

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) შეწვევის 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 ქალაქმშენებლობითი 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 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;

სექტორი 2 მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (სადაც უკვე არსებობს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანება).
- დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომლის მეორე სართულის იატაკის ნიშნულის სიმაღლე, საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს მდებარე მიწისპირა ნიშნულიდან, მინიმუმ შეადგენს 4.8 მ.)
- 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 თემის 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:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (სადაც უკვე არსებობს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანება);
- 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 თემის 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 თემის პრინციპებს;
- სავაჭრო ცენტრი“

3. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4) – მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. საზოგადოებრივ გზის მიმდებარედ განთავსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მიწისპირა სართულები გამოყენებულ უნდა იქნას კომერციული ან საზოგადოებრივი დანიშნულებით. მშენებლობის ნებადართული სახეობებია:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (დომინირებული სახეობა);
- სასტუმრო;

- პროფესიული სასწავლებელი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ოფისი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- სავაჭრო ცენტრი;
- უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება

4. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური კვანძები	მიწის ნაკვეთის მინიმა	უბნის ან კვანძის მაქსიმალური სიმაღლე (ერთეულები/ლელები/ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მოთხოვნები		მანძილისადმი		მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მაქსიმალური კოეფიციენტი
			მიწის ნაკვეთის მინიმა	მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური სიღრმე/სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მინიმა	ლური ეზო (მეტრები)	მინიმა	ლური ეზო (მეტრები)			
(სზ-2)-ის სექტორი 1	250	40	6	20	3	-	3	12	0.5	0.6	0.3
(სზ-2)-ის სექტორი 2	300/400*	70	10	20/25*	-	-	3	18.3	0.5	1.2	0.3
საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	400/600*	100	12/15*	20/25*	-	-	-	-	0.5	1.8**	0.3
საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)	600/800*	120	15/20*	25/40*	-	-	-	-	0.5	2.5**	0.3

შენიშვნა:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და სასტუმროებისთვის

** გაზრდა შესაძლებელია მხოლოდ განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების შემთხვევაში

ა) დამხმარე კომპეზის, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს 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 „-“ შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები განეკუთვნება განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობას.

გ) 2018 წლის 1 იანვრამდე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების საკუთრებაში (სარეგებლობაში) 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.

დ) გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს წინამდებარე რეგლამენტით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

ე) სზ-2 სექტორ 1-ში მიწის ნაკვეთის მინიმალურ ფართობთან დაკავშირებული ცვლილების ამოქმედებამდე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების საკუთრებაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობის განთავსების შემთხვევაში, არ ვრცელდება ცხრილში მოცემული სზ-2 სექტორი 1 მიწის ნაკვეთის ზომებისადმი დაწესებული მინიმალური მოთხოვნები.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 22 აპრილის დადგენილება №191 - ვებგვერდი, 22.04.2020წ.
ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 22 ივლისის დადგენილება №209 - ვებგვერდი, 23.07.2020წ.
ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 23 ივნისის დადგენილება №264 - ვებგვერდი, 24.06.2021წ.
ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 30 ივლისის დადგენილება №271 - ვებგვერდი, 03.08.2021წ.
ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 27 მარტის დადგენილება №66 - ვებგვერდი, 28.03.2023წ.

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) ნებარდართული სახეობაა:

- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურების ობიექტები;
- კომერციული-სავაჭრო მომსახურების ობიექტები;
- რელიგიური/საკულტო და სოციალური ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტები;

- ავტოსადგომი;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი
- საწყობი;
- საგანმანათლებლო დაწესებულებები

სექტორი 2 (შზ-2) ნებადართული სახეობებია:

- მრავალფუნქციური შენობა; (ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო სასარგებლო ფართობის (შემომზღუდავი კონსტრუქციების ფარგლებში) 75 %-ს)
- 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 დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

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
- სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს

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. ნებარდართული სახეობაა:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური დანიშნულება
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები
- კვების და საოფისე ობიექტები
- მომსახურების ობიექტები
- სავაჭრო ცენტრი (მათ შორის მოლი და აგრარული ბაზარი)
- სასტუმრო
- ადმინისტრაციული ობიექტები
- გასართობი დაწესებულებები რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- პროფესიული გადამზადების ცენტრი;
- ტექნოლოგიური პარკი;
- საწყობი

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მრავალბინიანი 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 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 მინიმალური სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მინიმალური წინა ეზო (მეტრები)	მინიმალური გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინიმალური უკანა ეზო (მეტრები)				
(შზ-2)-ის სექტორი 1	600	-	20	30	3	-	-	12	0.5/0.6**	3.5	0.2
(შზ-2)-ის სექტორი 2	600/800*	-	20	40	-	-	-	18.3***	0.5/0.7**	3.5	0.2
საქმიანი ზონა (შზ-3)	1000	--	20	30	-	-	-	-	0.5/0.7**	4.0	0.2
კომერციული ზონა (შზ-5)	1000/1600*	80	20/40*	30/40*	-	-	-	-	0.7	5.0	0.2

შენიშვნა:

* მრავალფუნქციური შენობების, სასტუმროსა და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის

** შესაძლებელია მხოლოდ განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების შემთხვევაში

*** სიმაღლის შეზღუდვა მოქმედებს მხოლოდ მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროს განაშენიანებაზე

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

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

გ) 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.

