

# ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №6  
2020 წლის 27 მაისი

ქ. ახალქალაქი

ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გოგაშენის ადმინისტრაციულ ერთეულში შემავალი, ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის – სოფელ ჭაჭკარის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შესახებ

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე, 26-ე მუხლების მე-3 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის „ჭაჭკარისათვის“ ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის განსაზღვრის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 27 ოქტომბრის №478 დადგენილების, „სოფელ ჭაჭკარის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ“ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28.03 №3 14 განკარგულების თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

## მუხლი 1

დამტკიცდეს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გოგაშენის ადმინისტრაციულ ერთეულში შემავალი, ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის – სოფელ ჭაჭკარის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები.

## მუხლი 2

დამტკიცდეს ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გოგაშენის ადმინისტრაციულ ერთეულში შემავალი, ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის – სოფელ ჭაჭკარის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

მუხლი 3. დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

ნაირი ირიციან

დანართი №1

ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გოგაშენის ადმინისტრაციულ ერთეულში შემავალი, ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის – სოფელ ჭაჭკარის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თავი I

ზოგადი დებულებები



**მუხლი 1. ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გოგაშენის ადმინისტრაციულ ერთეულში შემავალი, ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის – სოფელ ჭაჭკარის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და პრიორიტეტები**

1. ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გოგაშენის ადმინისტრაციულ ერთეულში შემავალი, ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის – სოფელ ჭაჭკარის ტერიტორიის (შემდგომში – ჭაჭკარის ტერიტორია) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები), „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად და წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ჭაჭკარის ტერიტორიისთვის ქალაქთმშენებლობით საკითხებს, განსაზღვრავს სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია ჭაჭკარის ტერიტორიის განვითარების, გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტების განსაზღვრა, სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. სპეციალური პირობები მიზნად ისახავს ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის შესაბამის განვითარებას და დაცვას. აღნიშნული პირობები ასახული უნდა იქნეს ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში.

3. წინამდებარე წესის მიზნებიდან გამომდინარე, ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია:

- ა) ჭაჭკარის ტერიტორიის ისტორიულ-კულტურული ფასეულობების შენარჩუნება;
- ბ) ჭაჭკარის ტერიტორიის ურბანული განვითარება ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოსა და ლანდშაფტზე ზიანის მიყენების გარეშე;
- გ) ჭაჭკარის ტერიტორიის, როგორც ხერთვისი-ვარძია-ოლოდას კულტურული ლანდშაფტის შემადგენელი ერთ-ერთ მნიშვნელოვანი რგოლის შენარჩუნება.

## **მუხლი 2. ტერმინების განმარტება**

1. გარდა წინამდებარე მუხლში მოცემული ტერმინთა განმარტებებისა, განაშენიანების რეგულირების წესების მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონში, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში და განაშენიანების ძირითად დებულებებში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა.

2. წინამდებარე წესებში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- ა) **კომბინირებული რეჟიმის ზონა** – მოქმედებს, თუ მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი ხვდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ფუნქციური და შემზღვეველი (გარემოს დამცავი, კულტურული მემკვიდრეობისა და ბუნებრივი საფრთხეების დაცვის ზონები) ერთზე მეტი ზონის მოქმედების არეალში და ისინი ფარავენ ერთმანეთს;
- ბ) **შერეული რეჟიმის ზონა** – მოქმედებს, თუ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი, ერთზე მეტი ფუნქციური ზონა;
- გ) **ბუნებრივი საფრთხეების ზონა** – არის მკაცრი შეზღვევის ზონა და მოიცავს ეკოლოგიური კატასტროფების საფრთხის შემცველ ტერიტორიებს;



დ) გეგმარების შემზღუდავი ზონირება – ქალათმშენებლობითი დოკუმენტის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ტერიტორიის ინდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით.

ე) ყორე – ქვით ნაშენი ღობე

ვ) მიწისპირა სართულის განსაზღვრის წესი – მიწისპირა სართულის განსაზღვრის წესი - თუ, კედლების მიწისზედა ფართობის ჯამის შეფარდება პერიმეტრზე, უდრის ან მეტია 0.5-ზე, სართული ითვლება მიწისპირა სართულად და შედის კ1 და კ2 კოეფიციენტში.

ზ) საოჯახო სასტუმრო – სასტუმრო, რომელიც შედგება არაუმეტეს 10 ნომრისგან.

