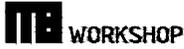
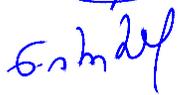


სოფელ ორბათის განაშენიანების გეგმა

განაშენიანების მართვის
რეგლამენტი



სატიტულო ინფორმაცია

პროექტის სახელწოდება	სოფელ ორბათის განაშენიანების გეგმა
დაამკვეთი	შპს "სათიბა"
შემსრულებელი	შპს "ეგზი ვორკშოპი" ს/პ 405747456 თბილისი, ზ. საკანდელიძის ქ. 18 www.mbworkshop.ge 
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	მიშა ხალიაშვილი 
პროექტის მენეჯერი	ანა ნახვლიშვილი 
წყალმომარაგების ინჟინერი	გიორგი ანდლუაძე 
ელ. მომარაგების ინჟინერი	ლავით გაფრინდუაშვილი 
ბუნებრივი აირით მომარაგების ინჟინერი	ნინო ირაქეშვილი 
იურისტი	ნინო ურავია კვა გამყრალიძე 

შემადგენლობა

თავი I. ზოგადი დებულებები.....	3
მუხლი 1. სოფელ ორბეთის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი დამტკიცების საფუძვლები და ამოცანები	3
მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება.....	4
მუხლი 3. მართვის რეგლამენტის სტრუქტურა.....	6
თავი II. გგ-ს არეალის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პირობები და რეჟიმი	6
მუხლი 4. ფუნქციური ზონები და ქვეზონები, მათი რეგლამენტები, დასაშვები სახეობები.	6
მუხლი 5. არასამშენებლო ტერიტორიები.....	10
თავი III. სოფელ ორბეთის ტერიტორიის გდგ-ს დამუშავების პირობები.....	12
მუხლი 6. გდგ-ს არეალები.....	12
მუხლი 7. საჯარო გამწვანება.....	13
მუხლი 8. საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები.....	14
მუხლი 9. განაშენიანების სიმჭიდროვე.....	15
თავი IV. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა.....	15
მუხლი 10. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემის არეალები.....	15
მუხლი 11. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემის შინაარსი და შემადგენლობა.....	16
მუხლი 12. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემის შეთანხმების პროცედურა.....	17
თავი V. სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე გამოყოფილი სექტორების სამშენებლოდ განვითარების პირობები	17
მუხლი 13. ზოგადი მითითებები.....	17
მუხლი 14. სექტორების გეგმა.....	18
მუხლი 15. სექტორების განაშენიანების დეტალური პირობები.....	19
თავი VI. დამცავი ზონები, მათი რეგლამენტები და ესთეტიკური პარამეტრები.....	30
მუხლი 16. დამცავი ზონების სახეობები.....	30
მუხლი 17. სასაფლაოს სანიტარიული დაცვის ზონა.....	30
მუხლი 18. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონები.....	30
მუხლი 19. ელექტროგადამცემი ხაზის დამცავი ზონა.....	31
მუხლი 20. ბუნებრივი საფრთხეების დამცავი ზონები.....	31
მუხლი 21. ესთეტიკური პარამეტრები და მიწის ნაკვეთების შემოდგომის მიმართ ზოგადი მოთხოვნები.	31
თავი VII. გარდამავალი დებულებები.....	33
მუხლი 22. გარდამავალი დებულებები.....	33

თავი I. ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. სოფელ ორბეთის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი დამტკიცების საფუძვლები და ამოცანები

1. სოფელ ორბეთის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის დამტკიცების საფუძველს წარმოადგენს:

- ა) „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (შემდგომში კოდექსი);
- ბ) „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილება;
- გ) „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება (შემდგომში ძირითადი დებულებები);
- დ) „კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- ე) „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- ვ) „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბერის №440 დადგენილება;
- ზ) „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილება;
- თ) „საავტომობილო გზების შესახებ“ საქართველოს კანონი
- ი) „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 დადგენილება

2. სოფელ ორბეთის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის ამოცანებია:

- ა) სოფელ ორბეთის ტერიტორიის განვითარების მიზნით, მისი გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების სათანადო უზრუნველყოფა;
- ბ) დასახლების მდგრადი განვითარება, საზოგადოების კეთილდღეობა, ღირსეული და უსაფრთხო გარემოს შექმნა. არქიტექტურული, ქალაქთმშენებლობითი და ლანდშაფტური ესთეტიკის შენარჩუნება, ამაღლება და განვითარება;
- გ) ჯანმრთელობისათვის უვნებელი საცხოვრებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;

- დ) სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, განახლება და განვითარება;
- ე) კულტურული, ისტორიული, არქიტექტურული, ურბანული მემკვიდრეობისა და ესთეტიკური ღირებულების მქონე გეგმარებითი ელემენტების (ქუჩების, მოედნების, შენობა-ნაგებობების, გამწვანებული ტერიტორიების) შენარჩუნება, მართვა და განვითარება;
- ვ) გარემოსა და რეკრეაციული ტერიტორიების დაცვა;
- ზ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტერიტორიების დაცვისა და განვითარების ხელშეწყობა.