დ) გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს წინამდებარე რეგლამენტით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 20 მარტის დადგენილება №181 - ვებგვერდი, 23.03.2020წ.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 24 თებერვლის დადგენილება №240 - ვებგვერდი, 25.02.2021წ.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 27 მარტის დადგენილება №66 - ვებგვერდი, 28.03.2023წ.

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 კვანძები	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ ²)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრებში)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მაქსიმალური კოეფიციენტი
		მიწის ნაკვეთის სიგანე/ფრონტი (მეტრებში)	მიწის ნაკვეთის სიღრმე/სიგრძე (მეტრებში)	მიწიდან ლური ეზო (მეტრებში)	წინა ლური გვერდი თი ეზო (მეტრებში)	მინიმა ლური უკანა ეზო (მეტრებში)				
საწარმოო ზონა (იზ-1)	400	20	20	-	-	-	-	-	-	0.2
სამრეწველო ზონა (იზ-2)	2000	50	20/25*	-	-	-	-	-	-	0.2

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

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 23 ივნისის დადგენილება №264 - ვებგვერდი, 24.06.2021წ.

მუხლი 7. სპეციალური ზონა

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

- ატრაქციონები
- პარკი
- ბაღი
- ბულვარი

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 შენობანაგებობა 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 უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

- ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი 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 მეზადეობა, 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) საბაგრო;
 - 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. ავტოსადგომის სივრცეები უნდა შეესაბამებოდეს ცხრილში მოცემულ აუცილებელ რაოდენობას 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 60 მ ² -ზე
საცხოვრებელი ფუნქციებისთვის**	1 საცხოვრებელი ფართობის ყოველ 130 მ ² -ზე
სასტუმრო/ადმინისტრაციული ობიექტები	1 საერთო ფართობის ყოველ 150მ ²
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 30 მ ² -ზე
სავაჭრო ცენტრი**/კომერციული ობიექტი	1 საერთო ფართობის ყოველ 60 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

**სავალდებულოა ობიექტზე მოეწყოს მინიმუმ 2 ერთეული ელექტროავტომობილების დამტენი, საზოგადოებრივი

2. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული გამოყენებები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული გამოყენებისთვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.
3. ამ რეგლამენტის თანახმად აუცილებელი ავტოსადგომი სივრცეები უნდა განთავსდეს პროექტირებით გათვალისწინებულ საკადასტრო ერთეულზე.
4. მსუბუქი ავტომობილების ავტოსადგომები საზოგადოებრივი გზების მიღმა მოეწყოს „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41-ე დადგენილების 406.9 ქვეთავის შესაბამისად.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 27 მარტის დადგენილება №66 - ვებგვერდი, 28.03.2023წ.

მუხლი 11. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა

1. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე აკრძალულია დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა.
2. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომლებსაც უნებართვოდ ან სხვა მიზეზის შედეგად ნაწილობრივ დაშენების, მიშენების ან/და მანსარდის მოწყობის გამო დაკარგული აქვთ დასრულებული არქიტექტურული იერსახე, დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა ნებადართულია ერთდროული (ერთიანი) ესკიზის მიხედვით შედგენილი პროექტის საფუძველზე, იერსახის მოწესრიგების მიზნით.
3. ამ მუხლის მეორე პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობა დადასტურებული უნდა იყოს დოკუმენტურად და მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილ იქნეს „სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებისა და ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელების დროებითი წესის“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N256 დადგენილების შესაბამისად უფლებამოსილი პირის მიერ მომზადებული საექსპერტო შეფასება.
4. ისეთ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომელთა სართულების რაოდენობა აღემატება 5-ს, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება საცხოვრებელი ფუნქციით დაუშვებელია.
5. ისეთ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომელთა სართულების რაოდენობა არ აღემატება 5-ს, დასაშვებია მიშენების/დაშენების დასრულება, თუ სამუშაოები ნაწარმოებია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტაციის, მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე და ჩატარებული სამუშაოების შედეგად წარმოქმნილია საცხოვრებელი/არასაცხოვრებელი ფართობი, ამასთან, მიშენების/დაშენების დასრულება არ უნდა აუარესებდეს შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ მდგრადობას.

6. ამ მუხლით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვით. მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 6 თვის ვადით.

7. ამ წესის ამოქმედებამდე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დაწყებულ და დაუმთავრებელ მიშენებაზე/დაშენებაზე ან/და მანსარდის მოწყობაზე მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 6 თვის ვადით.

8. ამ მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტებში მითითებულ ვადებში მშენებლობის დაუმთავრებლობის შემთხვევაში, ნებართვის მფლობელს დაეკისრება პასუხისმგებლობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 27 მარტის დადგენილება №66 - ვებგვერდი, 28.03.2023წ.

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.

მუხლი 13

„მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილების მე-13 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი

სახლებისა), მიწის ნაკვეთის გამწვანების, კ-3 კოეფიციენტის შესახებ ინფორმაცია მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

ა) ფართობს;

ბ) გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას, აღწერასა და ვიზუალიზაციას;

გ) საჭიროების შემთხვევაში, არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვის გეგმას.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 27 მარტის დადგენილება №66 - ვებგვერდი, 28.03.2023წ.