

**ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის  
შემუშავება/განახლება (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი  
დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით)**

**ეტაპი 4-2 განაშენიანების გეგმა  
განაშენიანების მართვის რეგლამენტი**



**პროექტი:** ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების/განახლების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) საპროექტო მომსახურება ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N167-2023; 18.12.2023წ.

## ეტაპი 4-2 - განაშენიანების გეგმა

### განაშენიანების მართვის რეგლამენტი



**დამკვეთი** - სსიპ „სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო  
LEPL „Spatial and Urban Development Agency“  
დავით აღმაშენებლის გამზ. N154  
0112 თბილისი, საქართველო  
საიდენტიფიკაციო კოდი: 204624834



**შემსრულებელი** - ა(ა)იპ „სითი ინსტიტუტი საქართველო“  
NLP „City Institute Georgia“ (CIG)  
ქ. თბილისი, ნ. ჟვანიას ქუჩა, N 10  
საიდენტიფიკაციო კოდი: 404496675



2025



## პასუხისმგებელი პირები

მამუკა სალუქვაძე - "სითი ინსტიტუტი საქართველო" დირექტორი,  
პროექტის მენეჯერი



იოსებ სალუქვაძე - ურბანისტი, ურბანული/სივრცითი განვითარების სპეციალისტი/გუნდის  
ლიდერი



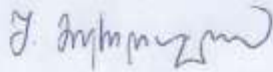
კონსტანტინე ჩაჩიბაია - სამართალმცოდნე



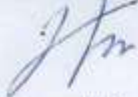
ანდრო ქორთუა - ურბანისტი



შოთა მურდულია - ეკონომიკური განვითარების სპეციალისტი



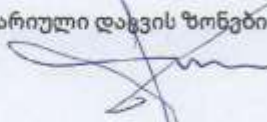
იოსებ ხელაშვილი - ტურიზმის სპეციალისტი



ლევანი ზაზაძე - გარემოსდაცვის სპეციალისტი



ნინო გიუაშვილი - კურორტოლოგი, სანიტარიული დაცვის ზონების სპეციალისტი



გიორგი ნადირაშვილი - საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი



## სარჩევი

პასუხისმგებელი პირები.....	3
სარჩევი .....	4
<b>თავი I - ზოგადი დებულებები .....</b>	<b>5</b>
მუხლი 1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი .....	5
მუხლი 2. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები .....	5
მუხლი 3. ბორჯომის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობები .....	6
<b>თავი II - ბორჯომის განაშენიანების მართვა და დაგეგმვის პირობები .....</b>	<b>6</b>
მუხლი 4. ბორჯომის განაშენიანების მართვის სისტემა.....	7
მუხლი 5. გდგ-ის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა.....	7
მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების მიზნით გამიჯვნა .....	8
<b>თავი III - სამშენებლო ტერიტორიები .....</b>	<b>9</b>
მუხლი 7. სამშენებლო ქვეზონები .....	9
მუხლი 8. სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1).....	10
მუხლი 9. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) .....	10
მუხლი 10. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3) .....	11
მუხლი 11. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4).....	12
მუხლი 12. ცენტრის ზონა (შზ-2).....	13
მუხლი 13. საქმიანი ზონა (შზ-3).....	13
მუხლი 14. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4).....	14
მუხლი 15. კომერციული ზონა (შზ-5).....	15
მუხლი 16. ცენტრის ზონა 2 (შზ-6).....	15
მუხლი 17. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7).....	16
მუხლი 18. საწარმოო ზონა (იზ-1).....	17
მუხლი 19. მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (სზზ-3).....	17
მუხლი 20. საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები .....	17
მუხლი 21. ავტოსადგომები .....	19
მუხლი 22. განაშენიანების პარამეტრების მაჩვენებლები და მათი დაცვის ვალდებულება .....	21
მუხლი 23. საგამონაკლისო გამოყენების სახეობების დასაშვებობის პირობები .....	21
<b>თავი IV - არასამშენებლო ტერიტორიები .....</b>	<b>22</b>
მუხლი 24. არასამშენებლო ტერიტორიები .....	23
<b>თავი V - შეზღუდვები .....</b>	<b>23</b>
მუხლი 25. დაცვის არეალები.....	23
მუხლი 26. შეზღუდვის ზონები.....	24
მუხლი 27. შეზღუდვის ზოლები .....	25
<b>თავი V - შენობა-ნაგებობათა იერსახე.....</b>	<b>26</b>
მუხლი 28. შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მანსიათებლები.....	26
მუხლი 29. განაშენიანების სიმაღლე .....	27
მუხლი 30. გდგ-ის საპროექტო არეალები .....	28
<b>დანართი N1 .....</b>	<b>29</b>

