New City Development

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის რეგლამენტი

(მონახაზი გენგეგმის კონცეფციისთვის)

2026

სარჩევი

თავი I. ზოგადი დებულებები 3

მუხლი 1. რეგლამენტის მიზანი და მოწესრიგების სფერო 3

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება 3

თავი II. სამშენებლო, არასამშენებლო და სარეზერვო ტერიტორიები 4

მუხლი 3. სამშენებლო ტერიტორიები 4

მუხლი 4. არასამშენებლო ტერიტორიები 4

მუხლი 5. სამშენებლო ტერიტორიების განვითარების რეჟიმი 5

მუხლი 6. არასამშენებლო ტერიტორიების დაცვის რეჟიმი 5

მუხლი 7. სარეზერვო ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენების წინაპირობები 6

თავი III. სოციალურ-კულტურული, საინჟინრო-ტექნიკური და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა 6

მუხლი 8. არსებული ინფრასტრუქტურა 6

მუხლი 9. აუცილებელი ინფრასტრუქტურა 6

თავი IV. გეგმარებითი შეზღუდვები 6

მუხლი 10. სანიტარიული დაცვისა და წყალდაცვითი ზონა 6

მუხლი 11.საავტომობილო გზა 7

მუხლი 12. არქეოლოგია 7

მუხლი 13. მაგისტრალური მილსადენი/მაგისტრალური გაზმომარაგება/მაღალი ძაბვის ელექტროხაზები 7

თავი I. ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. რეგლამენტის მიზანი და მოწესრიგების სფერო

1. ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის რეგლამენტის (რეგლამენტი) მიზანია ურეკი-შეკვეთილის გენერალური გეგმის (გენგეგმის) გრაფიკულ ნაწილთან ბმაში განვითარების ძირითადი პოლიტიკის დადგენა, განაშენიანების მართვის ზოგადი რეგულირება და ქვემდგომი გეგმებისთვის ძირითადი ჩარჩოს ჩამოყალიბება.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული მიზნებისთვის რეგლამენტი ითვალისწინებს გეგმარებით შეზღუდვებს და თავის მხრივ ადგენს:

ა) სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების კატეგორიებს;

ბ) სამშენებლო ტერიტორიების განვითარების ძირითად პოლიტიკას;

გ) არასამშენებლო ტერიტორიების დაცვის რეჟიმს და უპირატესი ან ფუნქციით განპირობებული მშენებლობის დასაშვებობის წესს;

დ) სოციალურ-კულტურული და საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის განვითარების ძირითად პირობებს.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

1. რეგლამენტის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა.

ა) **კოდექსი** - საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი

ბ) **ძირითადი წესები** - „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი 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) **გენგეგმა** - დასახლების გენერალური გეგმა, კოდექსის 39-ე მუხლის შესაბამისად

ე) **დაგეგმარების საჭიროების ტერიტორია** - გეგმარებითი ტერიტორიის არეალი, რომლის ფარგლებში მდებარე მიწის ნაკვეთების (რომელიც მონიშნულია გგ-ის რეგლამენტის დანართი 2-ის შესაბამისად) სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია ნაკვეთების კონფიგურაციის მოწესრიგების ან გდგ-ის დამტკიცების შემდეგ.

ვ) **სარეზერვო ტერიტორია** - გენერალურ გეგმაში/გგ-ში მონიშნული ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია მომავალში სამშენებლოდ განვითარების მიზნებისთვის.

ზ) **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები** - მშენებლობის ნებართვის მოპოვებისა და გაცემის პირველი ეტაპი, რომელიც დგინდება კოდექსის 103-ე და 104-ე მუხლებითა და ძირითადი დებულებებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

2. რეგლამენტში გამოყენებული სხვა ტერმინები განმარტებული უნდა იქნას

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

თავი II. სამშენებლო, არასამშენებლო და სარეზერვო ტერიტორიები

მუხლი 3. სამშენებლო ტერიტორიები

1. ურეკი-შეკვეთილის გენგეგმის მოქმედების არეალში არსებული განვითარებისა და სამომავლო განვითარების მიზნებიდან გამომდინარე, სამშენებლო ტერიტორიის საზღვრებში დადგენილია შემდეგი ზოგადი ფუნქციური ზონები:

   ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);

   ბ) შერეული ზონა (შზ);

   გ) სპეციალური ზონა (სპზ);

   დ) ფაქტობრივი განაშენიანების ზონა (ფგზ).