## თავი II

### ჭაჭკარის ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

**მუხლი 3. ჭაჭკარის ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალათმშენებლობითი დოკუმენტები**

1. ჭაჭკარის ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება საქართველოს მიერ რატიფიცირებული საერთაშორისო კონვენციების, მოქმედი კანონმდებლობის, წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესებისა და ჭაჭკარის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

**მუხლი 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა**

1. ჭაჭკარის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპებია:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება;

ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისა და მოსალოდნელი ეკოლოგიური კატასტროფების თავიდან აცილების მიზნით, შესაბამისი ღონისძიებების გატარება;

გ) ინვესტიციების მოზიდვა, საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგილი, თანამედროვე მიდგომებისა და გადაწყვეტების გამოყენებით დასახლებათა კულტურული მემკვიდრეობის, სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტრუქტურისა და გარემოსდაცვითი ღონისძიებების დაგეგმვა;

დ) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა;

ე) ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის არქიტექტურულ-გეგმარებითი და მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა მოქმედი კანონმდებლობის, ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმის შესაბამისად;

ვ) ისტორიული-კულტურული კავშირებისა და ისტორიული ლანდშაფტების დამახასიათებელი ნიშნების შენარჩუნება;

ზ) სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემადგენლობა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

**მუხლი 5. ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა**



1. ჭაჭკარის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო – საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროსთან შეთანხმებით.

2. ჭაჭკარის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

3. ჭაჭკარის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსთან შეთანხმებით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4. ყველა დაინტერესებულ პირს აქვს უფლება, მონაწილეობა მიიღოს დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავების, განხილვისა და შეთანხმების პროცესში ორგანიზებულ საჯარო განხილვებში. საჯარო განხილვების ორგანიზებას ახორციელებს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება. საჯარო განხილვების შესახებ ინფორმაცია ვრცელდება დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებით, მასმედიის ელექტრონულ და ბეჭდვით საშუალებებში განცხადებებისა და შეტყობინებების მეშვეობით, ასევე მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ელექტრონულ გვერდზე გამოქვეყნებით.

### თავი III

## ჭაჭკარის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

### მუხლი 6. ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები

1. ჭაჭკარის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები (ქვეზონები):

ა) **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')** – წარმოადგენს ჭაჭკარის ტერიტორიის საზღვრებში ბუნებრივ ლანდშაფტს, ფასეულ ხელოვნურ ლანდშაფტს ან ტერიტორიას, სადაც აკრძალულია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა საინჟინრო ნაგებობების ექსპლუატაციისთვის საჭირო მისასვლელებისა, შესაბამის ორგანოსთან (საქ. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო) შეთანხმების საფუძველზე;

ბ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა 1 (სოფზ - 1)** – წარმოადგენს ჭაჭკარის ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც აკრძალულია მშენებლობა, გარდა სასოფლო-საფესტივალო ღონისძიების გასამართად საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობებისა;

გ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა 2 (სოფზ - 2)** – წარმოადგენს ჭაჭკარის ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, რომელიც განკუთვნილია სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის. აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია:

- მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები.
- მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი  $k-1 = 0,4$
- ერთი ნაგებობის მაქსიმალური განაშენიანების ფართი – 120 კვ.მ, მანძილი თითოეულ ნაგებობას შორის არ უნდა იყოს 3 მ-ზე ნაკლები;
- მაქსიმალური სიმაღლე შენობის ფასადის, გრუნტის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან შენობის პარაპეტის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე, არ უნდა აღემატებოდეს 2.8 მ-ს;

დ) **სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ - 1)** – სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი, და სხვა მსგავსი. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, დეკორატიული



გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზის, ყორის, ბილიკის და 1.2 მ სიმაღლის საყრდენი კედელის;

ე) **სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ - 2)** – სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს ჭაჭკარის ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ ან დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს. დასაშვები სახეობებია: საყრდენი კედელი სიმაღლით მქსიმუმ 1.2 მ და ლაშქრობისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები. ლაშქრობისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობის პარამეტრებია:

- განაშენიანების მაქსიმალური ფართობი – 15 კვ.მ;
- მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან პარაპეტამდე – 2,8 მ;

ვ) **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ - 1)** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები. საცხოვრებელ ზონა-1-ში დასაშვებია მხოლოდ არსებული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია, რესტავრაცია, რეაბილიტაცია, ადაპტაცია, ძეგლის ცვლილება;

ვ.ა) აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია:

- საცხოვრებელი სახლები;
- საზოგადოებრივი და ადმინისტრაციული ფუნქციის ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- ტურისტული მომსახურების ობიექტები;
- საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
- სამედიცინო ობიექტები;
- მუზეუმი;
- საკულტო შენობა-ნაგებობა.