## თავი I - ზოგადი დებულებები

### მუხლი 1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ქალაქ ბორჯომის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებების, ქალაქ ბორჯომის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.
2. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი არის ქალაქ ბორჯომის განაშენიანების გეგმის ტექსტური ნაწილი, რომელიც ცალკეული ტერიტორიებისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ძირითად დებულებებში მოცემულ შემდეგ პირობებს: უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს, განაშენიანების სახეობას, განაშენიანების ძირითად პარამეტრებსა და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე.
3. გდგ-ები და მათი რეგლამენტები უნდა შეესაბამებოდეს განაშენიანების გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

### მუხლი 2. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს საქართველოს კანონის - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით“, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესითა და „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებებით გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ტერმინებისა.
2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
  - ა) ბორჯომი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ცენტრი, იგივე ქალაქი ბორჯომი, რომელსაც „კურორტების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 21 იანვრის N15 დადგენილების საფუძველზე მინიჭებული აქვს კურორტის სტატუსი;
  - ბ) კოდექსი - საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი;
  - გ) რეგლამენტი - ბორჯომის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი;
  - დ) ძირითადი დებულებები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებები;

ე) წესი - „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესი;

ვ) გენგეგმა - გენერალური გეგმა;

ზ) გგ - განაშენიანების გეგმა;

თ) გდგ - განაშენიანების დეტალური გეგმა;

ი) ავტოსადგომი - შენობა-ნაგებობა ან შესაბამისად მოწყობილი ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებების სადგომად. ავტოსადგომი შეიძლება იყოს ღია ან/და დახურული, ცალკე მდგომი ან შენობის ნაწილი.

### **მუხლი 3. ბორჯომის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობები**

1. ბორჯომის ტერიტორიის განვითარების პრიორიტეტებია:

ა) ჯანსაღი და უსაფრთხო ქალაქის ფორმირება:

ა.ა) ბუნებრივი რისკების მიმართ მზაობისა და მედეგობის უზრუნველყოფით;

ა.ბ) ანთროპოგენული საფრთხეების პრევენციით;

ა.გ) აქტიური ცხოვრების ხელშეწყობით.

ბ) მდგრადი სტრუქტურის ქალაქის ფორმირება:

ბ.ა) გარემოსთან ინტეგრირებული გეგმარებით;

ბ.ბ) სიმაღლის რეგულირებითა და იერსახის უკეთ წარმოჩენით;

ბ.გ) მდგრადი მობილობის უზრუნველყოფითა და გადაადგილების ოპტიმიზაციით;

ბ.დ) საჯარო სივრცეების ერთიანი სისტემის შექმნით;

ბ.ე) ახალი სოციალური ინფრასტრუქტურის შექმნითა და არსებულის ოპტიმიზაციით.

გ) ეკონომიკურად აქტიური ქალაქის ფორმირება:

გ.ა) კლასტერული განვითარების მოდელის დანერგვით;

გ.ბ) ტურიზმის დივერსიფიკაციითა და ადგილობრივ დონეზე ხელშეწყობით;

გ.გ) ყოველდღიური სერვისების უზრუნველყოფით (ქვეცენტრების ფორმირებითა და განვითარებით).

2. საზოგადოებრივი და სარეკრეაციო სივრცეების გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ საჯარო-საზოგადოებრივი დანიშნულებით და მათი განვითარებაც უნდა მოხდეს წინამდებარე რეგლამენტითა და გგ-ით/გდგ-ით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

## **თავი II - ბორჯომის განაშენიანების მართვა და დაგეგმვის პირობები**

## მუხლი 4. ბორჯომის განაშენიანების მართვის სისტემა

1. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;

ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.

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

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

4. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) განაშენიანების გეგმა, რომელიც ახორციელებს (ბორჯომის მთელი ტერიტორიის) რეგულირებას.

ბ) გდგ, რომელიც ახორციელებს (ბორჯომის გარკვეული ტერიტორიის) განაშენიანების რეგულირებას.

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

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

## მუხლი 5. გდგ-ის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. გდგ-ის შემუშავების, დამტკიცების პროცედურა და წარსადგენი დოკუმენტაცია განისაზღვრება კანონმდებლობით.

2. გარდა წესის მე-5 მუხლით დადგენილი პირობებისა, ბორჯომის განვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, გდგ-ის დამუშავება ასევე სავალდებულოა, თუ ხორციელდება 7000 კვ.მ. და მეტი ფართის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, გარდა კოდექსით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა.

3. წინამდებარე მუხლის, მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ საგამონაკლისო შემთხვევებში გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია შესაბამისი საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

## **მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების მიზნით გამიჯვნა**

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

## თავი III - სამშენებლო ტერიტორიები

### მუხლი 7. სამშენებლო ქვეზონები

1. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი სამშენებლო ქვეზონები:

- ა) სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1);
- ბ) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
- გ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);
- დ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4);
- ე) ცენტრის ზონა (შზ-2);
- ვ) საქმიანი ზონა (შზ-3);
- ზ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4);
- თ) კომერციული ზონა (შზ-5);
- ი) ცენტრის ზონა 2 (შზ-6);
- კ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7);
- ლ) საწარმოო ზონა (იზ-1);
- მ) მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (საზ-3).

2. იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარეობს და რომელზეც არ ვრცელდება გდგ, მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მოქმედი გენგეგმის ან გგ-ის და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა საფუძველზე, თუ ის გამოყენების სახეობის, განაშენიანების პარამეტრების, განაშენიანების სახეობის და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების თვალსაზრისით შეესაბამება განაშენიანების არსებულ გარემოს და არ ეწინააღმდეგება სამეზობლო ინტერესებს.

3. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დგინდება კოდექსის 103-ე და 104-ე მუხლებითა და ძირითადი დებულებებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

4. კერძო საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ფუნქციური ზონის ან/და განაშენიანების არსებული გარემოს შესაბამისად. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა ასევე ნებადართულია კოდექსის 68-ე მუხლის შესაბამისად.

5. თუ მიწის ნაკვეთი იმავდროულად მოქცეულია კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან მასზე ვრცელდება სხვა დარგობრივი გეგმებით დადგენილი რეჟიმები, მაშინ მასზე მშენებლობის პირობები უნდა ითვალისწინებდეს ამ ზონის ან/და რეჟიმების მოთხოვნებს.

6. გგ-ით/გდგ-ით განისაზღვრება ფუნქციური ქვეზონების განაშენიანების მართვა.

## მუხლი 8. სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)

1. სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს სეზონური დასასვენებელი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

დ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

ე) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

ვ) კვების და საცალო სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;

ზ) საოჯახო სასტუმრო;

თ) ღია სასპორტო ობიექტები.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება აგრეთვე დასაშვები იყოს:

ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;

ბ) სასტუმრო;

გ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი.

## მუხლი 9. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)

1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ბ) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);

გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

დ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;

ე) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

- ვ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- ზ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- თ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ი) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- კ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ლ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) სასტუმრო;
- ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
- გ) ოფისი;
- დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

### **მუხლი 10. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)**

1. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- ბ) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);
- გ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- დ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- ე) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
- ვ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
- ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- თ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- ი) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ლ) სასტუმრო;

მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

ნ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ო) ოფისი;

პ) ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

### **მუხლი 11. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)**

1. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;

დ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ზ) სასტუმრო;

თ) პროფესიული სასწავლებელი;

ი) ოფისი;

კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ლ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

ნ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.

## **მუხლი 12. ცენტრის ზონა (შზ-2)**

1. ცენტრის ზონა წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) მრავალფუნქციური შენობა;

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;

დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ზ) სასტუმრო;

თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;

კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;

ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ბ) სავაჭრო ცენტრი.

## **მუხლი 13. საქმიანი ზონა (შზ-3)**

1. საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) მრავალფუნქციური შენობა;

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;

- დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ზ) სასტუმრო;
- თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ი) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
- კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- ბ) სავაჭრო ცენტრი.

#### **მუხლი 14. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)**

1. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, რომელიც ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;
- გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დ) დასასვენებელი ბანაკი;
- ე) სასტუმრო;
- ვ) ტურისტული ობიექტი;
- ზ) სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
- თ) კვების ობიექტი;
- ი) გასართობი დაწესებულება;
- კ) კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- ბ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

### **მუხლი 15. კომერციული ზონა (შზ-5)**

1. კომერციული ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- გ) კვების და საოფისე ობიექტი;
- დ) მომსახურების ობიექტი;
- ე) სავაჭრო ცენტრი (მათ შორის, მოლი და აგრარული ბაზარი);
- ვ) ოფისი;
- ზ) სასტუმრო;
- თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ი) გასართობი დაწესებულებები, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- კ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი;
- ლ) პროფესიული გადამზადების ცენტრი;
- მ) ტექნოლოგიური პარკი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

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

### **მუხლი 16. ცენტრის ზონა 2 (შზ-6)**

1. ცენტრის ზონა 2 (შზ-6) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) მრავალფუნქციური შენობა;

- ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
- დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ზ) სასტუმრო;
- თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი;
- მ) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- ბ) სავაჭრო ცენტრი.

### **მუხლი 17. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7)**

1. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7) წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, რომელიც ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;
- გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დ) დასასვენებელი ბანაკი;
- ე) სასტუმრო;
- ვ) ტურისტული ობიექტი;
- ზ) სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
- თ) კვების ობიექტი;
- ი) გასართობი დაწესებულება;

კ) კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი;

ლ) სავაჭრო ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი.

### **მუხლი 18. საწარმოო ზონა (იზ-1)**

1. სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საშიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) საწარმოო ობიექტი;

ბ) ღია და დახურული საწყობი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს სხვა არამავნე მრეწველობის ობიექტები.

### **მუხლი 19. მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (სპზ-3)**

1. მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა არის ისეთი ქვეზონა, რომელიც ახდენს ერთ ქვეზონაში შემდეგი ფუნქციების ერთობლივად თავმოყრას:

ა) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება/პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;

ბ) კვლევითი ცენტრი;

გ) სტუდენტთა საცხოვრებელი სახლი;

დ) კვების ობიექტი;

ე) სასტუმრო.

