო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია სასპორტო ნაგებობების, ატრაქციონების, საზოგადოებრივი კვების ობიექტების, კულტურულ-საგანმანათლებლო ობიექტების, სასტუმრო და დასასვენებელი შენობების (განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტით კ-1 0,3-ით და მინინალური გამწვანების კოეფიციენტით კ-3 0,4-ით, ასევე საჭიროებისდა მიხედვით შესაძლებელია შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა), რელიგიური დანიშნულების ნაგებობების განთავსება, ასევე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფუნქციონირების უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად. სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვებია განთავსდეს საზოგადოებრივ-საქმიანი დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, როგორცაა კომერციული, სავაჭრო, სასტუმრო, საოფისე და მათი შერეული გამოყენება (განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტით კ-1 0,3-ით და მინინალური გამწვანების კოეფიციენტით კ-3 0,4-ით, ასევე საჭიროებისდა მიხედვით შესაძლებელია შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა).



**მუხლი 19. სპეციალური ზონა'**

სპეციალური ზონა' - (სპეც'ზ') წარმოადგენს სასაფლაოებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

**მუხლი 20. საცხოვრებელი ზონები**

1. საცხოვრებელი ზონები. კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონებში (სზ) მთავარი და დასაშვები გამოყენებებია:

ა) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) - დაბალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა ერთი ან ორი ოჯახის საცხოვრებელი სახლები ან საცხოვრებელი-სამუშაო ერთეულები. ასევე დასაშვები გამოყენებებია: სახელმწიფო ან თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული პარკები, რეკრეაციული ცენტრები, საცურაო 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, კერძო გარაჟები, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებები, ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობები (მათ შორის გარაჟები და დამატებითი საცხოვრებელი), ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობები.

ბ) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) - საშუალო სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა ერთი ან ორი ოჯახის საცხოვრებელი სახლები, საცხოვრებელი-სამუშაო ერთეულები ან მრავალ ერთეულიანი (მრავალბინიანი) საცხოვრებელი სახლები. ასევე ყველა გამოყენება, რომელიც დასაშვებია საცხოვრებელ ზონა 2 (სზ-2)-ში.

გ) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) - მაღალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა მრავალ ერთეულიანი საცხოვრებლები, როგორცაა: მრავალბინიანი კორპუსები, სასტუმროები, კონდომინიუმები, ამხანაგობები და საერთო საცხოვრებლები. ასევე დასაშვები გამოყენებებია საზოგადოებრივი, ყოველდღიური მოხმარების და სამეზობლო კომერციული ცენტრები, ამასთანავე ყველა გამოყენება, რომელიც დასაშვებია საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3)-ში.

დ) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - მაღალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებული სახეობაა მრავალ ერთეულიანი საცხოვრებლები, როგორცაა: მრავალბინიანი კორპუსები, სასტუმროები, კონდომინიუმები, ამხანაგობები და საერთო საცხოვრებლები. ასევე ყველა გამოყენება, რომელიც დასაშვებია საცხოვრებელ ზონა 5 (სზ-5)-ში. საზოგადოებრივ გზის მიმდებარედ განთავსებული მრავალ ერთეულიანი საცხოვრებლების მიწისპირა სართულები გამოყენებულ უნდა იქნას კომერციული ან საზოგადოებრივი დანიშნულებით.

2. ზომების რეგულირება კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონებში

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

ცხრილი 1

**კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონებში ზომების რეგულირება ა.ბ.გ.დ.**

კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ <sup>2</sup> )	უბნის ან ქვეუბნის მაქსიმალური სიმჭიდროვე (ერთეულები/ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის ანუ შენობის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	მიწის ნაკვეთის ანუ შენობის სიგრძე (მეტრები)
			მიწის სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მინიმალური წინა უბო (მეტრები)	მინიმალური უკანა უბო (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის ანუ შენობის ფართობი (მ <sup>2</sup> )				
საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)	200 მ <sup>2</sup>	40	6 მ	25 მ	3 მ	0.6	3 მ	12 მ	0.5-მდე	0.6-მდე	0.3-დან
საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)											



