



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

დადგენილება N35

2022 წლის 28 დეკემბერი

ქ. ქობულეთი

„ქალაქ ქობულეთის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის-გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 29 ნოემბრის N11 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“-ს 35-ე მუხლისა და 141-ე მუხლის მე-11 ნაწილის, საქართველოს ორგანული კანონის „ნორმატიული აქტების შესახებ“ მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის, ასევე „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 და „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილების შესაბამისად, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ა დ გ ე ნ ს,

მუხლი 1.

„ქალაქ ქობულეთის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის-გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 29 ნოემბრის N11 დადგენილებაში შეტანილ იქნას ცვლილებები და ქალაქ ქობულეთის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის ტექსტური ნაწილი ჩამოყალიბდეს N1 დანართის შესაბამისად, ქალაქ ქობულეთის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია - ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმა დამტკიცდეს თანდართულ რუკასთან ერთად N2 დანართის შესაბამისად.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე



დ. მჭედლიშვილი

ქ. ქობულეთის განაშენიანების გეგმა  
ტექსტური ნაწილი

## გეგმის აღწერა

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2011 წლის 25 ნოემბრის №134 განკარგულებით დამტკიცებული „ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმისა და ქალაქ ქობულეთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ გეგმარებითი დავალების საფუძველზე. თავდაპირველად შემუშავდა „ქ. ქობულეთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“

„გეგმარებითი დავალება“, თავის მხრივ, შედგენილი იყო საქართველოს კანონის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ (შემდგომ - „კანონი“) მე-7, მე-9, მე-23, 27, 28, 29 და 30-ე მუხლების შესაბამისად, საქართველოსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შესაბამის სახელმწიფო უწყებებსა და დაწესებულებებთან შეთანხმებისა და წინასწარ ჩატარებული კვლევებისა და რეკომენდაციების საფუძველზე, საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს მიერ რატიფიცირებული მრავალმხრივი თუ ორმხრივი საერთაშორისო კონვენციებისა და ხელშეკრულებების, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კონსტიტუციის, საქართველოს სხვა საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად და სივრცითი მოწყობის სფეროში აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის პოლიტიკის გათვალისწინებით.

ამრიგად, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების საფუძველი იყო:

საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ (2005 წ.) საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 ტექნიკური რეგლამენტის - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ დადგენილების საფუძველზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით ქალაქ ქობულეთის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის გეგმარებითი დავალება;

ქალაქთმშენებლობით სფეროსთვის აუცილებელი და გასათვალისწინებელი საკანონმდებლო და ნორმატიული აქტების მოთხოვნები, კონცეფტუალური და კვლევითი ხასიათის დოკუმენტაცია, ანალოგიური გეგმარებითი სამუშაოების გამოცდილება.

საქართველოს კანონის - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ ქობულეთის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში შევიდა რა არსებითი ხასიათის ცვლილებები, გეგმა გაიყო 2 დოკუმენტად: გენერალურ გეგმად და განაშენიანების გეგმად.

ქ. ქობულეთის განაშენიანების გეგმის შემუშავების სამართლებრივი საფუძველია:

საქართველოს კონსტიტუცია;

საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“;

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“

„სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილება;

„ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის დადგენილება;

კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა მოთხოვნები;

გეგმის არსი მიზნები და პრინციპები

ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმა არის ქალაქ ქობულეთის გენერალურ გეგმაზე, მის კვლევით და ხედვით ნაწილებზე დაყრდნობილი დოკუმენტი, რომელიც არეგულირებს ქალაქის ტერიტორიაზე ფუნქციონალურ, უფლებრივ ზონირებას და ქალაქთმშენებლობით სხვა ასპექტებს.

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების მიზნებია:

ჯანსაღი, უსაფრთხო საცხოვრებელი და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოსა და პირობების შექმნა;

მდგრადი განვითარების მიზნით, ფიზიკური და იურიდიული პირების, ადგილობრივი თვითმმართველობის და სახელმწიფო ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში; ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების განვითარების პრიორიტეტების დადგენა; ფუნქციური ზონებისა და ქვეზონების დადგენა; ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპებია: მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა; უპირატესად სივრცითი განვითარების ინტენსიური მოდელის გამოყენება; დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა.

