

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №154

2019 წლის 29 ნოემბერი

ქ. რუსთავი

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის – გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის დამტკიცების თაობაზე

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტისა და 61-ე მუხლის პირველი პუნქტის, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლისა და 141-ე მუხლის მე-11 ნაწილის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის და 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ასევე „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 და „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებების შესაბამისად, ქალაქ რუსთავის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 20 იანვრის №216 დადგენილებით დამტკიცებული თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 25 ივნისის №226 დადგენილება „ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით დამტკიცდეს:

ა) ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია – ტექსტური ნაწილი (დანართი 1);

ბ) ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის გენერალური გეგმა თანდართულ რუკებთან ერთად (დანართი №2);

გ) ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმა თანდართულ რუკებთან ერთად (დანართი №3).

მუხლი 2

ძალადაკარგულად გამოცხადდეს თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 20 იანვრის №216 დადგენილება „თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ და თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 25 ივნისის №226 დადგენილება „ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს 2019 წლის 3 დეკემბერიდან.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ლევანი ონიანი



ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმის

განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის 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, რუსთავის ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

2. განაშენიანების გეგმა და რეგლამენტი შეესაბამება რუსთავის 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) კოდექსი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;

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

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

დ) რეგლამენტი - თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი;

ე) რუსთავი - თვითმმართველი ქალაქი რუსთავი

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,

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

ლ) შეწევის მანძილი - მინიმალური აუცილებელი მანძილი საკუთრების ხაზსა (საკადასტრო საზღვარი?) 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 და მათი რეგლამენტები

1. რუსთავის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

ა) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)

ბ) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)

გ) საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)

დ) ცენტრის ზონა (შზ-2)

ე) კომერციული ზონა (შზ-5)

ვ) საქმიანი ზონა (შზ-3)

ზ) საწარმოო ზონა (იზ-1)

თ) სამრეწველო ზონა (იზ-2)

ი) სპეციალური ზონა 1 (სპზ-1)

კ) სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2)

მუხლი 4. საცხოვრებელი ზონა

1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა (სზ-2)- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) იყოფა ორ სექტორად:

ა) სექტორი 1

ბ) სექტორი 2

სექტორი 1 და სექტორი 2 მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

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

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

- საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- სასტუმრო;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- ოფისი;
- ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- სავაჭრო ცენტრი;

ქვეზონე ბი	მინიმალური ფართობი (მ ²)	ს მაქსიმალური სიმაღლე (ერთეულები/ჰეტარზე)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე / სიგრძე (მეტრები)	მინიმალური წინა ეზო (მეტრები)	მინიმალური გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინიმალური უკანა ეზო (მეტრები)	სიმაღლე (მეტრები)	ანების მაქსიმალური კოეფიციენტი	ანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი
(სზ-2)-ის სექტორი 1	200	40	6	20	3	0	3	12	0.5	0.6	0.3
(სზ-2)-ის სექტორი 2	300/400 *	70	10	20/25*	0	0	5	15	0.5	1.2	0.3
საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	400/600 *	100	12/15*	20/25*	0	0	0	0	0.5	1.8	0.3
საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)	600/800 *	120	15/20*	25/40*	0	0	0	0	0.5	2.2	0.3

* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და სასტუმროებისთვის

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

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

დ. 2018 წლის 1 იანვრამდე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების საკუთრებაში (სარგებლობაში) არსებულ ან/და ასეთი მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე კომერციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსების შემთხვევაში, არ ვრცელდება ცხრილში მოცემული მიწის ნაკვეთის ზომებისადმი დაწესებული მინიმალური მოთხოვნები.

ე. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს წინამდებარე რეგლამენტით დადენილი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 5. ცენტრის ზონა (შზ-2), საქმიანი ზონა (შზ-3) და კომერციული ზონა (შზ-5)

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

ა) სექტორი 1 (შზ-2)

ბ) სექტორი 2 (შზ-2)

სექტორი 1 (შზ-2) ნებადართული სახეობაა:

- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურების ობიექტები;
- კომერციული-სავაჭრო მომსახურების ობიექტები;
- რელიგიური/საკულტო და სოციალური ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტები;
- ავტოსადგომი;
- ავტოგასამართი სადგურები;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი
- საწყობი;
- საგანმანათლებლო დაწესებულებები

სექტორი 2 (შზ-2) ნებადართული სახეობებია:

- მრავალფუნქციური შენობა;
- სასტუმრო;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები
- კვების და საოფისე ობიექტები
- მომსახურების ობიექტები, გარდა ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტებისა;
- ადმინისტრაციული ობიექტები
- გასართობი დაწესებულებები რომლის დანიშნულებაა მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა

- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

2. საქმიანი ზონა (შზ-3)- საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები. ნებადართული სახეობებია:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური დანიშნულება)
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები
- კვების და საოფისე ობიექტები
- მომსახურების ობიექტები
- სავაჭრო ცენტრი (ავტომობილების, ავტონაწილების, სამშენებლო მასალების, ავეჯის და სხვა)
- სასტუმრო
- ადმინისტრაციული ობიექტები
- გასართობი დაწესებულებები რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა
- სამრეწველო ობიექტები

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს :

რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური ობიექტები

3. კომერციული ზონა (შზ-5)- კომერციული ზონა წარმოადგენს ინდუსტრიული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას. ნებადართული სახეობაა:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური დანიშნულება)
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები
- კვების და საოფისე ობიექტები
- მომსახურების ობიექტები
- სავაჭრო ცენტრი (მათშორის მოლი და აგრარული ბაზარი)
- სასტუმრო
- ადმინისტრაციული ობიექტები
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულებები რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- პროფესიული გადამზადების ცენტრი;
- ტექნოლოგიური პარკი;
- საწყობი

საგამონაკლისო წესით შეიზღუბა ასევე დასაშვები იყოს :

- საცხოვრებელი სახლი, ქვეზონაში დასაქმებული პირებისათვის;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.

4. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური ქვეზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ ²)	უბნის ან ქვეუბნის მაქსიმალური სიმჭიდროვე (მუდმივი საცხოვრებელი ერთეულები/ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი
			მიწის ნაკვეთის სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მინიმალური წინა ეზო (მეტრები)	მინიმალური გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინიმალური უკანა ეზო (მეტრები)				
(შზ-2)-ის სექტორი 1	600	-	20	30	3	0	0	12	0.5/0.6**	2.0	0.2
(შზ-2)-ის სექტორი 2	600	-	20	40	0	0	0	-	0.5/0.7**	3.0	0.2
საქმიანი ზონა (შზ-3)	1000	--	20	30	0	0	0	-	0.5/0.7**	3.0	0.2
კომერციული ზონა (შზ-5)	1000/1600*	80	20/40*	30/40*	0	0	0	15***	0.7	5.0	0.2

* მრავალფუნქციური შენობებისა და სასტუმროსთვის

** შესაძლებელია მხოლოდ განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების შემთხვევაში

*** დადგენილი სიმაღლის გადაჭარბება შესაძლებელია მხოლოდ განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების შემთხვევაში

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

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

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

დ. 2018 წლის 1 იანვრამდე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების საკუთრებაში (სარგებლობაში) არსებულ ან/და ასეთი მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე კომერციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსების შემთხვევაში, არ ვრცელდება ცხრილში მოცემული მიწის ნაკვეთის ზომებისადმი დაწესებული მინიმალური მოთხოვნები.

ე. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს წინამდებარე რეგლამენტით დადენილი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 6. ინდუსტრიული ზონები

1. საწარმოო ზონა (იზ-1) — სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

ნებადართული სახეობებია:

- საწარმოო ობიექტი;
- ღია და დახურული საწყობი;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს სხვა არამავნე მრეწველობის ობიექტები.

2. სამრეწველო ზონა (იზ-2) - არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

ნებადართული სახეობებია:

- მავნე ზემოქმედების მრეწველობის ობიექტები;
- ფუნქციით განპირობებული ობიექტები.

3. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური ქვეზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ ²)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი
		მიწის ნაკვეთის სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მინიმალური წინა ეზო (მეტრები)	მინიმალური გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინიმალური უკანა ეზო (მეტრები)				
საწარმოო ზონა (იზ-1)	400	20	20	-	-	-	12	-	-	0.2
სამრეწველო ზონა (იზ-2)	2000	50	20/25*	-	-	-	-	-	-	0.2

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

ბ. შენობის შეწვევის მანძილებისადმი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად.