ზონა 3 (სზ-3)	400 მ <sup>2</sup>	70	10 მ	30 მ	ობ	ობ	5 მ	15 მ	0.5-მდე ბ	1.2-მდე ბ	0.3-დან
საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	600 მ <sup>2</sup>	100	20 მ	30 მ	ობ	ობ	ობ	ობ	0.5-მდე ბ	1.8-მდე ბ	0.2-დან
საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)	800 მ <sup>2</sup>	120	20 მ	40 მ	ობ	ობ	ობ	ობ	0.5-მდე ბ	2.2-მდე ბ	0.2-დან

ა) დამხმარე კომპლექსის, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს, თუ დამტკიცებულია მშენებლობის ნებართვის გამცემის მიერ;

ბ) შეწვევის მანძილებისადმი და შენობის მაქსიმალური სიმაღლეებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ქალაქ რუსთავის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტითან განაშენიანების რეგულირების გეგმით;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა საცხოვრებელ ზონა 2-სა და საცხოვრებელ ზონა 3-ში შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-ით, ხოლო საცხოვრებელ ზონა 5-სა და საცხოვრებელ ზონა 6-ში მაქსიმუმ 100%-ით სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე.

დ) 2018 წლის 01 იანვრამდე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე კომერციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსების შემთხვევაში, არ ვრცელდება კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონაში მიწის ნაკვეთის ზომებისადმი დაწესებული მინიმალური მოთხოვნები.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 8 მაისის დადგენილება №85 - ვებგვერდი, 14.05.2015 წ.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 20 დეკემბრის დადგენილება №5 - ვებგვერდი, 21.12.2017წ.

### მუხლი 21. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს ქუჩებს (მათ შორის ტროტუარებს), მოედნებს, ღია ავტოსადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს და მატარებლების სადგომ ტერიტორიებს (დეპოებს).

### მუხლი 22. სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2)

სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ და მოიცავს გზებს, ღია ავტოსადგომებს, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. შესაძლებელია სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი სამყოფების/სათავსების (მაგ.: აეროსადგურის, საზღვაო სადგურის, ავტოსადგურის, რკინიგზის სადგურის და სხვა) არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

### მუხლი 23. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონები

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

ა) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა კომერციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, როგორებიცაა ავტომობილების მომსახურების შენობა-ნაგებობები, საზოგადოებრივი და ყოველდღიური მოხმარების სავაჭრო-კომერციული ცენტრები. ასევე დასაშვები გამოყენებებია: ნაგებობები ავტომობილების შესაკეთებლად, ავტოგასამართი სადგურები, თვითმომსახურების ავტოგასამართი სადგურები, საქმიანი ან ფინანსური მომსახურებები, საჯარო და სამთავრობო სამსახურები, პოლიციისა და ხანძარსაწინააღმდეგო სამსახურის სადგურები, საწყობები, რელიგიური დანიშნულების ნაგებობები, სკოლები და კოლეჯები, სათემო მომსახურების სადგურები და საზოგადოებრივი კვების ობიექტები.

ბ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - მაღალი სიმჭიდროვის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა საზოგადოებრივ-საქმიანი დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, როგორებიცაა კომერციული, სავაჭრო, საცხოვრებელი, სასტუმრო, საოფისე და მათი შერეული გამოყენება. ასევე დასაშვები გამოყენებებია: გასართობი ცენტრები, საზოგადოებრივი კვების ობიექტები, კინოთეატრები, ფინანსური მომსახურებები, საჯარო და სამთავრობო სამსახურები,



პოლიციისა და ხანძარსაწინააღმდეგო სამსახურის სადგურები, რელიგიური დანიშნულების ნაგებობები, სკოლები და კოლეჯები, სახელობო სასწავლებლები, უნივერსიტეტები, სასპორტო ნაგებობები, კულტურული ცენტრები, კინოთეატრები, სათემო მომსახურებები, რესტორნები და სხვა მსგავსი გამოყენებები. საზოგადოებრივ გზის მიმდებარედ განთავსებული მრავალ ერთეულიანი საცხოვრებლების მიწისპირა სართულები გამოყენებულ უნდა იქნას კომერციული ან საზოგადოებრივი დანიშნულებით.