## ზონირება

ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების, ასევე ძირითადი ფუნქციური ზონების გათვალისწინებით განაშენიანების გეგმაში ჩამოყალიბდა ზონირება.

ფუნქციური ზონირების პრინციპი გულისხმობს ტერიტორიისთვის შესაბამისი ნორმატიული რეჟიმის განსაზღვრას. ნორმატიული რეჟიმი ადგენს ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების მარეგულირებელ ნორმებს.

ფუნქციური ზონირება არის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით ტერიტორიის ფუნქციურ ზონებად დაყოფა. ფუნქციური ზონირებით განისაზღვრება სამშენებლო ტერიტორიები, არასამშენებლო ტერიტორიები და მათი გამოყენებისა და განვითარების პირობები.

### სამშენებლო ტერიტორიების ქვეზონები

სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად ნებადართულია მშენებლობა.

ა) სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1);

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

ბ) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);

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

გ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);

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

დ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4);

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

ე) ცენტრის ზონა (შზ-2);

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

ვ) საქმიანი ზონა (შზ-3);

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

ზ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4);

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

თ) 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.

ი) სამრეწველო ზონა (იზ-2);

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

განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონები

თავისუფალი ტურისტული ზონა, რომელის ფართობი 11,3 ჰა შეადგენს.

განსაკუთრებულ ზონად ქობულეთის გენერალური გეგმით ასევე გამოყოფილია ქ. ქობულეთის უკიდურეს სამხრეთ სანაპირო ზოლის მიმდებარე ტერიტორია, რომელიც უნდა დაიგეგმოს და განვითარდეს განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების საფუძველზე.

ნებადართული სახეობები

განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის დადგენილება #261 „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ.“ -ის შესაბამისად

განაშენიანებისგან თავისუფალი (არასამშენებლო) ტერიტორიები და დამცავი ზონები

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

ა) გამწვანებული ტერიტორიები;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები;

გ) სატყეო ტერიტორიები;

დ) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები;

ე) სხვა ტერიტორიები, რომლებიც არ მიეკუთვნება სამშენებლო ტერიტორიას.

გამწვანებული ტერიტორია

გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მებაღეობა, საბანაო ადგილები.

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

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

სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია

სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია მოიცავს არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი დაშვებული ობიექტების არსებობა „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 22-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

## ლანდშაფტური ტერიტორია

ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა.

ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

- ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;
- ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით;
- გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

## სხვა არასამშენებლო ტერიტორია

სხვა არასამშენებლო ტერიტორიებს განეკუთვნება პლაჟები, მდინარეთა ნაპირები და სხვა, რომელთა განვითარებისთვის შესაბამისი სფეროს მომწესრიგებელი კანონმდებლობა ადგენს განსაკუთრებულ, საგამონაკლისო პირობებს.

ქობულეთის განაშენიანების გეგმაში შავი ზღვის სანაპირო (პლიაჟი) შესულია ლანდშაფტურ ტერიტორიაში.

## დამცავი ზონების სისტემა

ქ. ქობულეთში კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვის მიზნით გამოყოფილია კულტურული მემკვიდრეობის, ბუნებრივი ლანდშაფტისა და წყალდაცვითი ზონები, რომლებიც ასახვას ჰპოვებს უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში. იხ რუქა 14 "კულტურული მემკვიდრეობის, ბუნებრივი ლანდშაფტისა და წალდაცვითი დაცვის ზონები (ხედვა)"

გენერალურ გეგმაში კულტურული მემკვიდრეობის, ბუნებრივი ლანდშაფტისა და წყალდაცვითი ზონები აისახება როგორც უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი.

ქ. ქობულეთის ტერიტორიაზე გამოყოფილია შემდეგი დაცვითი ზონა:

შავი ზღვის სანაპირო ზოლი-განლაგებულია ქალაქის ტერიტორიის მთელ სიგრძეზე ზღვასა და თამარ მეფის სანაპიროს შორის, ატარებს პლაჟის ფუნქციას და წარმოადგენს მკაცრი ზედამხედველობის ზონას, რომელზეც ვრცელდება ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვის რეჟიმი;

ქობულეთის ზღვისპირა პარკი, რომელიც განლაგებულია დადამშენებლის გამზირისა და თამარ მეფის სანაპიროს შორის და წარმოადგენს საქართველოს საბადე-საპარკო ხელოვნების ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლს. ზონაში, რომელიც დაფარულია მირითადად ფიჭვნარით, განლაგებულია სანატორიუმები, დასასვენებელი სახლები, პანსიონატები, სასტუმროები, საზოგადოებრივი კვების და კულტურულ-გასართობი დანიშნულების ობიექტები. ამ ზონაზე ვრცელდება ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვის რეჟიმი.