ზ) **საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ - 2)** – მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები;

•

ზ.ა) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ - 2)-ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი –  $k-1=0.3$ ;
- განაშენიანების მაქსიმალური ინტენსივობის კოეფიციენტი –  $k-2=0.3$ ;
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი –  $k-3=0.4$ ;

ზ.ბ) დასაშვები სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- საოჯახო სასტუმრო (სხვა ტიპის სასტუმროები დაუშვებელია);
- საოჯახო, არასამეწარმეო მეფრინველეობა-მეცხოველეობის, ტექნიკურ -სამეურნეო შენობა-ნაგებობები და ინდივიდუალური სახელოსნოები სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;



- საბავშვო მოედანი;
- საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
- ავთიაქი;
- საცალო სავაჭრო ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- სასოფლო-საფესტივალო ღონისძიებების გასამართად საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობები

თ) **საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ - 3)** – მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები;

თ.ა) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ - 3)-ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი  $k-1=0.3$
- განაშენიანების მაქსიმალური ინტენსივობის კოეფიციენტი  $k-2=0.3$
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი  $k-3=0.1$
- საპროექტო შენობის არცერთი ნიშნული არ აცდეს არსებული მდგომარეობით დაფიქსირებულ მიწის ნიშნულს (რათა შევინარჩუნოთ უნიკალური ლანდშაფტი)

თ.ბ) დასაშვები სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- საოჯახო სასტუმრო (სხვა ტიპის სასტუმროები დაუშვებელია);
- საოჯახო, არასამეწარმეო მეფრინველეობა-მეცხოველეობის, ტექნიკურ -სამეურნეო შენობა-ნაგებობები და ინდივიდუალური სახელოსნოები სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო მოედანი;
- საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
- ავთიაქი;
- საცალო სავაჭრო ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- სასოფლო-საფესტივალო ღონისძიების გასამართად საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობები

ი) **საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)** – მოიცავს ჭაჭკარის ტერიტორიაზე არსებულ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონას განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა), თითოეული ფუნქციის პროცენტული მაჩვენებელი არ უნდა აღემატებოდეს 75%-ს.

ი.ა) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი  $k-1=0.3$
- განაშენიანების მაქსიმალური ინტენსივობის კოეფიციენტი  $k-2=0.3$



- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი  $k-3=0.1$  ი.ბ) დასაშვები სახეობებია:
- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- საოჯახო სასტუმრო (სხვა ტიპის სასტუმროები დაუშვებელია);
- საბავშვო მოედანი;
- საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
- აფთიაქი;
- საცალო სავაჭრო ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- ბაზარი
- სასოფლო-საფესტივალო ღონისძიების გასამართად საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობები

კ) **სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ - 1)** - მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: ტრანსპორტის და ქვეითის გადაადგილებისათვის განკუთვნილი გზების, ქუჩების, მოედნების, გზატკეცილების, ხიდების, გზაგამტარების, ტროტუარების, ტროტუარის მიმდებარე გაზონის, ზღუდარების, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლების, უსაფრთხოების კუნძულების, გამწვანებული გზაგამყოფების, მიწისქვეშა ნაგებობების და საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომებისა;

ლ) **სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ - 2)** - მოიცავს ჭაჭკარის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე განსაზღვრულ ზონებს. აღნიშნულ ზონებში დასაშვებია მხოლოდ საბაგირო სადგური და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა.

2. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება ამ წესებით და აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

3. თუ მის დასაშვებობას პირდაპირ არ კრძალავს კონკრეტული ფუნქციური ზონა, ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის გამოყენების დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება:

ა) მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობა (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი);

ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისგან დამცავი და პრევენციული საინჟინრო ნაგებობები ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს/ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად;

გ) ასევე ყველა ზონაში დასაშვებია ყორე სიმაღლით არაუმეტეს 1,2მ-ისა.

4. ტერიტორიაზე, მისი ეროვნული მნიშვნელობის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის დაცვისა და შენარჩუნების მიზნით, დაუშვებელია, ნებისმიერი ახალი შენობა-ნაგებობის განთავსება, გარდა კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებში დაშვებული სახეობებისა.

5. ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმით გამოვლენილი ღირებული ობიექტების რეკონსტრუქცია, რესტავრაცია, რეაბილიტაცია, ადაპტაცია, ძეგლის ცვლილება საჭიროა განხორციელდეს მხოლოდ არსებულ კონტურზე და შენობის შემორჩენილი ნაწილ(ებ)ის შენარჩუნებითა და აღდგენით.

**მუხლი 7. ჭაჭკარის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები (ქვეზონები):**

ა) **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')** – წარმოადგენს ჭაჭკარის ტერიტორიის საზღვრებში ბუნებრივ ლანდშაფტს, ფასეულ ხელოვნურ ლანდშაფტს ან ტერიტორიას, სადაც აკრძალულია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა საინჟინრო ნაგებობების ექსპლუატაციისთვის საჭირო მისასვლელებისა, შესაბამის ორგანოსთან (საქ. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო) შეთანხმების საფუძველზე;



ბ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა 1 (სოფზ - 1)** – წარმოადგენს ჭაჭკარის ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც აკრძალულია მშენებლობა გარდა, სასოფლო-საფესტივალო ღონისძიების გასამართად საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობებისა.

გ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა 2 (სოფზ - 2)** – წარმოადგენს ჭაჭკარის ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, რომელიც განკუთვნილია სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის. აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია:

- მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები;
- მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი  $k-1 = 0,4$ ;
- ერთი ნაგებობის მაქსიმალური განაშენიანების ფართი – 120 კვ.მ, მანძილი თითოეულ ნაგებობას შორის არ უნდა იყოს 3 მ-ზე ნაკლები;
- მაქსიმალური სიმაღლე შენობის ფსადის, გრუნტის ზედაპირთან შემხებლობაში მყოფი ყველაზე დაბალი წერტილიდან, შენობის პარაპეტის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე, არ უნდა აღემატებოდეს 2.8 მ-ს

დ) **სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ - 1)** – სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი, და სხვა მსგავსი. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზის, ყორის, ბილიკის და 1.2 მ სიმაღლის საყრდენი კედლის.

ე) **სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ - 2)** - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს ჭაჭკარის ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ ან დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს. დასაშვები სახეობებია: საყრდენი კედელი სიმაღლით მქსიმუმ 1.2 მ და ლაშქრობისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები. ლაშქრობისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობის პარამეტრებია:

- განაშენიანების მაქსიმალური ფართობი – 15 კვ.მ;
- მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან პარაპეტამდე – 2,8 მ;

ვ) **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ - 1)** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები. საცხოვრებელ ზონა-1-ში დასაშვებია მხოლოდ არსებული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია, რესტავრაცია, რეაბილიტაცია, ადაპტაცია, ძეგლის ცვლილება;

ვ.ა) აღნიშნულ ზონაში დასაშვებია:

- საცხოვრებელი სახლები;
- საზოგადოებრივი და ადმინისტრაციული ფუნქციის ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- ტურისტული მომსახურების ობიექტები;
- საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
- სამედიცინო ობიექტები;
- მუზეუმი;
- საკულტო შენობა-ნაგებობა.





ზ) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ - 2) – მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები.

ზ.ა) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ -2)-ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი –  $k-1=0.3$ ;
- განაშენიანების მაქსიმალური ინტენსივობის კოეფიციენტი –  $k-2=0.3$ ;
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი –  $k-3=0.4$ ;

ზ.ბ) დასაშვები სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- საოჯახო სასტუმრო (სხვა ტიპის სასტუმროები დაუშვებელია);
- საოჯახო, არასამეწარმეო მეფრინველეობა-მეცხოველეობის, ტექნიკურ -სამეურნეო შენობა-ნაგებობები და ინდივიდუალური სახელოსნოები სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო მოედანი;
- საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
- ავთიაქი;
- საცალო სავაჭრო ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- სასოფლო-საფესტივალო ღონისძიებების გასამართად საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობები;

თ) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ - 3) – მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ტერიტორიებს. აღნიშნულ ზონაში დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები;