გ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3) - მაღალი სიმჭიდროვის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა რეგიონული და მსხვილი საქალაქო სავაჭრო დანიშნულების ცენტრები და შენობა-ნაგებობები, როგორებიცაა მოლები, ავტომობილების და ავტონაწილების, სამშენებლო მასალების, ავეჯისა, საზოგადოებრივი და ყოველდღიური მოხმარების სავაჭრო-კომერციული ცენტრები. ასევე დასაშვებია გამოყენებებია: გასართობი ცენტრები, სასტუმროები, საზოგადოებრივი კვების ობიექტები, კინოთეატრები, საწყობები და სხვა მსგავსი გამოყენებები.

დ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 4 (სსზ-4) - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებებია სახელმწიფო და საქალაქო ადმინისტრაციული, კომერციული, კულტურული, საგანმანათლებლო, ჯანდაცვისა და სამედიცინო დაწესებულებები (კერძოდ, საავადმყოფოები), მსხვილი სასპორტო შენობა-ნაგებობები. ასევე დასაშვებია გამოყენებებია: სასტუმროები, საზოგადოებრივი კვების ობიექტები, რელიგიური დანიშნულების ნაგებობები.

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

**ცხრილი 2**

**კონკრეტულ საზოგადოებრივ-საქმიან ზონებში ზომების რეგულირება ა,ბ,გ,დ**

კონკრეტული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონები	უბნის ან ქვეუბნის მაქსიმალური ფართობი (მ <sup>2</sup> )	უბნის ან ქვეუბნის მაქსიმალური ფართობი (მ <sup>2</sup> )	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის სიგანე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიგრძე (მეტრები)
			მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგრძე/სიგანე (მეტრები)	მინი	მინიმ	მინი				
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)	600 მ <sup>2</sup>	-	20 მ	30 მ	0.6	0.6	0.6	12 მ	0.6-მდე	2.0-მდე	0.2-დან
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	1600 მ <sup>2</sup>	80%	40 მ	40 მ	0.6	0.6	0.6	0.6	0.7-მდე	5.0-მდე	0.2-დან
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)	1000 მ <sup>2</sup>	-	25 მ	40 მ	0.6	0.6	0.6	20 მ	0.7-მდე	3.0-მდე	0.1-დან
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 4 (სსზ-4)	600 მ <sup>2</sup>	-	20 მ	30 მ	0.6	0.6	0.6	0.6	0.7-მდე	3.0-მდე	0.2-დან

ა) დამხმარე კომპლექსების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს, თუ დამტკიცებულია მშენებლობის





ნებართვის გამცემის მიერ;

ბ) უბნის ან ქვეუბნის მაქსიმალური სიმჭიდროვისადმი, შეწვევის მანძილებისადმი და შენობის მაქსიმალური სიმაღლეებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ქალაქ რუსთავის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტით ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-ით სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე.

დ) 2018 წლის 01 იანვრამდე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე კომერციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსების შემთხვევაში, არ ვრცელდება კონკრეტულ საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში მიწის ნაკვეთის ზონებისადმი დაწესებული მინიმალური მოთხოვნები.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 8 მაისის დადგენილება №85 - ვებგვერდი, 14.05.2015 წ.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 20 დეკემბრის დადგენილება №5 - ვებგვერდი, 21.12.2017წ.

**მუხლი 24. სამრეწველო ზონები**

**1. სამრეწველო ზონები.** კონკრეტულ სამრეწველო ზონებში (სსზ) მთავარი და დასაშვები გამოყენებებია:

ა) **სამრეწველო 1 (ს-1)** - სამრეწველო ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები, იგი მოიცავს მსუბუქ მრეწველობას, საშუალო სიმძლავრის მრეწველობას, კვების მრეწველობას, სხვადასხვა ტექნოლოგიურ მრეწველობას და საწარმოო გამოყენებას, როგორცაა: საწყობები, კვლევითი ან საცდელი ლაბორატორიები, პროდუქციის გამანაწილებელ ცენტრები და პროდუქციის საგამოფენო სივრცეები. ასევე დასაშვებია საჯარო და სამთავრობო სამსახურები, ავტომობილების მომსახურების შენობა-ნაგებობები, სათემო მომსახურებები და მცირე საცალო სავაჭრო მომსახურებები.