კულტურული ფენის დაცვის ზონა, განლაგებულია ქალაქის ჩრდილოეთ ნაწილში, ზღვის სანაპირო ზოლსა და ირიგაციული არხს შორის მდებარე ტერიტორიაზე. ამ ზონაზე ვრცელდება არქეოლოგიური ზონის დაცვის რეჟიმი (იხ. არქეოლოგიური ზონის აღწერა „ქ. ქობულეთის გენერალური გეგმა პარაგრაფი 1–9 კულტურული მემკვიდრეობა“)

ქალაქის ტერიტორიაზე განლაგებულია 10 შენობა, რომელსაც ენიჭება ძეგლის ნიშნის მქონე შენობის სტატუსი, და მათი ვიზუალური დაცვის ზონა დადგენილია სპეციალური კვლევის ჩატარების მეშვეობით;

არქეოლოგიური ზონა - ქობულეთი-ფიჭვნარი;

მდინარეების წყალდაცვითი ზონები.

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები, რომლებიც განსაზღვრულია “კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ” საქართველოს კანონით: კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის ვიზუალურად დამცავი ზონა (არეალი);

ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვის ზონა;

არქეოლოგიური დაცვის ზონა;

წყალდაცვითი ზონა.

ქ.ქობულეთში კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვის მიზნით გამოყოფილია კულტურული მემკვიდრეობის, ბუნებრივი ლანდშაფტისა და წყალდაცვითი ზონები, რომლებიც ასახვას ჰპოვებს უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში.

სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების სისტემა

ზელოკალური და ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორიები და ობიექტები რაც გულისხმობს ლოკალურ და მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განკუთვნილი ტერიტორიებს.

განაშენიანების გეგმით ასევე გათვალისწინებული საზოგადოებრივი ავტოსადგომებისათვის განკუთვნილი ტერიტორიები, რომლებიც გულისხმობს ღია ანა დახურულ, ასევე მრავალდონიან მიწისქვეშა ან მიწისზედა ავტოსადგომების მოწყობას შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

## განაშენიანების პარამეტრები

განაშენიანების პარამეტრების დადგენის მიზანია სამშენებლო ზონებსა და ქვეზონებში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას განაშენიანების დასაშვები ინტენსივობის და სიმაღლის რეგულირება. განაშენიანების პარამეტრების დადგენა ხორციელდება ზღვრული მაჩვენებლების სახით, შესაბამისი ტერიტორიის ამტანიანობის, თავისებურების პირობების გათვალისწინებით.

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, (იხ. ცხრილი 1)

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

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)

1. განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობის განთავსება.
2. კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება:
  - ა) შენობისთვის – მიწისპირა სართულის (ასეთის არარსებობის შემთხვევაში – პირველი მიწისზედა სართულის) იატაკის ზედაპირის (არსებობის შემთხვევაში, გადახურული კიბე, გადახურული პანდუსი, ვერანდა, მიწისპირა სართულზე მოწყობილი აივანი, ერკერი) გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელით;
  - ბ) ნაგებობისთვის – მთლიანი ნაგებობის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) და მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან 1,8 მეტრი, ან მეტია (მეათედის სიზუსტით), მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელით;
3. კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო (მიწის ნაკვეთის განაშენიანების) ფართობში არ შედის:
  - ა) შენობა-ნაგებობის მიწისქვეშა სართულ(ებ)ი ან მისი ნაწილი;
  - ბ) ქუჩის ზედაპირის დონეზე, შენობაში მოწყობილი ავტომობილის გასასვლელი, იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს;
  - გ) მიწისზედა სართულზე მოწყობილი აივანი;
  - დ) სამშენებლო მოედანზე მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობა;

ე) შენობათა გამჭვირვალე, წყალგაუმტარი მასალით გადახურული შიდა ეზოები, ზამთრის ბაღები, ფანჯატურები, კ-3-ის მინიმალური მაჩვენებლის დაცვით. ამავე დროს, ამ ნაწილებთან ერთად შენობები არ შეიძლება იკავებდნენ შესაბამისი მიწის ნაკვეთების 70%-ზე მეტს;

ვ) ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობ(ებ)ი, მათ შორის სათბურები, კ-3-ის მინიმალური მაჩვენებლის დაცვით.

