

შპს ნიუ სიტი დეველოპმენტ

ურეკი-შეკვეთილის
სარეკრეაციო ტერიტორიის
განაშენიანების გეგმის
განაშენიანების მართვის
რეგლამენტი

(მონახაზი გგ კონცეფციისთვის)

სარჩევი

თავი I. ზოგადი დებულებები	2
მუხლი 1. რეგლამენტის მიზანი და მოწესრიგების სფერო	2
მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება	2
თავი II. ფუნქციური ქვეზონები, გამოყენების ნებადართული სახეობები	3
მუხლი 3. ქვეზონის სახეობები	3
მუხლი 4. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)	3
მუხლი 5. ცენტრის ზონა (შზ-2)	4
მუხლი 7. საკურორტო ზონა -1 (შზ-6)	4
მუხლი 8. საკურორტო ზონა -2 (შზ-7)	4
მუხლი 9. კლასტერების ზონა (სპზ-1)	5
მუხლი 10. ფაქტობრივი განაშენიანების ზონა (ფგზ).	5
მუხლი 11. ქვეზონებში დაშვებული სხვა ნებადართული სახეობები	5
მუხლი 12. ნებადართული სახეობების დასაშვებობის/აკრძალვის ზოგადი პირობები ...	5
თავი III. მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის მიმართ	5
მუხლი 11. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	5
მუხლი 12. მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის შემდგომი გაყოფა/გაერთიანების მიმართ	6
თავი IV. განაშენიანების სახეობა და პარამეტრები	6
მუხლი 13. განაშენიანების სახეობა	6
მუხლი 14. განაშენიანების ძირითადი პარამეტრები	6
თავი V. შეუსაბამო ობიექტების გამოყენება	7
მუხლი 15. შეუსაბამო ობიექტების გამოვლენისა და სამშენებლოდ გამოყენების პირობები	7
თავი VI. ესთეტიკური პარამეტრები	7
მუხლი 16. განაშენიანების ძირითადი ესთეტიკური პარამეტრები	7
დანართი 1. პარამეტრების ცხრილი	9
დანართი 2. დაგეგმარების საჭიროების ტერიტორიები	13

თავი I. ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. რეგლამენტის მიზანი და მოწესრიგების სფერო

1. ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის (გგ) გრაფიკულ ნაწილთან ერთად წინამდებარე დოკუმენტის მიზანია ურეკი-შეკვეთილის გენერალური გეგმის (გენგეგმა) მოთხოვნების დაზუსტება, შესაბამის ტერიტორიაზე განაშენიანების მართვის რეგულირება და ქვემდგომი გეგმისთვის ძირითადი ჩარჩოს ჩამოყალიბება.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული მიზნით რეგლამენტი ადგენს:
 - ა) ფუნქციურ ქვეზონებს;
 - ბ) ქვეზონებში ნებადართულ / საგამონაკლისოდ დაშვებულ/აკრძალულ სახეობებს;
 - გ) დარგობრივი რეჟიმების უპირატესად გამოყენების წესს;
 - დ) ძირითად მოთხოვნებს მიწის ნაკვეთის მიმართ;
 - ე) განაშენიანების სახეობას;
 - ვ) განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს;
 - ზ) შეუსაბამო ობიექტების გამოყენების წესს;
 - თ) განაშენიანების დაშვებას მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით (მნსგაპ) და განაშენიანების დეტალური გეგმით (გდგ);
 - ი) ძირითად ესთეტიკურ პარამეტრებს.
3. თუ განაშენიანების პირობები დადგენილია ამ რეგლამენტით, მაშინ მასზე მნსგაპ გაიცემა განაშენიანების კვლევის ჩატარების გარეშე.
4. განაშენიანების რეგულირების სხვა აუცილებელი პირობები, რომელიც ამ რეგლამენტით არ არის განსაზღვრული, დგინდება განაშენიანების კვლევის საფუძველზე.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