ბ) **სამრეწველო 2 (ს-2)** - სამრეწველო ზონა, სადაც განაშენიანების მთავარი გამოყენებაა სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები. ამ ზონას ასევე მიეკუთვნება ნაგავსაყრელის ტერიტორიები. სამრეწველო ზონა 2 (ს-2) მოიცავს ყველა გამოყენებას, რომელიც დასაშვებია სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ში.

**2. ზომების რეგულირება კონკრეტულ სამრეწველო ზონებში**

**ზოგადი.** მინიმალური ფართობი, უბნის ან ქვეუბნის მაქსიმალური სიმჭიდროვე, მინიმალური სიგრძე და სიგანე, შეწვევის მანძილები, მაქსიმალური სიმაღლე, განაშენიანების, განაშენიანების სიმჭიდროვისა და გამწვანების კოეფიციენტები უნდა შეესაბამებოდეს ცხრილ 3-ს

**ცხრილი 3**

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

კონკრეტული სამრეწველო ზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ <sup>2</sup> )	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე <sup>ა</sup> (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი
		მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგრძე (მეტრები)	მინიმალური წინა ეზო (მეტრები)	მინიმალური გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინიმალური უკანა ეზო (მეტრები)		
სამრეწველო ზონა 1 (სს-1)	400 მ <sup>2</sup>	20 მ	20 მ	0 მ	0 მ	0 მ	12 მ	0.1-დან
სამრეწველო ზონა 2 (სს-2)	2000 მ <sup>2</sup>	40 მ	50 მ	0 მ	0 მ	0 მ	0 მ	0.1-დან

ა. დამხმარე კომპების, ტექნოლოგიისათვის საჭირო სისტემების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და



მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს, თუ დამტკიცებულა მშენებლობის ნებართვის გამცემის მიერ.

ბ. უბნის ან ქვეუბნის მაქსიმალური სიმჭიდროვისადმი, შეწვევის მანძილებისადმი და შენობის მაქსიმალური სიმაღლეებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ქ. რუსთავის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტით ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

**მუხლი 25. სანიტარული ზონა' (სანზ')**

სანიტარული ზონა' (სანზ') წარმოადგენს ზონას, რომელიც იცავს სხვა ზონას მავნე ზემოქმედებისაგან, ამასთანავე გააჩნია გამაჯანსაღებელი და გამმიჯნავი ფუნქცია.

**მუხლი 26. სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 (სდზ-2)**

სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 (სდზ-2) წარმოადგენს სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია საწვრთნელი პოლიგონი.

**მუხლი 27**

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 V**

**ავტოსადგომები საზოგადოებრივი გზების მიღმა**

**მუხლი 28. ზოგადი**

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

**მუხლი 29. 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
სასტუმრო/მოტელი	1 ყოველ სამინებელ ერთეულზე დამატებული 1 საერთო ფართობის ყოველ 50 მ <sup>2</sup> -ზე
წარმოება	1 ყოველ 50 მ <sup>2</sup> -ზე
სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 19 მ <sup>2</sup> -ზე
ოფისი	1 საერთო ფართობის ყოველ 28 მ <sup>2</sup> -ზე
რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 19 მ <sup>2</sup> -ზე
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	1 საერთო ფართობის ყოველ 10 მ <sup>2</sup> -ზე
	1 ყოველ 3,5 სკამზე თავშეყრის ოთახებში დამატებული 1 ყოველ





სკოლა	პედაგოგზე
საწყობი	1 საერთო ფართობის 50 მ <sup>2</sup> -ზე

**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, რომელიც მდებარეობს იმავე ან ნაკლებად შეზღუდულ ზონაში არაუმეტეს 150 მ რადიუსზე მთავარი მიწის ნაკვეთიდან.

**მუხლი 30. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი ადგილის ზომები**

ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი ადგილის ზომები უნდა შეესაბამებოდეს:

**1. სიგანე.** ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2.7 მეტრი.

ა) ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი კომპაქტური ადგილის მინიმალური სიგანე დასაშვებია იყოს 2.5 მეტრი.