4. ტერასული შენობებისთვის განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობით.

ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი. (კ2)

1. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

2. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის შიდა კონსტრუქციის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობით.

3. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის:

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის (მათ შორის, ერკერის, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის) იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი;

ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/2;

გ) მანსარდის იმ ნაწილის 3/4, რომლის სიმაღლეც 1,6 მეტრზე მეტია;

დ) მიწისზედა ავტოსადგომი, რომლის სართულის სიმაღლე იატაკის ზედაპირიდან მომდევნო სართულის იატაკის ზედაპირამდე აღემატება 3 მეტრს, გარდა ცალკე მდგომი ავტოსადგომისა;

ე) ვერანდის, აივნის, ლოჯის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/3.

4. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის:

ა) ტერასის იატაკის ზედაპირის საერთო ფართობი;

ბ) სამშენებლო ქვეზონებში შზ-1, სზ-1 და სზ-2-ში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისათვის მანსარდის იატაკის ზედაპირის ფართობი;

გ) სამშენებლო ქვეზონებში შზ-1, სზ-1 და სზ-2-ში ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის, მათ შორის სათბურების გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი;

დ) მიწისპირა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ<sup>2</sup>-ზე ნაკლებია;

ე) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 50 მ<sup>2</sup>-ზე ნაკლებია;

ვ) პირველ მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ<sup>2</sup>-ზე ნაკლებია;

ზ) პირველი მიწისზედა სართულის გარდა, სხვა მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 40 მ<sup>2</sup>-ზე ნაკლებია;

თ) პასაჟი/გალერეა.

5. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 25 აგვისტოს №261 დადგენილების თანახმად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთვნიებული მიწის ნაკვეთის ფართობის დადგენისას კ-2 განისაზღვროს:

ა) სამი სართულის ჩათვლით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2- 1.3;

ბ) ხუთი სართულის ჩათვლით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2- 1.8;

გ) ხუთი სართულის ზემოთ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2 – 2.2.

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3).

1. გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) განსაზღვრავს გამწვანებისთვის და წყალგამტარიანობისთვის განკუთვნილ მინიმალურ ფართობს.

2. მიწის ნაკვეთის ზედაპირის კეთილმოწყობისას მოქმედებს კოდექსის 75-ე მუხლის მოთხოვნები.

3. კ-3 კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობში:

ა) არ შედის ცალკე გამოყოფილი 2 მ<sup>2</sup> და ნაკლები ფართობის მქონე გრუნტის ზედაპირები;

ბ) სრულად შედის გრუნტის ცხაურა მოპირკეთების (გამჭოლი) ზედაპირები, რომლებიც გამწვანებულია გაზონით.



ცხრილი 1

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	0.5	0.8	0.3	15*
	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	0.5	1.2	0.3	15*
	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)	0.5/07*	3.5	0.2	-
	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.5/07*	4.6	0.2	-
	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	0.2	-	0.8	15*
ინდუსტრიული ზონა (იზ)	საწარმოო ზონა (იზ-1)	-	-	0.2	-
	სამრეწველო ზონა (იზ-2)	-	-	0.2	-

\* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით.

ქ ქობულეთის ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავებისას არსებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სარეკომენდაციო მაქსიმალური ზღვრული მაჩვენებლები

ფუნქციური ქვეზონების (რუქა 1) მოცემულია განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებისას სარეკომენდაციო კ2 კოეფიციენტის გაზრდის ზღვრული მაჩვენებლები პროცენტებში, რაც გულისხმობს დადგენილი განაშენიანების კოეფიციენტის მაქსიმუმ ზღვრული პროცენტით გაზრდას. რუქა დაოყფილია 4 ზონად სადაც მითითებულია თითოეული ზონის მაქსიმალური ზღვრული პროცენტობა: 20%, 60%,100% და შეუზღუდავი.