3. განაშენიანების გეგმის შემუშავების მიზნებია დადგინდეს:

- ა) სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები;
- ბ) სამშენებლო ტერიტორიებისათვის განაშენიანების შესაბამისი ჰარამეტრები;
- გ) არასამშენებლო ტერიტორიებთან დაკავშირებული შესაძლო ცვლილებების პირობები;
- დ) მოთხოვნები საინჟინრო, სოციალურ და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურასთან დაკავშირებით;
- ე) განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები;
- ვ) სოფელ ორბეთის ტერიტორიის ეფექტური განვითარების მიზნით, სექტორები;
- ზ) სექტორებში ქალაქთმშენებლობითი განვითარების ინდივიდუალური მოთხოვნები.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

1. წინამდებარე განაშენიანების გეგმის რეგლამენტი გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **განაშენიანების მართვის რეგლამენტი (შემდგომში მართვის რეგლამენტი)** - სოფელ ორბეთის გგ-ს განაშენიანების მართვის რეგლამენტი, რომელიც სოფელ ორბეთის ტერიტორიისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ძირითად დებულებებში მოცემულ შემდეგ პირობებს: უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს, განაშენიანების სახეობას, განაშენიანების ძირითად ჰარამეტრებს და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე;

ბ) **გდგ** - განაშენიანების დეტალური გეგმა, როგორც ეს განსაზღვრულია კოდექსის 41-ე მუხლით;

გ) **სექტორი** - სოფელ ორბეთში მისი ტერიტორიის ეფექტური განვითარების მიზნით გამოყოფილი ტერიტორიული დანაყოფები - სექტორები. სექტორებში დადგენილია განაშენიანების განვითარებისა და თვითმყოფადობის შენარჩუნებისთვის ქალაქთმშენებლობითი პირობები, რომელთა დაცვაც სავალდებულოა აღნიშნული

ტერიტორიების სამშენებლოდ ათვისებისას. სექტორების სამშენებლოდ განვითარება უნდა მოხდეს, გდგ-ს საფუძველზე თუ ასეთი მოთხოვნა ასახულია განაშენიანების მართვის რეგლამენტში.

დ) განაშენიანების გეგმის გეგმარებითი არეალი (გგ-ს არეალი) - სოფელ ორბეთის გეგმარებითი არეალი მოიცავს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრის შიგნით მდებარე ტერიტორიას.

ე) ბუნებრივი საფრთხეების ზონა - არის მკაცრი შეზღუდვის ზონა და მოიცავს ჰიდრომეტეოროლოგიური და გეოლოგიური კატასტროფების საფრთხის შემცველ ტერიტორიებს.

ვ) გგ - განაშენიანების გეგმა – კოდექსის მე-40 მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული გეგმა;

ზ) საჯარო გამწვანება - ტერიტორია გამოყოფილი გდგ-ს დამუშავებისას საჯარო გამწვანებული სივრცეების მოსაწყობად. საჯარო გამწვანებების მიზნით გამოსაყოფი ტერიტორიის გამოყოფნის პრინციპი რეგულირდება წინამდებარე წესებით.

თ) საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები - კომერციული და ადმინისტრაციული დანიშნულების ობიექტები.

ი) განაშენიანების სიმჭიდროვე - ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების რაოდენობისა და გდგ არეალის სრულ ფართობზე, მიწის ნაკვეთების დაყოფის სიმჭიდროვე.

კ) სექტორების გეგმა - გეგმა, ნახაზი რომელიც ასახავს სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე სექტორების განლაგების სქემას.

ლ) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია (ტიპი 1) – არასამშენებლო ტერიტორია, სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიის ის ნაწილი, რომლის ცვლილებაც დაუშვებელია.

მ) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია (ტიპი 2) - არასამშენებლო ტერიტორია, სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიის ის ნაწილი, რომლის ცვლილებაც დასაშვებია გდგ-ს ინიცირების საფუძველზე, გგ-ში ცვლილების შეტანის გზით, როგორც ეს განსაზღვრულია წინამდებარე რეგლამენტებით.