თ.ა) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ - 3)-ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი –  $k-1=0.3$ ;
- განაშენიანების მაქსიმალური ინტენსივობის კოეფიციენტი –  $k-2=0.3$ ;
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი –  $k-3=0.1$ ;
- საპროექტო შენობის არცერთი ნიშნული არ ასცდეს არებული მდგომარეობით დაფიქსირებულ მიწის ნიშნულს (რათა შევინარჩუნოთ უნიკალური ლანდშაფტი);

თ.ბ) დასაშვები სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- საოჯახო სასტუმრო (სხვა ტიპის სასტუმროები დაუშვებელია);
- საოჯახო, არასამეწარმეო მეფრინველეობა-მეცხოველეობის, ტექნიკურ-სამეურნეო შენობა-ნაგებობები და ინდივიდუალური სახელოსნოები სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-



ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

- საბავშვო მოედანი;
- საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
- აფთიაქი;
- საცალო სავაჭრო ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- სასოფლო-საფესტივალო ღონისძიებების გასამართად საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობები

ი) **საზოგადოებრივი საქმიანი ზონა 1 (სსზ - 1)** – მოიცავს ჭაჭკარის ტერიტორიაზე არსებულ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონას განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა), თითოეული ფუნქციის პროცენტული მაჩვენებელი არ უნდა აღემატებოდეს 75%-ს.

ი.ა) საზოგადოებრივი საქმიანი ზონა 1 (სსზ - 1)-ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი –  $k-1=0.3$ ;
- განაშენიანების მაქსიმალური ინტენსივობის კოეფიციენტი –  $k-2=0.3$ ;
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი –  $k-3=0.1$ ;

ი.ბ) დასაშვები სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- საოჯახო სასტუმრო (სხვა ტიპის სასტუმროები დაუშვებელია);
- საბავშვო მოედანი;
- საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
- აფთიაქი;
- საცალო სავაჭრო ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- ბაზარი
- სასოფლო-საფესტივალო ღონისძიების გასამართად საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობები

კ) **სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ - 1)** – მოიცავს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს. დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: ტრანსპორტის და ქვეითის გადაადგილებისათვის განკუთვნილი გზების, ქუჩების, მოედნების, გზატკეცილების, ხიდების, გზაგამტარების, ტროტუარების, ტროტუარის მიმდებარე გაზონის, ზღუდარების, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლების, უსაფრთხოების კუნძულების, გამწვანებული გზაგამყოფების, მიწისქვეშა ნაგებობების და საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომებისა;

ლ) **სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ - 2)** – მოიცავს ჭაჭკარის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე განსაზღვრულ ზონებს. აღნიშნულ ზონებში დასაშვებია მხოლოდ საბაგირო სადგური და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა.



2. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება ამ წესებით და აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

3. თუ მის დასაშვებობას პირდაპირ არ კრძალავს კონკრეტული ფუნქციური ზონა, ამ მუხლში მითითებული ყველა ზონისათვის გამოყენების დასაშვებ სახეობას განეკუთვნება:

ა) მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობა (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი);

ბ) ბუნებრივი საფრთხეებისგან დამცავი და პრევენციული საინჟინრო ნაგებობები ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს/ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად;

გ) ასევე ყველა ზონაში დასაშვებია ყორე სიმაღლით არაუმეტეს 1,2მ-ისა.

4. ტერიტორიაზე, მისი ეროვნული მნიშვნელობის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის დაცვისა და შენარჩუნების მიზნით, დაუშვებელია, ნებისმიერი ახალი შენობა-ნაგებობის განთავსება, გარდა კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებში დაშვებული სახეობებისა.

5. ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმით გამოვლენილი ღირებული ობიექტების რეკონსტრუქცია, რესტავრაცია, რეაბილიტაცია, ადაპტაცია, ძეგლის ცვლილება საჭიროა განხორციელდეს მხოლოდ არსებულ კონტურზე და შენობის შემორჩენილი ნაწილ(ებ)ის შენარჩუნებითა და აღდგენით.

1. კონკრეტული ფუნქციური ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტში და საჭიროებს იმავე პროცედურების გავლას, რაც მისი დამტკიცებისთვის არის დადგენილი.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/გაერთიანება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტში და ხორციელდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით (გამარტივებული წესით).

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა/გაერთიანება დასაშვებია მხოლოდ წინამდებარე წესებით.

4. დაუშვებელია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ისეთი ცვლილებების განხორციელება, რომელიც ეწინააღმდეგება სოფელ გოგაშენის მიწათსარგებლობის განაშენიანების რეგულირების გეგმას და კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკას.