1. რეგლამენტის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
 - ა) **კოდექსი** - საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი
 - ბ) **ძირითადი წესები** - „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილება;
 - გ) **ძირითადი დებულებები** - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება;
 - დ) **გგ** - განაშენიანების გეგმა, *კოდექსის მე-40-ე მუხლის შესაბამისად*
 - ე) **დაგეგმარების საჭიროების ტერიტორია** - ამ რეგლამენტის დანართი 2-ით განსაზღვრული არეალი, რომელშიც მდებარე მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია ნაკვეთების კონფიგურაციის მოწესრიგების ან გდგ-ის მომზადების შემდეგ ისე, როგორც ეს დანართ 2-შია განსაზღვრული;
 - ვ) **სარეზერვო ტერიტორია** - გენერალურ გეგმაში/გგ-ში მონიშნული ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია მომავალში სამშენებლოდ განვითარების მიზნებისთვის.
 - ზ) **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (მნსგაპ)** -

მშენებლობის ნებართვის მოპოვებისა და გაცემის პირველი ეტაპი, რომელიც დგინდება კოდექსის 103-ე-104-ე მუხლებით, ძირითადი დებულებებითა და კანონმდებლობით დადგენილი წესების შესაბამისად;

- თ) **სასტუმრო/აპარტამენტები**- საცხოვრებელი ობიექტი, რომელიც მოქმედებს სასტუმრო ქსელის ფარგლებში და აფილირებულია ადგილობრივ ან საერთაშორისო სასტუმრო კომპანიასთან. მსგავსი ტიპის ობიექტს უნდა გააჩნდეს მინიმუმ შემდეგი სახის ინფრასტრუქტურა: ადმინისტრაცია, რეცეფცია, სავარჯიშო დარბაზი, აუზი, სპა, საბავშვო მოედანი, სპორტული მოედანი, გამწვანებული ობიექტი (ბაღი/პარკი/ბულვარი) და ავტოსადგომი, მათ შორის ერთდღიანი ვიზიტორებისთვის.
2. რეგლამენტში გამოყენებული სხვა ტერმინები განმარტებული უნდა იქნას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

თავი II. ფუნქციური ქვეზონები, გამოყენების ნებადართული სახეობები

მუხლი 3. ქვეზონის სახეობები

1. ურეკი-შეკვეთილის გგ-ის მოქმედების არეალში არსებული და სამომავლო განაშენიანების/განვითარების მიზნებიდან გამომდინარე, სამშენებლო ტერიტორიის საზღვრებში დადგენილია შემდეგი ქვეზონები:
 - ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);
 - ბ) ცენტრის ზონა (შზ-2);
 - გ) საკურორტო ზონა -1 (შზ-6)
 - დ) საკურორტო ზონა -2 (შზ-7)
 - ე) კლასტერების ზონა (სკზ-1);
 - ვ) ფაქტობრივი განაშენიანების ზონა (ფგზ).

მუხლი 4. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)

1. სზ-2 წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.
2. ნებადართული სახეობები:
 - ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა)
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
 - დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
 - ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

3. საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობები:

ა) სასტუმრო.

მუხლი 5. ცენტრის ზონა (შზ-2)

1. შზ-2 წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.
2. ნებადართული სახეობები:
 - ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) მრავალფუნქციური შენობა;
 - გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - დ) კვების, სავაჭრო;
 - ე) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
 - ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
 - კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულებაა მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - ლ) სავაჭრო ცენტრი.

მუხლი 7. საკურორტო ზონა -1 (შზ-6)

საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას, სადაც დასაშვები სახეობებია:

- ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- ბ) სასტუმრო;
- გ) საოჯახო სასტუმრო;
- დ) დასასვენებელი სახლები;
- ე) კვების ობიექტები;
- ვ) გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები;
- ზ) მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები;
- თ) ავტოსადგომი;
- ი) დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები.

მუხლი 8. საკურორტო ზონა -2 (შზ-7)

საკურორტო ზონა -2 (შზ-7) წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. დასაშვები სახეობებია:

- ა) სასტუმრო;
- ბ) სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი;

- გ) დასასვენებელი სახლები;
- დ) სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ობიექტები;
- ე) კვების ობიექტები;
- ვ) გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები;
- ზ) მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები;
- თ) ავტოსადგომი;
- ი) დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები

მუხლი 9. კლასტერების ზონა (სპზ-1)

1. კლასტერების ქვეზონა (სპზ-1) არის ისეთი ქვეზონა, რომელშიც კლასტერების სახით თავმოყრილია სპეციალური ფუნქციები.
2. გეგმაში გამოყოფილია:
 - ა) სასპორტო-სარეკრეაციო კლასტერი;
 - ბ) სასპორტო კომპლექსის დამხმარე დამისთევის (სასტუმრო) და სარეკრეაციო ობიექტები.