2. სხვა სახეობა/სივრცე/ობიექტი (მაგ.: ლაბორატორია და სხვ.), თუ იგი მისი მდებარეობით, მოცულობით, სივრცითი წყობის და ფუნქციური დანიშნულებით არ ეწინააღმდეგება ქვეზონის თავისებურებას, არსებულ განაშენიანებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს.

### **მუხლი 20. საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები**

1. ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიაზე დასაშვებია:

ა) ელექტროდენი;

- ბ) ბუნებრივი აირი;
- გ) ცხელი წყალი;
- დ) სასმელი წყალი;
- ე) ტექნიკური წყალი;
- ვ) წყალარინება სანიაღვრე;
- ზ) წყალარინება;
- თ) საყოფაცხოვრებო ნარჩენები;
- ი) ნაგავსაყრელი.

2. მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიაზე დასაშვებია შემდეგი ზელოკალური ქსელის არსებობა:

- ა) მიწისზედა;
- ბ) მიწისქვეშა.

3. ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია ასახავს: ელექტროდენის, ბუნებრივი აირის, ცხელი წყლის, სასმელი წყლის, ტექნიკური წყლის, სანიაღვრე წყალარინების და წყალარინების ქსელისთვის, ასევე საყოფაცხოვრებო ნარჩენების განთავსებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

4. მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიაზე დასაშვებია მიწისზედა და მიწისქვეშა ზელოკალური ქსელის არსებობა.

5. 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 (მათ შორის, ტრამვაი, ფუნიკულიორი და მეტრო);

გ) საბაგირო;

დ) მთავარი გზები (მაგ., გზა, ბულვარი, პრომენადე);

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

6. 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).

7. ამ მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე შესაბამისად გამოყოფილ არეალებში დასაშვებია:

ა) ავტოსადგომები;

ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;

გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები კანონმდებლობის შესაბამისად;

ე) გამწვანებული გზაგამყოფები.

8. ამ მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტებით განსაზღვრულ გზებზე და ქუჩებზე შესაბამისად ნებადართულია/დასაშვებია ძირითადი დებულებების 30-ე მუხლით განსაზღვრული ობიექტების არსებობა.

9. ნაშენ გარემოში შეუსაბამობის აღმოფხვრის საკითხი განისაზღვრება შესაბამისი კანონმდებლობით.

## მუხლი 21. ავტოსადგომები

1. ავტოსადგომების მოწყობა დასაშვებია ამ რეგლამენტის მე-7-მე-19 მუხლებით განსაზღვრულ ყველა ქვეზონაში, თუ ის მისი მდებარეობის, მოცულობისა და ფუნქციური დანიშნულებით არ ეწინააღმდეგება ქვეზონის თავისებურებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს.

2. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონასა (შზ-4) და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2-ში (შზ-7) ავტოსადგომების მოწყობა შეიძლება დაშვებული იქნეს მხოლოდ იმ აუცილებელი საჭიროებებისათვის, რომელიც გამოწვეულია ამ ქვეზონაში დასაშვები გამოყენების სახეობების ფუნქციონირებით, ამ წესით დადგენილი წინაპირობების გათვალისწინებით.

3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მინიმუმ 1 ავტოსადგომი:

ა) საცხოვრებელი ფუნქციებისთვის – ყოველ 50 კვ.მეტრზე (მაგრამ არანაკლებ 1 ერთეულ ბინაზე);

ბ) სამაყურებლო დარბაზისათვის – ყოველ 15 ერთეულ ადგილზე;

გ) სასტუმროსა და ადმინისტრაციული ობიექტებისათვის – ყოველ 100 მ<sup>2</sup>-ზე;

დ) სავაჭრო ობიექტებისთვის – ყოველ 60 მ<sup>2</sup>-ზე;

ე) კაფე და რესტორნისათვის – ყოველ 30 მ<sup>2</sup>-ზე;

ვ) სამედიცინო ობიექტებისათვის – ყოველ 50 მ<sup>2</sup>-ზე;

ზ) სასაფლაოებისათვის – ყოველ 500 მ<sup>2</sup>-ზე, მაგრამ არანაკლებ 30 ადგილისა;

თ) პარკები/სკვერები და სხვა მსგავსი საზოგადოებრივი თავშეყრის ობიექტებისათვის – ყოველ 60 მ<sup>2</sup>-ზე.

4. უპირატესობა ენიჭება მიწისქვეშა ავტოსადგომებს. შესაძლებლობის შემთხვევაში მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობა სავალდებულოა.

5. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილ თითოეულ ადგილს გასავლელის მეშვეობით უნდა ჰქონდეს ინდივიდუალური და მარტივი მისადგომი, მისასვლელი და გამოსასვლელი, რომელიც მდებარეობს იმავე მიწის ნაკვეთზე, სადაც ავტოსადგომია განთავსებული.