## **მუხლი 8. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები**

1. გეგმარების შემზღუდავი ზონები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში აისახება უფლებრივი ზონირების რუკებში.

2. ჭაჭკარის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვის მიზნით გამოიყოფა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები, რომლებიც ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;

ბ) გარემოს დამცავი ზონები.

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს:

ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალს;



ბ) მეგლის ვიზუალური დაცვის არეალს;

გ) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონას;

დ) განაშენიანების რეგულირების ზონას;

ე) ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონას;

ვ) არქეოლოგიური დაცვის ზონას.

4. ჭაჭკარი წარმოადგენს ეროვნული მნიშვნელობის კულტურული მემკვიდრეობის მეგლს, აქედან გამომდინარე, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება დასაშვებია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად.

5. გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) მოიცავს წყლის დამცავი ტერიტორიას, რომელსაც განეკუთვნება მდ. მტკვრის 50 მ-იანი დაცვის არეალი. აღნიშნულ არეალში ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა. სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით.

6. სასმელი წყლის რეზერვუარის სანიტარიული დაცვის ზონა – წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ სანიტარიული დაცვის სარტყელს. აღნიშნულ სარტყელში ნებისმიერი საქმიანობა უნდა განხორციელდეს „წყლის შესახებ“ კანონის და მოქმედი ტექნიკური რეგალმენტების შესაბამისად. სანიტარიული დაცვის ზონაში აკრძალულია: საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნარჩენების დაგროვება, ჩამდინარე წყლებით რწყვა, ისეთი ობიექტების მშენებლობა და სხვა საქმიანობა, რომლებმაც შეიძლება წყლის დაბინძურება გამოიწვიოს.

### **მუხლი 9. ბუნებრივი და გეოსაფრთხეები**

1. ჭაჭკარის ტერიტორიაზე ბუნებრივი საფრთხეებისგან დაცვის მიზნით გამოიყოფა წყალმოვარდნის არხისა და ქვათაცვენის საფრთხის არეალი.

2. წინამდებარე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ბუნებრივი საფრთხის ზონა ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში.

3. ბუნებრივი საფრთხის ზონაში ნებისმიერი სახის სამშენებლო სამუშაოები, გარდა საფრთხის თავიდან აცილების მიზნით განხორციელებული მშენებლობისა, უნდა ითვალისწინებდეს ბუნებრივი საფრთხეებით გამოწვეულ რისკებს და განხორციელდეს კონკრეტული სამშენებლო ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის/დასკვნის საფუძველზე.

### **მუხლი 10. კომბინირებული რეჟიმის ზონები**

1. კომბინირებული რეჟიმის ზონა მოქმედებს, თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ფუნქციური და შემზღუდველი ზონა და ისინი ფარავენ ერთმანეთს.

2. თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება კომბინირებული რეჟიმის ზონა, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარებისას მოქმედებს მხოლოდ ყველაზე მკაცრი ზონის რეგულაციები.

3. იმ შემთხვევაში, თუ კომბინირებული ზონა შედგება სამშენებლო და ბუნებრივი საფრთხეების ზონებისაგან, სამშენებლო ზონის მოთხოვნები ამოქმედდება მხოლოდ ბუნებრივი საფრთხეების არსებობის თავიდან აცილების მიზნით ღონისძიებების გატარების შემდეგ.

### **მუხლი 11. შერეული რეჟიმის ზონა**



1. შერეული რეჟიმის ზონა მოქმედებს, თუ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება წინამდებარე წესებით დადგენილი ერთზე მეტი ფუნქციური ზონა.
2. თუ მიწის ნაკვეთზე ან მის ნაწილზე ვრცელდება შერეული რეჟიმის ზონა, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარებისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