მუხლი 10. ფაქტობრივი განაშენიანების ზონა (ფგზ).

1. სანიტარულ ზონაში ფაქტობრივად ჩამოყალიბებული (არსებული) არეალი, სადაც განთავსებულია დასასვენებელი ფუნქციის შენობა-ნაგებობები.
2. ფგზ-ში ახალი განაშენიანება დაუშვებელია.
3. ფგზ-ში არსებული შეუსაბამო შენობა-ნაგებობების შემდეგი განვითარება დასაშვებია მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით.

მუხლი 11. ქვეზონებში დაშვებული სხვა ნებადართული სახეობები

ამ რეგლამენტის მე-4-მე-10 მუხლებით განსაზღვრული დაშვებული სახეობების გარდა სხვა სახის ნებადართული სახეობები განისაზღვრება ძირითადი დებულებების მე-18-მე-19 მუხლების შესაბამისად.

მუხლი 12. ნებადართული სახეობების დასაშვებობის/აკრძალვის ზოგადი პირობები

ძირითადად ნებადართული სახეობების შეზღუდვის ან საგამონაკლისო სახეობების დასაშვებობისას გამოიყენება ძირითადი დებულებების მე-20 მუხლის შესაბამისად.

თავი III. მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის მიმართ

მუხლი 11. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი

1. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი/დასასვენებელი სახლები და სასტუმრო ფუნქციით გამოყენების შემთხვევაში სამშენებლო მიწის ნაკვეთი უნდა აკმაყოფილებდეს ამ რეგლამენტის დანართი 1-ით განსაზღვრულ შემდეგ მოთხოვნებს:
2. სხვა გამოყენების სახეობის შემთხვევაში მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის მიმართ არ რეგულირდება.
3. ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით განსაზღვრული წესისგან განსხვავებული მიდგომა შეიძლება დადგინდეს გდგ-ის საფუძველზე.
4. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება ამ რეგლამენტის ამოქმედებამდე გამიჯნულ მიწის ნაკვეთებზე. ასეთ შემთხვევაში მოთხოვნები დგინდება სამეზობლოში დომინანტურად გავრცელებული განაშენიანების ფაქტობრივი

პარამეტრებითა და განპირობებული ფუნქციებით, რომლის თაობაზე წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების კვლევა.

5. ამ რეგლამენტის ამოქმედების შემდეგ გამოიჯნული იმ მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენება, რომლებიც არ აკმაყოფილებენ ამ მუხლის მოთხოვნებს (შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი), დასაშვებია გდგ-ის საფუძველზე.

მუხლი 12. მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის შემდგომი გაყოფა/გაერთიანების მიმართ

1. ამ რეგლამენტის ამოქმედების შემდგომ დაუშვებელია მიწის ნაკვეთების იმგვარი გაყოფა/გაერთიანება, რომელიც წინააღმდეგობაშია ამ რეგლამენტის მოთხოვნებთან.
2. თუ მიწის ნაკვეთი გაყოფა/გაერთიანებას საფუძვლად უდევს სასამართლოს გადაწყვეტილება, კანონმდებლობის მოთხოვნები ან/და თუ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის გამოყენება გამიზნულია საერთო სარგებლობისთვის (მაგალითად სკვერის ან სატრანსპორტო მიწებისთვის) და ის შეუსაბამოა ამ რეგლამენტის მოთხოვნებთან, მაშინ გაყოფა/გაერთიანება დასაშვებია მხოლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსით, შემდეგი განვითარების უფლების გარეშე.

თავი IV. განაშენიანების სახეობა და პარამეტრები

მუხლი 13. განაშენიანების სახეობა

1. განაშენიანების სახეობა დგინდება სამეზობლოს კვლევის საფუძველზე მიღებული შედეგების გათვალისწინებით, ან გეგმარებაში ლურჯი ხაზების დადგენით, თუ ამას მოითხოვენ შესაბამისი მესაკუთრეები.
2. განაშენიანების სახეობის დადგენისას (დახურული თუ ღია) გათვალისწინებული უნდა იქნას ძირითადი დებულებების მე-40 მუხლის დათქმები.