6. გდგ-ით, ქალაქთმშენებლობითი საჭიროების საფუძველზე, შესაძლებელია შენობიდან გამოიყოს ისეთი არასრული სართული ან/და არასრული სართულის ნაწილი, რომელიც განკუთვნილი იქნება მხოლოდ ავტოსადგომებისთვის. ასეთ სართულებს შეიძლება ასევე მიეკუთვნებოდეს ზედა სართულები.

7. გდგ-ით შეიძლება დადგინდეს, რომ კონკრეტულ ზონაში დაუშვებელია ან შეზღუდულია ავტოსადგომების მოწყობა.

8. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობის მოთხოვნა არ ვრცელდება:

ა) „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ I კლასის ობიექტებზე;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში;

გ) განსაკუთრებული რეგულირების ზონის ტერიტორიაზე დამტკიცებული გგ-ით/გდგ-ით განსაზღვრულ შემთხვევაში.

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

10. ამ მუხლით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

11. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მიწის ნაკვეთის საზღვრებში აკრძალულია ავტოსატრანსპორტო საშუალების შენახვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, მათი რეკონსტრუქცია ან/და ფუნქციის ცვლილება, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ავტოსადგომების მშენებლობა განხორციელდება რელიეფის (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები) ან/და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გამოყენებით და ამით ხელი არ შეეშლება მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო, გასართობ-დასასვენებელი მიზნებით გამოყენებას.

12. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გდგ უნდა მოიცავდეს „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად შემუშავებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას, საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით, მათ შორის, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს, რომ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების შემთხვევაში, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემასა და გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.5 მეტრს, ხოლო საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობების, მრავალფუნქციური კომპლექსის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის

შემცველი ობიექტის განთავსებისას – 2.5 მეტრს. ამასთანავე, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების შემთხვევაში, ორმხრივი მოძრაობისას გზის სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 5.5 მეტრს, ხოლო ცალმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში – არანაკლებ 3.5 მეტრს. საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობების, მრავალფუნქციური კომპლექსის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ობიექტის განთავსებისას ორმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში გზის სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 6.0 მეტრს, ხოლო ცალმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში – არანაკლებ 3.5 მეტრს. აღნიშნული რეგულაცია ასევე ვრცელდება ინდივიდუალურად გამიჯნულ მიწის ნაკვეთებზე, სადაც სამშენებლო განვითარება შესაძლებელია განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.

13. კულტურული მემკვიდრეობის ზონებში ახალი მშენებლობის ან/და ისეთი რეკონსტრუქციის შემთხვევაში, როდესაც ხდება ობიექტის ფართის მნიშვნელოვანი ზრდა, გავრცელდეს ამ მუხლში გათვალისწინებული მოთხოვნები ავტოსადგომების განგარიშებასთან დაკავშირებით.

## **მუხლი 22. განაშენიანების პარამეტრების მაჩვენებლები და მათი დაცვის ვალდებულება**

1. ცალკეულ ქვეზონებში მიწის ნაკვეთისთვის განაშენიანების პარამეტრების სავალდებულოდ დასაცავი მაჩვენებლები განისაზღვრება განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1), განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2), გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) ან/და შენობის სიმაღლის მიხედვით, დანართი N1-ის შესაბამისად.

2. განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი ან/და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი შეიძლება გადამეტებულ იქნეს მხოლოდ კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილით დაშვებულ შემთხვევაში.

3. კ-3 კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობში სრულად შედის გრუნტის ცხაურა მოპირკეთების (გამჭოლი) ზედაპირები, რომლებიც გამწვანებულია გაზონით, გარდა იმ შემთხვევისა როცა ისინი გამოიყენებიან ღია ავტოსადგომად.

## **მუხლი 23. საგამონაკლისო გამოყენების სახეობების დასაშვებობის პირობები**

1. ცალკეულ შემთხვევებში შესაბამისი ქვეზონისათვის ამ რეგლამენტის მე-8-მე-19 მუხლებით დაშვებული საგამონაკლისო მშენებლობა დასაშვებია, თუ იგი მისი მდებარეობით, სივრცითი წყობის, მოცულობითა და ფუნქციური დანიშნულებით არ ეწინააღმდეგება ქვეზონის თავისებურებას, არსებულ განაშენიანებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს.

2. ამ მუხლის მიზნებისთვის, ცალკეული გადაწყვეტილების მიღებისას, აგრეთვე გათვალისწინებული უნდა იქნეს ამ სფეროს და მომიჯნავე კანონმდებლობის მოთხოვნები.

3. საგამონაკლისო წესით დაშვებული სახეობების გამოყენების შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს განუსაზღვრავს მაკომპენსირებელ ღონისძიებებს.

4. საგამონაკლისო წესით დაშვებული სახეობების გამოყენების საკითხი მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო პირობების დადგენის ეტაპზე უნდა გადაწყდეს, გარდა იმ შემთხვევისა,

როდესაც მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების მიმართ კანონმდებლობით მოითხოვება გდგ-ს დამუშავება ან დამატებით მოთხოვნილია განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის ან/და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გადამეტება.