აღსანიშნავია, რომ შეუზღუდავი კ2 კოეფიციენტის ზონები მდებარეობს სანაპირო ზოლზე, რაც ემსახურება ვიზუალური დომინანტების გაჩენას, თუმცა ისინი და დიდი მანძილითაა დაშორებული ერთმანეთისაგან, რაც გამორიცხავს სანაპირო ზოლი ჩაკეტვას, აერაციისა და ვიზუალური აღქმის თვალსაზრისით. (სქემა 1) საქემა 1 ქობულეთის სანაპიროს ვიზუალური დომინანტების სავარაუდო განთავსება.



## ქალქთმშენებლობითი რეგულირების ხაზები

ქ. ქობულეთის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში ასახული ტერიტორიული ზონებისათვის რეგლამენტით დგინდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება:

ქ. ქობულეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები) – მიწის ნაკვეთებისათვის ქალქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები;

განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) - მიწის ნაკვეთებისათვის ქალქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები.

ქ. ქობულეთის განაშენიანების გეგმის მიხედვით სამშენებლო მიწის ნაკვეთების საზღვრები არის ორი სახის:

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი– როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვასაზოგადოებრივ სივრცეს;

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

იხ რუკა 2 "ქალქთმშენებლობითი რეგულირების ხაზები"

საზოგადოებრივ სივრცეს – მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისას გათვალისწინებულია არსებული კვარტალური განაშენიანების რეგულირების (წითელიხაზები) და სავალდებულო ხაზები (ლურჯიხაზები).

თუ სამშენებლოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს დასახლებათა ტერიტორიების დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული განაშენიანებული ტერიტორიის ნაწილში – კვარტალში, მაგრამ არსებობს აღნიშნული ტერიტორიის კვარტალურად განაშენიანების გეგმა, მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისას აკრძალულია განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) დადგინდეს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც კვარტალურად განაშენიანების გეგმით გათვალისწინებულია კვარტალის შემომსაზღვრელი ქუჩებისათვის, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) უნდა დადგინდეს იმდაგვარად, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს გეგმარებითი თვალსაზრისით მოუწესრიგებელი განაშენიანებული ტერიტორიის სამომავლოდ მოწესრიგებულ განაშენიანებულ ტერიტორიად – კვარტლად ჩამოყალიბება.

ქ. ქობულეთის ქალქთმშენებლობითი რეგულირების ხაზების რუკა ძირითადად აგებულია კვარტალური, პერიმეტრული განაშენიანების სისტემაზე. რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) ძირითადად პარალელურად მიჰყვება ქუჩათა ქსელს, ხოლო სავალდებულო ლურჯი ხაზები გავლებულია კვარტლის სიღრმეში წითელი ხაზებიდან 3 მეტრის მანძილზე და, ასევე, პარალელურად მიყვება წითელ ხაზებს. მაღალი სიმჭიდროვის განაშენიანებულ ტერიტორიებზე მეორდება კვარტალური განაშენიანება, ზოგ შემთხვევაში რეგულირებისა და სავალდებულო ხაზები იცვლიან ტაექტორიას არსებული განაშენიანების მოთხოვნილებებიდან გამომდინარე.

დამტკიცებული ქ.ქობულეთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და ქ.ქობულეთის გენერალური გეგმისდა ქ.ქობულეთის განაშენიანების გეგმის ზონების შესაბამისობის ცხრილი.