მუხლი 14. განაშენიანების ძირითადი პარამეტრები

1. რეგლამენტში განსაზღვრულია განაშენიანების შემდეგი ძირითადი პარამეტრები:
 - ა) კ-1;
 - ბ) კ-2;
 - გ) კ-3;
2. პარამეტრების ზღვრულად დასაშვები მაჩვენებლები დადგენილია დანართი 1-ის შესაბამისად, რომელთა ანგარიშისას გამოიყენება ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული წესი.
3. მიჯნის ზონის რეგულირების საკითხი განისაზღვრება ძირითადი დებულებების შესაბამისად.
4. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობა-ნაგებობა განაშენიანების სიმაღლისა და სართულიანობის პარამეტრების მიჯნაზე იმყოფება, სახურავის ტერასად გამოყენება ნებადართულია მხოლოდ ღია/გადაუხურავი ფორმით. საჭიროებისამებრ, მისი ფართობი შესაძლებელია შემოისაზღვროს მოაჯირით ან პარაპეტით. აგრეთვე, ტერასაზე დაშვებულია მარკიზისა და საჩრდილობელს მონტაჟი (მზიდი კონსტრუქციის დაგრძელების გარეშე).
5. გეგმით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების გადამეტება დასაშვებია გდგ-ის საფუძველზე საინვესტიციო სასტუმროს/აპარტამენტების მშენებლობის შემთხვევაში.

თავი V. შეუსაბამო ობიექტების გამოყენება

მუხლი 15. შეუსაბამო ობიექტების გამოვლენისა და სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

1. მიწის ნაკვეთს ან/და შენობა-ნაგებობას შეუსაბამო სტატუსი უდგინდება კოდექსის 69-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ შემთხვევებში.
2. შეუსაბამობის დადგენისას გამოიყენება კოდექსის 69-ე მუხლის მე-2-მე-3 ნაწილებით განსაზღვრული პროცედურა.
3. თუ მიწის ნაკვეთს ან/და შენობა-ნაგებობას მიენიჭება შეუსაბამობის სტატუსი, მაშინ მისი შემდგომი განვითარება (ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რომელიც იწვევს ნაგებობის პარამეტრების შეცვლას, ადაპტაცია, მიწის ნაკვეთის დაყოფა/მიწის ნაკვეთების გაერთიანება) ხდება შეუსაბამობის შემცირების ან აღმოფხვრის პირობით.
4. თუ რეგისტრირებული ნაკვეთების სქემა არ იძლევა მინიმალური ნორმატიული სიგანის ქუჩის/ჩიხის გატარების შესაძლებლობას, შესაძლებელია შემდეგი ადმინისტრაციული საკომპენსაციო ღონისძიებების (მიდგომების/ხერხების) გამოყენება:
 - ა) შეუსაბამო ნაკვეთის ან მისი ნაწილის ნებაყოფლობითი გამოსყიდვა;
 - ბ) მონაცვლეობა ტოლფასი, მაგიერი ნაკვეთის შეთავაზებით ტერიტორიების სარეზერვო ფონდიდან (სარეზერვო ტერიტორიაზე);
 - გ) შეუსაბამო ნაკვეთების დატვირთვა სერვიტუტით (ქუჩის ერთ ან ორივე მხარეს კონკრეტული ვითარებიდან გამომდინარე);
 - დ) ზოგიერთ შემთხვევაში კოეფიციენტის მომატება გდგ-ის საფუძველზე ან/და ძირითადი დებულებების დაცვის პირობით;
 - ე) ნაკვეთის ექსპროპრიაცი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში;
5. ფიჭვის კორომში რეგისტრირებული, სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთების მიმართ გამოიყენება შემდეგი საკომპენსაციო ღონისძიება: ზემოხსენებული ჩამოთვლილი საკომპენსაციო ღონისძიებების გარდა, მესაკუთრის მიერ მიწის ნაკვეთის დათმობის შემთხვევაში, (გეგმარებითი ერთეულის ფარგლებში) მისსავე საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე, დაინტერესებულ მხარესთან შეთანხმებით, გდგ-ის საფუძველზე შეიძლება მიენიჭოს განვითარების დამატებითი კოეფიციენტ(ებ)ი (კ1/კ2);
6. გდგ არეალებში პარამეტრების გადამეტებისას განიხილება მიწის მესაკუთრის მიერ არასამშენებლო ტერიტორიების გამოსყიდვა (გეგმარებითი ერთეულის ფარგლებში) და სახელმწიფოსთვის გადაცემა.