5. მოთხოვნას ნებართვის მაძიებელმა უნდა დაურთოს შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი კვლევა, შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის დასაბუთება, საჯარო და კერძო ინტერესების ჩვენებით. კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ, მაგრამ არანაკლებ საპროექტო მიწის ნაკვეთის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო მდებარე ტერიტორიისთვის (50 მეტრის გარშემო ტერიტორიაში იგულისხმება ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეხებაშია ამ მიწის ნაკვეთის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიასთან).

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული კვლევა მოიცავს:

ა) საკვლევ ტერიტორიის აეროფოტო გადაღებას;

ბ) საკვლევ ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას;

გ) ინფორმაციას საკვლევ ტერიტორიის გამოყენების არსებულ სახეობაზე;

დ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);

ე) ინფორმაციას საკვლევ ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების) შესახებ;

ვ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტებს;

ზ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

თ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტებს;

ი) საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებაზე;

7. დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი მონაცემები ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული კვლევისადმი.

8. მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრის წესს, სსიპ – სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოსთან კონსულტაციით, ნორმატიული აქტით ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

## თავი IV - არასამშენებლო ტერიტორიები

## მუხლი 24. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:

ა) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია;

ბ) გამწვანებული ტერიტორია;

გ) სატყეო ტერიტორია;

დ) ჰიდროლოგია

2. ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა, რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით და სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

3. 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. გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

4. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

5. სატყეო ტერიტორია მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყისა ან/და სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყის ფონდის ტერიტორიას. სატყეო ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა დებულებების 22-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

6. ჰიდროლოგია მოიცავს ქალაქის საზღვრებში არსებულ წყლის ობიექტებს.

## თავი V - მეზღუდვები

### მუხლი 25. დაცვის არეალები

1. ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დაცვის არეალები:

ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;

ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი;

გ) გეოლოგიური საფრთხეების რისკის არეალები;

- დ) მდინარე მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის სავარაუდო დატბორვის არეალი.
2. ძეგლის ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალიები დადგენილია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მისი მოთხოვნების დაცვა სავალდებულოა.
3. ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი არის ტერიტორია უძრავი ძეგლის გარშემო, სადაც ნებისმიერმა ქმედებამ შესაძლოა ფიზიკურად დააზიანოს ძეგლი ან მისი მიმდებარე ტერიტორია. ფიზიკური დაცვის არეალი განისაზღვრება შემდეგი მანძილით – ძეგლის სიმაღლე გამრავლებული 2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 50 მეტრის რადიუსით. ფიზიკური დაცვის არეალში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც დააზიანებს ან დაზიანების საფრთხეს შეუქმნის ძეგლს ან გააუარესებს მის აღქმას ან გამოყენებას, მათ შორის:
- ა) იმგვარი მოქმედებები, რომლებიც გამოიწვევს მიწის მნიშვნელოვან ვიბრაციას ან დეფორმაციას;
  - ბ) ქიმიურ, ადვილად აალებად და ფეთქებად ნივთიერებათა შენახვა;
  - გ) ისეთი ობიექტების აღმართვა, რომლებიც არ ემსახურება ძეგლის დაცვას ან მისი გარემოს გაუმჯობესებას;
  - დ) მცენარეთა იმ სახეობების ან იმგვარად დარგვა, რომლებმაც ან რამაც შეიძლება დააზიანოს ძეგლი.
4. ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი არის ტერიტორია ფიზიკური დაცვის არეალის მიღმა, რომლის ცვლილებაც გავლენას ახდენს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოზე ან/და ძეგლის სრულფასოვან აღქმაზე. ძეგლის სიმაღლედ მიიჩნევა მისი უმაღლესი ნიშნული, ხოლო მანძილი ძეგლიდან დამცავი არეალის საზღვრამდე აითვლება ძეგლის გარე კონტურიდან, ძეგლის ცენტრიდან გავლებული რადიუსის მიმართულებით.
5. ვიზუალური დაცვის არეალი განისაზღვრება:
- ა) ძეგლებისათვის – 150 მეტრის რადიუსით;
  - ბ) ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლებისათვის – 250 მეტრის რადიუსით.
6. გეოლოგიური საფრთხეების რისკის არეალები და მდინარე მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის სავარაუდო დატბორვის არეალი მონიშნულია შესაბამის დარგობრივ გეგმაზე (შეზღუდვების გეგმა).

## მუხლი 26. შეზღუდვის ზონები

1. ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დაცვის ზონები:
- ა) საავტომობილო გზების გზისპირა ზონა;
  - ბ) სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა;
  - გ) ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონა;
  - დ) საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონები (მკაცრი რეჟიმის, შეზღუდული რეჟიმის და სამეთვალყურეო ზონა).