2. ამ მუხლით განსაზღვრული ზოგადი ფუნქციური ზონები ზუსტდება იერარქიულად ქვემდგომ გეგმებში.
3. იერარქიულად ქვემდგომ გეგმაში განსხვავებული ზონის/ქვეზონის დადგენა დასაშვებია ძირითადი წესების მე-20 მუხლის შესაბამისად.

მუხლი 4. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვრებში გამოვლენილი ღირებული ბუნებრივი თუ კულტურულად მოდიფიცირებული არეალების დაცვის მიზნებისთვის გენგეგმაში დგინდება შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:

   ა) პლაჟები;
   ბ) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ);
   გ) გამწვანებული ტერიტორია (გტ);
   დ) ზელოკალური ტრანსპორტი და მთავარი გზები;
   ე) ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები;
   ვ) წყლის ობიექტები.

2. გამწვანებულ ტერიტორიებზე რომელთა სახეობა/მიზნობრიობა გეგმის მიხედვით არის ბულვარი / სკვერი, ნებადართული სახეობებია:
   ა) მცირე არქიტექტურული ფორმები;
   ბ) სანაყინე დახლი/ჯიხური;
   გ) გამაგრილებელი სასმელების დახლი/ჯიხური;
   დ) ღია კაფე/ბარი;
   ე) დახურული ტიპის მცირე ზომის კვების ობიექტი (არაუმეტეს მთელი ტერიტორიის 15 %-სა);

ვ) სურსათის მაღაზია, არამალფუჭებადი პროდუქციით (არაუმეტეს მთელი ტერიტორიის 10 %-სა);

ზ) დაცვის ჯიხური;

თ) საინფორმაციო კიოსკი;

ი) საგამოფენო/არტ-ინსტალაციების სივრცე/კონსტრუქცია;

კ) სპორტული ინფრასტრუქტურის გაქირავების სერვისი;

ლ) სპორტული/სათამაშო მოედანი;

მ) საკემპინგე ადგილები.

3. იერარქიულად ქვემდგომ გეგმებში არასამშენებლო ტერიტორიების შეცვლა დასაშვებია ძირითადი წესების მე-20 მუხლის შესაბამისად.

მუხლი 5. სამშენებლო ტერიტორიების განვითარების რეჟიმი

1. თუ სამშენებლო ტერიტორიაზე მოქმედებს განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ), მაშინ მისი მოქმედების არეალში მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ამ გეგმის საფუძველზე (კოდექსის 66-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა).
2. თუ სამშენებლო ტერიტორიაზე მოქმედებს განაშენიანების გეგმა (გგ), მაშინ მისი მოქმედების არეალში მის მიერ დადგენილი მოთხოვნები არის მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების პირობების (მნსგაპ) გაცემის საფუძველი. ასეთ შემთხვევაში განაშენიანების კვლევა არ ტარდება.
3. თუ სამშენებლო ტერიტორიაზე არ მოქმედებს გდგ მაშინ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პირობები დგინდება კოდექსის 67-ე მუხლისა და ძირითადი დებულებების 21-ე მუხლის შესაბამისად. იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა გგ არ ადგენს რომელიმე მოთხოვნას მნსგაპ-ის მიზნებისთვის ან როცა გგ-ის მიერ დადგენილი მოთხოვნები საკმარისი არ არის.
4. დაგეგმარების საჭიროების ტერიტორიებზე მშენებლობის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ მას შემდეგ, რაც განხორციელდება შესაბამისი ღონისძიებები გგ-ს რეგლამენტში მოცემული დანართი N1-ის შესაბამისად.
5. გენერალური გეგმით განსაზღვრულ პერსპექტიულ საინვესტიციო ტერიტორიებზე / საზღვრებში, ინვესტორის არ არსებობა არ აფერხებს მესაკუთრეთა მიერ მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენებას, ამავე გეგმების შესაბამისად დადგენილი სხვა პირობების დაცვით.

მუხლი 6. არასამშენებლო ტერიტორიების დაცვის რეჟიმი

1. არასამშენებლო ტერიტორიაზე მშენებლობა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.
2. არასამშენებლო ტერიტორიაზე მშენებლობა დასაშვებია კოდექსის 68-ე და ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლების მოთხოვნათა შესაბამისად.
3. იმ არეალში, სადაც მოქმედებს ხე-ნარგავების მოვლა-პატრონობის რეჟიმი, დაცული უნდა იქნას ძირითადი დებულებების 48-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები.

მუხლი 7. სარეზერვო ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენების წინაპირობები

1. გენგეგმის გრაფიკული ნაწილით კონკრეტულ არეალზე განსაზღვრული სარეზერვო ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია იმ ალტერნატიული მიზნობრიობით, რაც განსაზღვრულია გგ-ის შესაბამისად.
2. სარეზერვო ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ის საფუძველზე.
3. გდგ-ის შემუშავების ეტაპზე დასაბუთებული უნდა იქნას ალტერნატული მიზნობრიობიდან რომელიმესთვის უპირატესობის მინიჭების საფუძვლიანობა.