## მუხლი 12. განაშენიანების არქიტექტურულ-მხატვრული მახასიათებლები

1. ამ მუხლის მიზანია სოფლის ტერიტორიაზე განაშენიანებისთვის მახასიათებელი არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულების შენარჩუნება და ჩამოყალიბება. აღნიშნულ მუხლში განსაზღვრული არქიტექტურულ-მხატვრული მახასიათებლები შეიძლება შეიცვალოს ან/და დაზუსტდეს წინასაპროექტო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის საფუძველზე. თითოეული სამშენებლო ობიექტის საპროექტო დოკუმენტაცია უნდა შემუშავდეს წინასაპროექტო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის საფუძველზე.
2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება არსებული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციაზე და ახალ მშენებლობაში.
3. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნეს ხანძარმედეგი მასალები ან გამოყენებული მასალა დამუშავდეს ხანძარმედეგი საშუალებებით. სახურავი უნდა იყოს ისტორიულად გავრცელებული ტიპის (მიწით დაფარული ბრტყელი, ან გვირგვინიანი) გადახურვის დასაშვები დახრა შეადგენს მაქსიმუმ 10%-ს
4. აკრძალულია გუმბათის, კამარის, კონუსის ან რაიმე სხვა დომინირებული ფორმის მქონე სახურავის მოწყობა.
5. შენობა-ნაგებობებზე კარ-ფანჯრის მასალად გამოყენებულ უნდა იქნეს ნატურალური ხის პროფილები, ასევე დასაშვებია ანოდირებული, მუქი რუხი ან შავი ფერის, არაპრიალა ალუმინის პროფილის ვიტრაჟები.
6. დაუშვებელია აივნის მოწყობა.
7. ფასადის ზედაპირის მოსაპირკეთებელ მასალად გამოყენებულ უნდა იქნას ადგილობრივი ქვა (დაუშვებელია ქვის დამუშავება პრიალა ლაქით) დასაშვებია ხის ელემენტების გამოყენება დაუშვებელია ფასადების შეღებვა და ლესვა.
8. ჭიშკარი, შენობის გარე კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები (სარეკლამო აბრები) დამზადდეს ხის, ქვის ან ლითონის მასალებისგან. ეზოებში და საზოგადოებრივ სივრცეებში ბილიკები, ბორდიურები, ტერასები შეიძლება მოეწყოს მხოლოდ ნატურალური მასალის გამოყენებით (ქვა, ხე). აკრძალულია ჭედური ლითონის გამოყენება, გარდა სარეკლამო აბრებისა და განათებებისა.
9. საინჟინრო-ტექნიკური ნაგებობები მოპირკეთდეს ნატურალური ქვის წყობით, ხის ან გამწვანებული ღობით (შესაძლებელია ლითონის ბადესთან ერთად), მიწაყრილი გაზონით და სხვა მსგავსი ტიპის მასალით. ლითონის ელემენტები შეიღებოს ტყის მასივებში RAL 7022 ფერად.
10. საინჟინრო ხაზოვანი ნაგებობები (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი) მოეწყოს მიწისქვეშ ინტეგრირებულ ტრანშეაში.
11. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:
  - ა) განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე (არა) საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 10%-ს; სარეკლამო დაფების, აბრების და წარწერების დამზადება შესაძლებელია ხით, ქვით ან ლითონის ელემენტებით. დაუშვებელია „ლაითბოქსის“ გამოყენება;



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

გ) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე.

12. იკრძალება ფერადი ხელოვნური განათება, დასაშვებია მხოლოდ თბილი ნათება, 1800-დან 4000 კელვინის ფარგლებში.

### **მუხლი 13. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები**

1. ჭაჭკარის ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრა რეგულირდება ძირითადი დებულებების მე-5 თავის მოთხოვნათა შესაბამისად.

### **მუხლი 14. სატრანსპორტო და საფეხმავლო უზრუნველყოფა**

1. ჭაჭკარის ტერიტორიის გარეთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, მოეწყოს საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე ღია ავტოსადგომები. ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები უნდა იყოს დახაზული.

2. ჭაჭკარის ტერიტორიაზე უნდა განვითარდეს საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა. ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებისთვის შესაძლოა მოეწყოს ინფრასტრუქტურა, რომელიც გამოყენებულ იქნება გამონაკლის შემთხვევებში, კერძოდ: მომარაგების, სატვირთო-სამშენებლო, სასწრაფო და სხვა მსგავსი ტიპის ავტოსატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებისთვის.

### **მუხლი 15. შეუსაბამო ობიექტები**

1. მიწის ნაკვეთებს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესებს და ჭაჭკარის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას, ენიჭებათ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი, რომელსაც ანიჭებს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსთან შეთანხმებით.

2. მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით არ შეესაბამება განაშენიანების რეგულირების წესებს, ჭაჭკარის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, ენიჭება განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი.

3. შეუსაბამო და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით. შემცირების პირობები შესაძლებელია განისაზღვროს ეტაპობრივად, საბოლოო აღმოფხვრის მიზნით.

4. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემთხვევაში შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებს ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი.