თავი VI. ესთეტიკური პარამეტრები

მუხლი 16. განაშენიანების ძირითადი ესთეტიკური პარამეტრები

1. განაშენიანების ძირითადი ესთეტიკური პარამეტრები რეგულირდება ძირითადი დებულებების 49-ე მუხლის, ძირითადი წესების მე-9 დანართის, “შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების დადგენის წესისა და პირობების განსაზღვრის შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 18 დეკემბრის N547 დადგენილების და/ან ამ რეგლამენტის შესაბამისად.
2. დაუშვებელია შენობის/ნაგებობის სახურავზე ნებისმიერი ფორმის/პროფილის

შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:

- ა) მოთუთიებული თუნუქი, გარდა შეღებილისა ან სხვაგვარი დაფარულობისა;
 - ბ) აზბესტის ნაკეთობა (ფილა, შიფერი და სხვა), მათ შორის შეღებილი ან სხვაგვარი დაფარულობისა.
3. სახურავზე მასალების ფერების შერჩევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას მიმდებარე გარემო (ლანდშაფტი და/ან ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული განაშენიანება). ფერთა რეკომენდირებული ტონალობაა დაბალი სიმკვეთრის მუქი, პასტელური (ნებისმიერი ფერის შერჩევისას) ტონალობა.
4. საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები და/ან ობიექტი (გარდა ხაზოვანი ნაგებობისა) უნდა აშენდეს იმგვარად, რომ მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს საჯარო გზიდან/ქუჩიდან. ამ მიზნით დასაშვებია ფასადზე ჟალუზების და/ან სხვა მსგავსი ელემენტების გამოყენება.
5. ექსტერიერის ელემენტები და დანადგარები:
- ა) საინფორმაციო და/ან სარეკლამო აბრების/დაფების, წარწერების და სხვა ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე შენობის ფასადის ან სახურავის ფართობის 30%, გარდა: შენობის ულიობო ფასადისა, ნაგებობისა და/ან მშენებარე შენობისა/ნაგებობისა;
 - ბ) სარეცხის საშრობი, გათბობის/კონდიციონერების და სხვა მსგავსი დანადგარები უნდა განთავსდეს შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში და/ან უკანა ეზოში. დაუშვებელია მათი განთავსება იმ მხარეს, რომელიც ლანდშაფტის და/ან განაშენიანების საერთო აღქმის ნაწილია;
 - გ) ანტენების (სატელიტური, რადიო და სხვა) განთავსება დასაშვებია შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე.
 - დ) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა დაგეგმარდეს და განთავსდეს შენობის ფასადის ერთიანი გააზრებით.

დანართი 1. პარამეტრების ცხრილი

ფუნქციური ქვეზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალუ რი ფართობი (მ ²) (ინდივიდ უალური საცხოვრებ ელი - დასასვენებ ელი სახლი/სას რუმტო და სხვ.)	მიწის ნაკვეთის ზომები	შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები (მ)	მიწის ნაკვეთის განაშენი ანების მაქსიმა ლური კოეფიცი ენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთი ს განაშენი ანების ინტენსი ვობის მაქსიმა ლური კოეფიცი ენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთ ის გამწვან ების მინიმა ლური კოეფიცი ენტი- (კ-3)	შენობის მაქსიმალუ რი სიმაღლე ¹ (მეტრებშ ი)
------------------------	--	--------------------------	--	--	--	---	--

¹ შენობის სიმაღლის რეგულირება კ-1 კოეფიციენტთან მიმართებაში დასაშვებია განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, ქალაქთმშენებლობითი გეგმების რეგლამენტით დადგენილი პირობების შესაბამისად (პირობები დაზუსტდება პროექტის ეტაპზე)

		მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე / ფრონტი (მ)(საკარმი- დამო-სააგარ აკე/სასრუმ ტო და სხვ.)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე / სიგრძე (მ)(საკარმი- დამო-სააგარ აკე/სასრუმ ტო და სხვ.)	მ ი ნ . ს ა ზ ო ო ბ ა დ ო ე ბ რ ი ვ ი მ ი ჯ ნ ი ს ზ ო ნ ა (მ	მინ. მიწის ჯონის (უკანა) (მეტრები)				
--	--	---	---	---	--	--	--	--	--