თავი III. სოციალურ-კულტურული, საინჟინრო-ტექნიკური და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

მუხლი 8. არსებული ინფრასტრუქტურა

1. გენგეგმაში ასახული არსებული სოციალური, საინჟინრო და სატრანსპორტო ტერიტორიების დაცვისა და მათი განვითარების პირობები განისაზღვრება ძირითადი დებულებების მე-4 თავის შესაბამისად.
2. თუ გენგეგმაში ცალკე არ არის გამოყოფილი სოციალური ინფრასტრუქტურის ტერიტორია, მასზე ვრცელდება იგივე მოთხოვნები, რაც ცალკე გამოყოფილი ობიექტების მიმართ მოქმედებს.

მუხლი 9. აუცილებელი ინფრასტრუქტურა

უშენ ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია აუცილებელი მინიმალური ინფრასტრუქტურის მოწყობის პირობით კოდექსი 53-ე მუხლის და ძირითადი წესების მე-3 მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად.

თავი IV. გეგმარებითი შეზღუდვები

მუხლი 10. სანიტარიული დაცვისა და წყალდაცვითი ზონა

1. გენგეგმაში სამკურნალო პლაჟისათვის დგინდება შემდეგი სანიტარიული დაცვის ზონები:

   ა) პირველი - მკაცრი რეჟიმის ზონა დადგენილია სანაპიროდან ხმელეთზე 110-დან 280 მეტრამდე მანძილებზე და მოიცავს პლაჟებს მიმდებარე ტერიტორიითა და სანაპირო აკვატორიით (სანაპიროდან 4 კმ-მდე);

   ბ) მეორე - შეზღუდული რეჟიმის ზონა მოიცავს კურორტისა და საკურორტო ადგილის იმ ტერიტორიას, სადაც გაშენებულია საკურორტო ობიექტები, კურორტის ინფრასტრუქტურის სხვა შენობა-ნაგებობები, საკურორტო ბაღ- პარკები და კურორტის მიმდებარე ტყე-პარკები ან დაგეგმილია მათი გაშენება. ასევე მოიცავს სანაპირო აკვატორიას (სანაპიროდან 5 კმ-მდე);

გ) მესამე - სამეთვალყურეო ზონა მოიცავს ჰიდრომინერალური რესურსებისა და კლიმატის ფორმირებისა და გავრცელების არეალს, კურორტის შემომსაზღვრელ ტყის მასივებს, აგრეთვე ტერიტორიებს, რომელთა გამოყენებამ სანიტარიული ზონისათვის დადგენილი წესების დაუცველად შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კურორტის სანიტარიულ და ლანდშაფტურ-კლიმატურ პირობებზე. ასევე მოიცავს სანაპირო აკვატორიას (სანაპიროდან 9.5 კმ-მდე);

2. სანიტარიული დაცვის ზონაში დასაშვები და აკრძალული საქმიანობა განისაზღვრება „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად (განსაკუთრებით მისი II თავი).
3. გენგეგმაში დადგენილია მდინარეთა წყალდაცვითი ზოლები მდინარეებისთვის - წყალწმინდა, სეფა, ჩოლოქი და ნატანები, რომლებზეც ვრცელდება საქართველოს კანონის „წყლის შესახებ“ მოთხოვნები.

მუხლი 11.საავტომობილო გზა

გენგეგმაში მონიშნული საავტომობილო გზაზე ან გზისპირა ზონებში ან/და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ სანაპიროს საინჟინრო დაცვის ზონაში დაცული უნდა იქნას „საავტომობილო გზების“ შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნები (განსაკუთრებით მისი 22-ე მუხლი - საავტომობილო გზებზე, გზისპირა ზონებში შეუთანხმებელი მოქმედების აკრძალვა).

მუხლი 12. არქეოლოგია

გენგეგმაში მონიშნული არქეოლოგიური დაცვის ზონებში მოქმედებს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები.

მუხლი 13. მაგისტრალური მილსადენი/მაგისტრალური გაზმომარაგება/მაღალი ძაბვის ელექტროხაზები

1. მაგისტრალური მილსადენების მიმდებარე არეალში გათვალისწინებული უნდა იქნას „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #365 დადგენილების მოთხოვნები;
2. მაგისტრალური გადამცემი ხაზების მიმდებარე არეალში დაცული უნდა იქნას „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილების მოთხოვნები.