დამტკიცებულ ი ზოგადი ფუნქციური ზონები	მორგებული ფუნქციური ზონები	დამტკიცებულ ი კონკრეტული ფუნქციური ზონები	მორგებული ფუნქციური ქვეზონები	არასამშენებლო ტერიტორია	დამცავ ი ზონა	შენიშვნ ა
ლანდშაფტურ სარეკრიაციო ზონა		ლანდშაფტურ სარეკრიაციო ზონა		ლანდშაფტური ტერიტორია		
სპეციალური ზონა (სპზ)		სპეციალური ზონა (სპეცზ)		გამწვანებული ტერიტორია		
სარეკრიაციო ზონა (რზ)		სარეკრიაციო ზონა (რზ-1)		გამწვანებული ტერიტორია		
სატრანსპორტ ო ზონა (ტზ)		სატრანსპორტ ო ზონა ტრ-1		ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურ ის ტერიტორია		
სატრანსპორტ ო ზონა (ტზ)		სატრანსპორტ ო ზონა ტრ-1		ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურ ის ტერიტორია		
სანიტარული ზონა (სანზ)		სანიტარული ზონა (სანზ)			დამცავ ი ზონა	
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)	სააგარაკე- საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)			
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)			
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)			
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)	მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)			
საზოგადოებრ ივ საქმიანი ზონა (სსზ)	შერეული ზონა (შზ)	საზოგადოებრ ივ საქმიანი ზონა (სსზ-1)	ცენტრის ზონა (შზ-2)			
საზოგადოებრ ივ საქმიანი ზონა (სსზ)	შერეული ზონა (შზ)	საზოგადოებრ ივ საქმიანი ზონა (სსზ-2)	საქმიანი ზონა (შზ-3)			
საკურორტო სარეკრიაციო ზონა (სრზ-2)	შერეული ზონა (შზ)	საკურორტო სარეკრიაციო ზონა (სრზ-2)	საკურორტო- სარეკრიაციო ზონა (შზ-4)			
სამრეწველო ზონა	ინდუსტრიულ ი ზონა (იზ)	სამრეწველო ზონა (ს-1)	საწარმოო ზონა (იზ-1)			
სამრეწველო ზონა	ინდუსტრიულ ი ზონა (იზ)	სამრეწველო ზონა (ს-2)	სამრეწველო ზონა (იზ-2)			

თემატური რუკები

პერსპექტიული  
განვითარება (ხედვა)

ფუნქციური ქვეზონები  
(უფლებრივი ზონირება)

- პირობითი ნიშნები**
- კულტ. მემკვ. ძეგლების გოზღული აღწის არეალი
  - კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი
  - არქეოლოგიური ზონა
  - სამრეცხო ტერიტორია
  - სამრეცხო ქუჩა
  - გამსაკუთრებული რეგულაციის ტერიტორია
  - ა ვ ტობ ა ნ ი
- შენიშვნა**
- საზოგადოებრივი
  - სახეობრივი
  - არბი
  - ტრიტორია
  - ქუჩა
  - გრუნტის გზა
  - საკადასტრო ფენა
  - ადმინისტრაციული საზღვარი (ხედა)
  - სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია
  - დაცვის ზონა
  - გამწვანებული ტერიტორიები
  - ზოგადი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია
  - ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია
  - საზოგადოებრივი ეკოსისტემებისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები
  - საწარმოო ზონა - მზ1 (კ-1 - ; კ-2 - ; კ-3 - 0.2)
  - სამრეცხლო ზონა - მზ2 (კ-1 - ; კ-2 - ; კ-3 - 0.2)
  - საკურორტო ზონა - მზ4 (კ-1 - 0.2; კ-2 - ; კ-3 - 0.8)
  - საგარეკ სახეობრივი ზონა - მზ1 (კ-1 - 0.5; კ-2 - 0.8; კ-3 - 0.3)
  - დაბალი ინტენსივობის სახეობრივი ზონა - მზ2 (კ-1 - 0.5; კ-2 - 1.2; კ-3 - 0.3)
  - საშუალო ინტენსივობის სახეობრივი ზონა - მზ3 (კ-1 - 0.5; კ-2 - 1.8; კ-3 - 0.3)
  - მაღალი ინტენსივობის სახეობრივი ზონა - მზ4 (კ-1 - 0.5; კ-2 - 2.5; კ-3 - 0.3)
  - ლანდშაფტური ტერიტორია
  - ცენტრალური ზონა - მზ2 (კ-1 - 0.5/0.7; კ-2 - 3.5; კ-3 - 0.2)
  - საქმიანი ზონა - მზ3 (კ-1 - 0.5/0.7; კ-2 - 4.6; კ-3 - 0.2)

# ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმა

დანართი N2

სარეკომენდაციო ზღვრული მაჩვენებლების სქემა

- პირობითი აღნიშვნები**
- შუზღდება**
- შუზღდება 20%
  - შუზღდება 60%
  - შუზღდება 80%
  - შუზღდის გარეშე