მუხლი 7. სპეციალური ზონა

1. სპეციალური ზონა 1 - წარმოადგენს რუსთავის ტერიტორიის სპეციალურ ზონას, რომელიც გამოიყენება სარეკრეაციო - დასასვენებელი დანიშნულებით. ნებადართული სახეობებია:

- ატრაქციონები
- პარკი
- ბაღი
- ბულვარი

- სპორტული მოედნები და ნაგებობები
- კვების ობიექტები
- კულტურულ-საგანმანათლებლო ობიექტები
- სასტუმრო და დასასვენებელი შენობები
- საკულტო ნაგებობები

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვებია იყო:

- კომერციული-სავაჭრო ობიექტები
- ოფისი

განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

სპეციალური ზონა 2	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ ²)	უბნის ან ქვეუბნის მაქსიმალური სიმჭიდროვე (ერთეულები/ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი
			მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე / სიგრძე (მეტრები)	მინიმალური წინა ეზო (მეტრები)	მინიმალური გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინიმალური უკანა ეზო (მეტრები)				
სასტუმროების და დასასვენებელი შენობებისთვის					-	-	-	-	0.3	-	0.4
საგამონაკლისო წესით დაშვებულ	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	-	0.4

ობიექტის											
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. სპეციალური ზონა 2 - წარმოადგენს სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია საწვრთნელი პოლიგონი

მუხლი 8. ყველა ქვეზონაში დასაშვები სახეობები

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

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

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

ვ) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები

მუხლი 9. არასამშენებლო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

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

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა საგამონაკლისო წესით;

გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ფართის ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

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

3. 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) რკინიგზა;

გ) საბაგირო;

დ) მთავარი გზები;

ე) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი, აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

4. 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, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

5. 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 (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები.

თავი III

ტერიტორიის რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები და პირობები

მუხლი 10. ავტოსადგომის მოწყობის პირობები

1. შენობა-ნაგებობის აშენების შემთხვევაში საზოგადოებრივი გზის მიღმა მდებარე ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ მუხლის შესაბამისად.

2. ავტოსადგომის სივრცეები უნდა შეესაბამებოდეს ცხრილში მოცემულ აუცილებელი რაოდენობა და არ უნდა იყოს ნაკლები. ავტოსადგომის დანაწევრებული სივრცის თითოეული ნაწილი შესაძლებელია გამოითვალოს, როგორც ერთიანი სივრცე.

საზოგადოებრივი გზების მიღმა მდებარე ავტოსადგომების ნუსხა

გამოყენება	ავტოსადგომის სივრცეების აუცილებელი
	რაოდენობა
თავშეყრა	1 საერთო ფართობის ყოველ 50 მ ² -ზე
საცხოვრებელი ერთეული	1 საერთო ფართობის ყოველ 150 მ ² -ზე
სასტუმრო/მოტელი	1 ყოველ 2 ნომერზე
წარმოება	1 საერთო ფართობის ყოველ 100 მ ² -ზე
სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 50 მ ² -ზე *
ოფისი	1 საერთო ფართობის ყოველ 50 მ ² -ზე*
რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 40 მ ² -ზე
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	1 საერთო ფართობის ყოველ 40 მ ² -ზე *

სკოლა/საგანმანათლებლო დაწესებულება	-
საწყობი	1 საერთო ფართობის 100 მ ² -ზე
შენიშვნა: * საავტომობილო გზის პირას განსათავსებელი ობიექტები განიხილება საავტომობილო გზით უზრუნველყოფის (გზის შეჭრა) შესაძლებლობის მიხედვით	

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 პროექტირებით გათვალისწინებულ საკადასტრო ერთეულზე.

5. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი ადგილის ზომები უნდა შეესაბამებოდეს:

- **სიგანე.** ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2,5 მეტრი.
- **სიგრძე.** ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგრძე უნდა იყოს 5,5 მეტრი, ხოლო ავტოსადგომზე ავტომობილისათვის განკუთვნილი გასასვლელის ან საავტომობილო გზის მიმართ პარალელური ადგილის მინიმალური სიგრძე დასაშვებია იყოს 6.5 მეტრი.

6. ავტოსადგომი პროექტირება/დიზაინი უნდა შეესაბამებოდეს:

ა) ცალმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის, სულ მცირე 3.5 მ;

ბ) ორმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის, სულ მცირე 6.5 მ.

გ) კერძო მოხმარების ავტოსადგომის საავტომობილო გზები სულ მცირე 2.8 მეტრი.

7. საავტომობილო გზა და პანდუსის ქანობები. ნებისმიერი საავტომობილო გზის ან პანდუსის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 16%-ს.

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

9. დახაზვა ყველა ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები დახაზული უნდა იყოს. გამონაკლისია კერძო გარაჟი ან ავტოსადგომი ფართობი ერთი ოჯახისთვის განკუთვნილი საცხოვრებლის ექსკლუზიური გამოყენებისათვის.

მუხლი 11. ღობის სიმაღლეები

რუსთავის ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ის სექტორ 1 და 2 მიწის ნაკვეთის შემოღობვა დასაშვებია მოცემული ცხრილის შესაბამისად:

ეზოები	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

მუხლი 12. 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.