2. საავტომობილო გზებზე, გზისპირა ზონებში (გზის ღერძიდან 100 მეტრი ორივე მხარეს) გზების მფლობელთან შეუთანხმებლად აკრძალულია:

ა) ნებისმიერი სამშენებლო, სამელიორაციო, სასოფლო-სამეურნეო, გეოლოგიური ძიების სამუშაოები, კავშირგაბმულობის ხაზებისა და სხვა კომუნიკაციების გაყვანა, ახლის აშენება და არსებული ნაგებობების შეკეთება (მილსადენების, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგადამცემი ხაზების ავარიის შემთხვევაში აღდგენა-შეკეთების სამუშაოების გარდა, რასაც დაუყოვნებლივ ატყობინებენ საგზაო ორგანოებს);

ბ) გარე განათებისა და გამწვანების მოწყობა;

გ) მოძრავი გასამართი პუნქტების, ჯიხურების, პავილიონების და სხვა ნაგებობების განლაგება;

დ) სატრანსპორტო საშუალებათა დატვირთვა-გადმოტვირთვის, გასაჩერებელი და სამრეცხაო მოედნის მოწყობა.

3. ამ მუხლის მეორე პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზებზე/საავტომობილო გზების მონაკვეთებზე/გზისპირა ზონებში (გზის ღერძიდან 200 მეტრი ორივე მხარეს) გზების მფლობელთან შეუთანხმებლად აკრძალულია იმავე დადგენილებით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელება.

4. „საავტომობილო გზების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვების გარდა, ასევე აწესებს სხვა სახის შეზღუდვებს.

5. სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა არის 100 მ-იანი ზონა (სარეკომენდაციო), რომელიც იცავს სასაფლაოების მიმდებარე ტერიტორიას მისი მავნე ზემოქმედებისგან. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განთავსება, გარდა რელიგიური/საკულტო და მისი დამხმარე ნაგებობებისა.

6. ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონები დგინდება „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილებით.

7. ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონა არის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის გასწვრივ მიწის ნაკვეთი და საჰაერო სივრცე, შემოსაზღვრული ვერტიკალური სიბრტყეებით, რომლებიც ხაზის ორივე მხარეს გადაუხრელ მდგომარეობაში მყოფი განაპირა სადენებიდან დაშორებულია 20 მეტრით, თუ სიმძლავრე შეადგენს 110 კვ-ს, ხოლო 15 მეტრით, თუ სიმძლავრეა 35 კვ.

8. საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონები დგინდება „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 6-12 მუხლების საფუძველზე. „ბორჯომის საბადოს მინერალური წყლის №1-21 უბნების სანიტარიული დაცვის პირველი ზონის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 ივნისის N367 დადგენილების საფუძველზე, განსაზღვრულია ბორჯომის საბადოს მინერალური წყლის შესაბამისი უბნების სანიტარიული დაცვის პირველი ზონის (მკაცრი რეჟიმის) საზღვრები.

## მუხლი 27. შეზღუდვის ზოლები

1. ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დაცვის ზოლები:

ა) რკინიგზის გასხვისების ზოლი;

ბ) მდინარის წყალდაცვითი ზოლი.

2. რკინიგზის გასხვისების ზოლი დგინდება საქართველოს კანონის - „საქართველოს სარკინიგზო კოდექსის“ მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით.

3. რკინიგზის გასხვისების ზოლი განისაზღვრება საერთო სარგებლობის სარკინიგზო ლიანდაგის განაპირა ორივე მხარეს არანაკლებ 20-20 მეტრით.

4. მდინარის წყალდაცვითი ზოლი წარმოადგენს წყლის დამცავ ტერიტორიას, სადაც ხორციელდება წყლის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა. სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით. აღნიშნულ ზონაში ნებისმიერი საქმიანობა შესაბამისობაში უნდა იყოს „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონთან.

5. მდინარეების წყალდაცვითი ზოლის სიგანე განისაზღვრება „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის N440 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

6. ქალაქის საზღვრებში წყალდაცვითი ზოლი განსაზღვრულია:

ა) მდინარე მტკვრისთვის (მდინარის სიგრძე 1515 კმ) - 50მ;

ბ) მდინარე გუჯარეთისწყლისთვის (მდინარის სიგრძე 43 კმ) - 20მ;

გ) სხვა დანარჩენისთვის - 10მ.

## თავი V - შენობა-ნაგებობათა იერსახე

### მუხლი 28. შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები

1. შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები შეიძლება დადგინდეს როგორც ბორჯომის მთელი ტერიტორიისთვის, ისე მისი ნაწილებისთვის.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ პარამეტრებთან და მახასიათებლებთან შეუსაბამობა შეიძლება გახდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი იმ შემთხვევაში, თუ ეს პარამეტრები და მახასიათებლები მშენებლობის ნებართვის მისაღებად სანებართვო განაცხადის წარდგენამდე დადგინდა.

3. მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ ცალკეულ არეალებში ან/და ცალკეული შენობა-ნაგებობის მიმართ, რომელსაც აქვს მაღალი ურბანული ღირებულება ან/და რომლის არქიტექტურულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის მიმართ მაღალი საზოგადოებრივი ინტერესი არსებობს, ახალი მშენებლობის ან შენობა-ნაგებობის არსებითი რეკონსტრუქციის არქიტექტურული ესკიზი/არქიტექტურული პროექტი შერჩეული უნდა იქნეს ღია კონკურსის წესით, კოდექსის მე-80 მუხლის შესაბამისად.