ნ) მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა - სქემა, რომელიც აწესრიგებს სექტორში არსებულ, უკვე გამიჯნული მიწის ნაკვეთების ჯგუფს. აღნიშნული დოკუმენტი არის იურიდიული ძალის მქონე, მისი დამტკიცება ხდება მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე. მიწის ნაკვეთის მოწესრიგების სქემა არის სავალდებულო დოკუმენტი და მის საფუძველზე უნდა მოხდეს სერვიტუტების რეგისტრაციის ან მათი შეცვლა. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა არ შეიძლება იყოს ცვლილების საფუძველი გგ-ში, მისი მიზანია გგ-ს მოთხოვნების დაკმაყოფილების უზრუნველყოფა.

2. სოფელ ორბეთის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ ნორმატიულ აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილების გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა,

მუხლი 3. მართვის რეგლამენტის სტრუქტურა

1. მართვის რეგლამენტი შედგება 6 ძირითადი თავისგან:

ა) ზოგადი დებულებები;

ბ) გგ-ს არეალის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პირობები და რეჟიმი;

გ) სოფელ ორბეთის ტერიტორიის გდგ-ს არეალები, სექტორები და მათი რეგლამენტები.

დ) სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე გამოყოფილი სექტორების სამშენებლოდ განვითარების პირობები;

ე) დამცავი ზონები, მათი რეგლამენტები და ესთეტიური პარამეტრები;

ვ) გარდამავალი დებულებები.

თავი II. გგ-ს არეალის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პირობები და რეჟიმი

მუხლი 4. ფუნქციური ზონები და ქვეზონები, მათი რეგლამენტები, დასაშვები სახეობები.

1. ფუნქციური ზონირების პრინციპის საფუძველზე ხდება შესაბამისი ნორმატიული რეჟიმის განსაზღვრა. ნორმატიული რეჟიმი ადგენს გამოყენებისა და განვითარების მარეგულირებელ ნორმებს.

2. სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე გამოიყოფა სამშენებლო ტერიტორიები და არასამშენებლო ტერიტორიები.

3. სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება სამშენებლო ფუნქციური ზონების და ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით.

4. მართვის რეგლამენტის საფუძველზე სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე დადგენილია შემდეგი სამშენებლო ფუნქციური ზონები:

ა) შერეული ზონა (შზ);

ბ) საცხოვრებელი ზონა (სზ);

5. სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე არის შემდეგი სამშენებლო ფუნქციური ქვეზონები:

ა) **სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)** - შერეული ზონის ქვეზონა, სასოფლო-სამოსახლო ზონაში დასაშვებია საცხოვრებელი სახლები, აგრეთვე, ქვეზონისთვის შესაბამისი საზოგადოებრივი და სამეწარმეო ობიექტები, რომელიც გარემოზე არ ახდენს არსებით ზემოქმედებას.

ა.ა) **ნებადართული სახეობებია:**

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

- სასოფლო-სამეურნეო და სატყეო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტი;
- საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
- მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა;
- სავაჭრო და კვების ობიექტი;
- სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტი;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ადმინისტრაციული ობიექტი.

ა.ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სასტუმრო;
- ოფისი;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

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

ბ.ა) ნებადართული სახეობებია:

- მრავალფუნქციური შენობა;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
- სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- სასტუმრო;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულებაა მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

ბ.ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- სავაჭრო ცენტრი.

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

გ.ა) ნებადართული სახეობებია:

- დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა-2 (შზ-6) - შერეული ზონის ქვეზონა, რომელიც ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

დ.ა) ნებადართული სახეობებია:

- დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;

კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

დ.ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

ე) სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) - საცხოვრებელი ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს სეზონური დასასვენებელი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

ე.ა) ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- კვების და საცალო სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო სასტუმრო;
- დია სასპორტო ობიექტები.

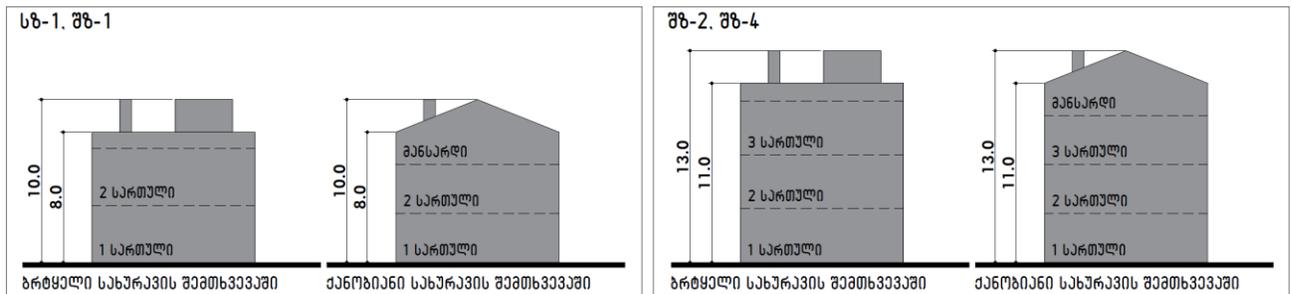
ე.ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- სასტუმრო;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი.