ბ) ავტოსადგომზე ავტომობილისათვის განკუთვნილი პარალელური ადგილის მინიმალური სიგანე დასაშვებია იყოს 2.5 მეტრი.

**2. სიგრძე.** ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგრძე უნდა იყოს 6 მეტრი.

ა) ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი კომპაქტური ადგილის მინიმალური სიგრძე დასაშვებია იყოს 5.5 მეტრი.

ბ) ავტოსადგომზე ავტომობილისათვის განკუთვნილი პარალელური ადგილის მინიმალური სიგრძე დასაშვებია იყოს 6.7 მეტრი.

**მუხლი 31. ავტოსადგომის პროექტირება/დიზაინი**

ავტოსადგომი პროექტირება/დიზაინი უნდა შეესაბამებოდეს:

**1. ავტოსადგომის საავტომობილო გზის სიგანე.** ყველა ავტოსადგომს უნდა ჰქონდეს ერთი ან მეტი საავტომობილო გზა, რომლის სიგანეა შემდეგი:

ა) კერძო საავტომობილო გზები მინიმუმ 2.8 მეტრი.

ბ) კომერციული საავტომობილო გზები:

ბ.ა) 3.6 მეტრი ცალმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის

ბ.ბ) 7.3 მეტრი ორმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის.

**2. საავტომობილო გზა და პანდუსის ქანობები.** ნებისმიერი საავტომობილო გზის ან პანდუსის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 20%-ს.

**3. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი კომპაქტური და სტანდარტული ადგილების თანაფარდობა.** ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი კომპაქტური და სტანდარტული ადგილების მაქსიმალური თანაფარდობა ნებისმიერ ავტოსადგომზე არ უნდა აღემატებოდეს 1 : 2.

**4. დახაზვა.** ყველა ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები დახაზული უნდა იყოს.



ა) გამონაკლისია კერძო გარაჟი ან ავტოსადგომი ფართობი ერთი ოჯახისთვის განკუთვნილი საცხოვრებლის ექსკლუზიური გამოყენებისათვის.

**თავი VI  
ღობის სიმაღლეები**

**მუხლი 32. ზოგადი**

საცხოვრებელი ზონა 2-ში (სზ-2) და საცხოვრებელი ზონა 3-ში (სზ-3) ღობის სიმაღლეები აუცილებელ ზოგებში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილ 5-ში მოცემულ სიდიდეებს.

**ცხრილი 5**

**საცხოვრებელ ზონა 2-ში (სზ-2) და საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) ღობის მაქსიმალური სიმაღლეები**

ეზობი	სიმაღლე
წინა ეზო	
ყრუ ღობე ან ღობის ნაწილი	0.8 მეტრამდე
გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ღობე	1.8 მეტრამდე
უკანა ეზო	1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო მიწის ნაკვეთის მხარეს	1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო წინა ეზოს ნაწილში	
ყრუ ღობე ან ღობის ნაწილი	0.8 მეტრამდე
გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ღობე	1.8 მეტრამდე

**თავი VII  
გარდამავალი დებულებები**

**მუხლი 33. წესის ამოქმედება**

1. 2015 წლის 1 იანვრამდე, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი სუბიექტების მიმართ, რომლებმაც საკუთრების უფლება მოიპოვეს ამ წესის ამოქმედებამდე, ნებართვის გაცემისას გამოყენებულ იქნეს „თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულოს 2011 წლის 11 მარტის №70 დადგენილება.

2. 2015 წლის 1 იანვრამდე, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი სუბიექტების მიმართ, რომლებმაც საკუთრების უფლება მოიპოვეს ამ წესის ამოქმედების შემდეგ, მშენებლობის ნებართვის გაცემისას გამოყენებულ იქნას ეს წესი.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი სუბიექტებს მიმართ, ეს წესი შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას 2015 წლის 1 იანვრამდეც, იმ შემთხვევაში თუ დაინტერესებული პირი თვითონ მოითხოვს ამას და ამასთანავე, ეს წესი არ უარესებს მის მდგომარეობა.

**მუხლი 34. ძალადაკარგული ნორმატიული აქტი**

1. 2015 წლის 1 იანვრიდან ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულოს 2011 წლის 11 მარტის №70 დადგენილება.