				ე ტ რ ე ბ ი)						
დაბალი ინტენსივობ ის საცხოვრებე ლი ზონა 2 (სზ-2)	500/800	10/15	20/30	-	-	-	0.5	1.5	0.3	-
ცენტრის ზონა (შზ-2)	-/800	-/15	-/30	-	-	-	0.5	3.0	0.2	-
საკურორტო ზონა 1 (შზ- 6) (200-400 მ²)	200	10	20	3	3	3	0.3	0.6	0.3	-
საკურორტო ზონა 1 (შზ- 6) (400-600 მ²)	400	10	20	4	3	3	0.3	0.9	0.4	-

საკურორტო ზონა 1 (შზ- 6) (600 მ ² და მეტ ²) ²	600	10	20	4	3	3	0.3	1.2	0.4	-
საკურორტო ზონა 2 (შზ- 7) ³	1000	25	25	5	5	5	0.3	1.5	0.5	-
კლასტერები ს ზონა (საზ- 1)	500/800	10/15	20/30	-	-	-	0.7	-	0.2	-

² საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - შზ 6-ში 5000 კვ/მ-ზე მეტი ფართობზე მეტი მიწის ნაკვეთის განვითარება დასაშვებია საკურორტ ზონა 2 (შზ-7)-ით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად.

³ საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - შზ 7-ში 1000 კვ/მ-ზე ნაკლები ფართობზე ნაკლები მიწის ნაკვეთის განვითარება დასაშვებია საკურორტ ზონა 1 (შზ-6)-ით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად.

დანართი 2. დაგეგმარების საჭიროების ტერიტორიები

დაგეგმარების საჭიროების ტერიტორიები (ანკეტა)								
ტერიტორია			საკადასტრო ინფორმაცია		არსებული განაშენიანება		დაგეგმარების ღონისძიება	
კოდი	მდებარეობა	ფართობი (ჰა)	რეგისტრირებული ნაკვეთების რაოდენობა (ერთეული)	ნაკვეთების კონფიგურაციის მდგომარეობა	ვითარება	განაშენიანების წილი (ჰა / %)	ქუჩა-გზების სისტემა	აუცილებელი მინიმუმის პრინციპით
1-1	უბანი N1	24,6	264	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	1.2 / 4.9	მოწესრიგებული	ნაკვეთების მონაცვლეობა
2-1	უბანი N2	15,5	120	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	0.85 / 5.5	მოწესრიგებული	ნაკვეთების მონაცვლეობა
2-2	უბანი N2	7,1	151	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	1.12 / 15.8	მოწესრიგებული	გდზ მომზადება
2-3	უბანი N2	24,8	250	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	0.8/ 3.2	მოწესრიგებული	ნაკვეთების მონაცვლეობა
2-4	უბანი N2	10,6	95	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	0.05 / 0.5	მოწესრიგებული	გდზ მომზადება
2-5	უბანი N2	19,1	133	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	0 / 0	მოწესრიგებული	გდზ მომზადება
2-6	უბანი N2	3,7	4	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	0 / 0	მოუწესრიგებელი	გდზ მომზადება
3-1	უბანი N3	99,4	1410	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	3.05 / 3.1	მოწესრიგებული	ნაკვეთების მონაცვლეობა

5-1	უბანი N5	2,8	49	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	0.24 / 8.6	მოწესრიგებული	გდზ მომზადება
5-2	უბანი N5	53,1	354	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	1.61 / 3.03	მოუწესრიგებელი	გდზ მომზადება
6-1	უბანი N6	26,2	68	მოუწესრიგებელი რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	1.59 / 6.1	მოუწესრიგებელი	გდზ მომზადება
6-2	უბანი N6	4,7	74	მოწესრიგებული რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	0.06/ 1.3	მოუწესრიგებელი	გდზ მომზადება
7-1	უბანი N7	2,7	1	მოწესრიგებული რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	0 / 0	მოუწესრიგებელი	გდზ მომზადება
7-2	უბანი N7	12,4	6	მოწესრიგებული რეგისტრაციები	ჩამოყალიბებული სისტემა	0 / 0	მოუწესრიგებელი	გდზ მომზადება