4. გასათვალისწინებელია წესის №9 დანართით წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების მოთხოვნები ან მათი ნაწილი. ამასთანავე, ამავე მოთხოვნების ნაწილობრივ ასახვის შემთხვევაში, სავალდებულოა ამ წესის №9 დანართის პირველი პუნქტით („ურბანული დიზაინი“) განსაზღვრული მახასიათებლების გათვალისწინება.

5. განაშენიანების საერთო ესთეტიკური ვიზუალის ჩამოყალიბების მიზნით შენობების ფასადი მოპირკეთებული უნდა იყოს მაღალი ესთეტიკური მახასიათებლის მქონე მოსაპირკეთებელი მასალით, ამასთანავე როგორც შენობათა ფასადზე, ისე სახურავზე (ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში) დაუშვებელია მკვეთრი და ინტენსიური ფერის მასალების გამოყენება.

6. ქალაქის განაშენიანება უნდა განვითარდეს იმგვარად, რომ ხელი შეეწყოს ტერასულად, ამფითეატრული ტიპის განვითარებას, რითაც მდინარის სანაპიროდან ნიშნულის მატებასთან ერთად უზრუნველყოფილი იქნება განაშენიანების სიმაღლეებისა და ინტენსივობის გრადაციული გადასვლა.

## **მუხლი 29. განაშენიანების სიმაღლე**

1. განაშენიანების სიმაღლე არის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტებით და ძირითადი დებულებების 38-ე მუხლით განსაზღვრული განაშენიანების ჰორიზონტალური წარმოსახვითი ხაზი, რომელიც ცალკეულ შემთხვევაში შეიძლება დაზუსტდეს ისტორიული გარემოს, ბუნებრივი ლანდშაფტის, ინსოლაციის და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე დადგენილი სიმაღლე განისაზღვრება შენობის/ნაგებობის საანგარიშო ზედაპირით.

3. შენობა-ნაგებობათა სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს 24 მეტრს.

4. დამატებითი სიმაღლის შეზღუდვები, კონკრეტული არეალებისთვის დგინდება ხედვითი დერეფნების გათვალისწინებით.

5. ხედვითი დერეფანი წარმოდგენილია სიმაღლის რეგულირების სამი ზონით:

ა) ზოგადი;

ბ) გარდამავალი;

გ) მკაცრი.

6. ზოგადი რეგულირების ზონა წარმოადგენს ქალაქის ტერიტორიის იმ ნაწილს, სადაც ვრცელდება ამავე მუხლის მე-3 ქვეპუნქტით დადგენილი შეზღუდვა.

7. გარდამავალი რეგულირების ზონაში, შენობა-ნაგებობის სიმაღლე განისაზღვრება 12 მეტრამდე.

8. მკაცრი რეგულირების ზონაში, შენობა-ნაგებობის სიმაღლე განისაზღვრება 10 მეტრამდე.
9. ხედვის დერეფნების სიმაღლეების რეგულირების ზონები, ვიზუალურად წარმოდგენილია გრაფიკულ ალბომში, გეგმაზე - სიმაღლის რეგულირების ზონები.

### **მუხლი 30. გდგ-ის საპროექტო არეალები**

1. გგ-ის ფარგლებში გამოკვეთილია 7 არეალი, რომელთა შემდგომი ეფექტიანი განვითარება დაკავშირებულია გდგ-ის შემუშავებასთან.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული არეალები მონიშნულია ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გრაფიკულ ნაწილში.
3. გდგ-ის არეალების განვითარების პირობები წარმოდგენილია ქ. ბორჯომის გენგეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის **N1 დანართში**.

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმ. სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	0.5	0.8	0.3	12*
	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	0.5	1.2	0.3	12*
	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	0.5	1.8	0.3	-
	მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)	0.5	2.5	0.3	-
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.5**/0.7	3.5	0.2***	-
	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.5**/0.7	4.6	0.2***	-
	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	0.2	-	0.8	15*
	კომერციული ზონა (შზ-5)	0.7	-	0.2	15*
	ცენტრის ზონა 2 (შზ-6)	0.5	3.5	0.3	-
	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-7)	0.3	-	0.6	18
ინდუსტრიული ზონა (იზ)	საწარმოო ზონა (იზ-1)	-	-	0.2	-
სპეციალური ზონა (სპზ)	მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო ზონა (სპზ-3)	-	-	0.2	-

\* გამონაკლისები რეგულირდება გდგ-ით.

\*\* საგამონაკლისო წესით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით (მათ შორის, მრავალფუნქციური შენობის დომინირებულად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით) განვითარების შემთხვევაში.

\*\*\* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით (მათ შორის მრავალფუნქციური შენობის დომინირებულად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით) განვითარების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3 არ უნდა იყოს 0,3-ზე ნაკლები.