ვ) განაშენიანების პარამეტრები.

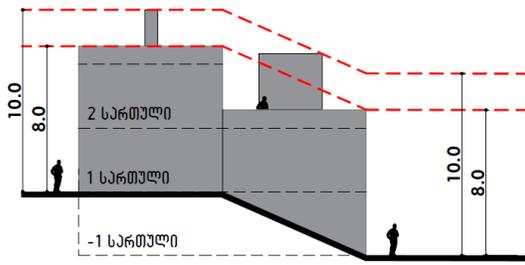
სამშენებლო ზონა	სამშენებლო ქვეზონა	კ1	კ2	კ3	განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (ფასადი)	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (სახურავის კეხი)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	0.5	0.8	0.3	2+მანსარდა	8	10
შერეული ზონა (შზ)	სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)	0.5	0.8	0.3	2+მანსარდა	8	10
	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.7	3.5	0.2	3+მანსარდა	11	13
	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	0.2	0.6	0.8	3+მანსარდა	11	13
	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა-2 (შზ-6)	0.1	0.1	0.8	3+მანსარდა	11	13

*შენიშვნა: შენობა-ნაგებობების ფასადის საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლეში არ შედის: სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედი, საჩრდილობელი, საკვამური მილი და სხვა მცირე არქიტექტურული დეტალები, რომელთა სიმაღლეც არ უნდა ასცდეს კეხისათვის დადგენილ მაქსიმალურ სიმაღლეს.

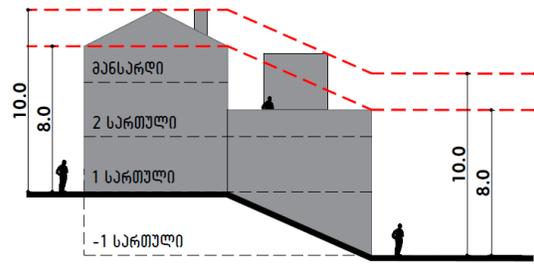


ქანობიანი რელიეფის შემთხვევაში, უნდა მოხდეს საპროექტო რელიეფის ვერტიკალური პროექცია დადგენილი სიმაღლეებით, და საპროექტო შენობა-ნაგებობა, არც ერთ წერტილში არ უნდა ცდებოდეს დადგენილ სიმაღლეებს.

სზ-1. შზ-1

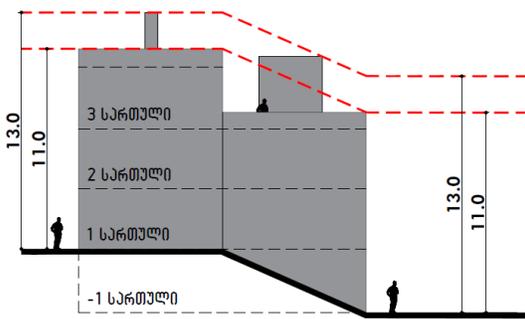


ბრტყელი სახურავის შემთხვევაში

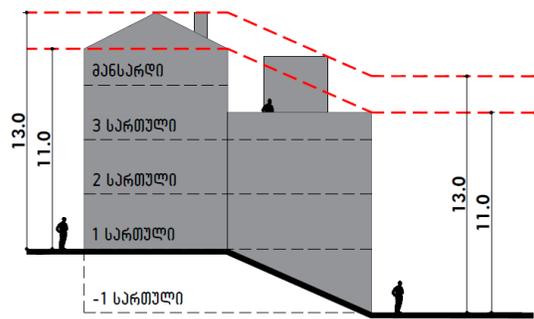


ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში

შზ-2. შზ-4



ბრტყელი სახურავის შემთხვევაში



ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში

მუხლი 5. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. განაშენიანებისგან თავისუფალი ტერიტორიების გამოყოფის საფუძველს წარმოადგენს სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმა. ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:

- სატყეო ტერიტორია;
- სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია;
- გამწვანებული ტერიტორია;
- ლანდშაფტური ტერიტორია;
- სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია;
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია.

2. **სატყეო ტერიტორია.** სატყეო ტერიტორია მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყისა ან/და სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყის ფონდის ტერიტორიას სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი და მხმარე ობიექტების არსებობა, ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, კერძოდ:

- სატყეო მეურნეობის განვითარებისთვის საჭირო მშენებლობისა;
- სახელმწიფოებრივი ან ადგილობრივი მნიშვნელობის საჯარო სარგებლობის სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მშენებლობისა;
- განაწესებული ენერჯის პოტენციალის შესწავლა და წარმოება.

3. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია მოიცავს არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი და მხმარე ობიექტების არსებობა, ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, კერძოდ:

ა) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა:

- სასოფლო მეურნეობის განვითარებისთვის საჭირო მშენებლობისა
- სახელმწიფოებრივი ან ადგილობრივი მნიშვნელობის საჯარო სარგებლობის სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მშენებლობისა;
- განახლებადი ენერჯის პოტენციალის შესწავლა და წარმოება

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია იყოფა 2 ტიპად:

- ტიპი 1 (სოფ.ტ.1), - შეცვლა დაუშვებელია.
- ტიპი 2 (სოფ.ტ.2), რომლის ნაწილის შეცვლა დასაშვებია სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმაში ცვლილების შეტანის გზით. ცვლილების შეტანის ინიცირება უნდა განხორციელდეს, გდგ-ს დამუშავების პროცესის დაწყებამდე.

4. გამწვანებული ტერიტორია - არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბუღვარი, 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.

5. ბუნებრივი 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;
- სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია

ა) ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

- საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);
- მთავარი გზები (მაგ., გზა, ბუღვარი);

ბ) ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

- მთავარი ქუჩების კარკასი;
- სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

გ) სატრანსპორტო ტერიტორიებზე გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

- ავტოსადგომები;
- გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის, ავტოსადგურები);
- სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები;
- გამწვანებული გზამყოფები.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიაზე დასაშვებია ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ობიექტების არსებობა.

7. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია

ა) ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიაზე დასაშვებია.

- ელექტროდენი;
- ბუნებრივი აირი;
- სასმელი წყალი;
- ტექნიკური წყალი;
- წყალარინება სანიაღვრე;
- წყალარინება;
- საყოფაცხოვრებო ნარჩენები;
- ნაგავსაყრელი.

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

- მიწისზედა;
- მიწისქვეშა.

თავი III. სოფელ ორბეთის ტერიტორიის გდგ-ს დამუშავების ჰირობები

მუხლი 6. გდგ-ს არეალები.

1. სოფელ ორბეთში გდგ-ს არეალები წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების ერთგვარ ჯგუფს, რომელიც მდებარეობს სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე და მოქცეულია სექტორებში. მათი ადგილმდებარეობა დადგენილია სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკით.

2. სოფელ ორბეთში გდგ-ს დამუშავებისას დაცული უნდა იქნას კანონმდებლობის და წინამდებარე რეგლამინტით დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ:

- საჯარო გამწვანების პრინციპი;
- სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია (ტიპი 2)-ისთვის არასამშენებლო ტერიტორიის ცვლილების პრინციპი;
- სიმჭიდროვის პრინციპი;
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პრინციპი;
- სექტორების სამშენებლოდ განვითარების პირობები.

3. სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების საფუძველზე, გდგ-ს დამუშავების ნაცვლად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურის დაწყება შესაძლებელია თუ გდგ-ების დამუშავების შემდეგ, სექტორში დარჩა ისეთი ფართის ტერიტორია რომელზეც გდგ-ს დამუშავება, მისი ფართობიდან გამდინარე, კანონმდებლობით არ არ არის სავალდებულო.

4. სოფელ ორბეთში გდგ-ს დამუშავებისას რეკომენდირებულია მოხდეს ეკოლოგიური და ენერგოეფექტური საინჟინრო ინფრასტრუქტურის დაგეგმვა, კერძოდ:

- მზის ენერჯის გამოყენება;
- ქარის ენერჯის გამოყენება;
- წვიმის წყლის შეგროვება და გამოყენება;
- ენერგოდამზოგავი გარე და შიდა განათება;
- პასიური არქიტექტურული გადაწყვეტები (შენობების პროექტირება ბუნებრივი ვენტილაციის, იზოლაციის და მზის სითბოს მაქსიმალურად გამოყენების პრინციპებით);
- წყალმომარაგებისა და წყალარინების ეკო-სისტემური მიდგომები;
- ადგილობრივი და ეკოლოგიურად სუფთა სამშენებლო მასალების გამოყენება.

5. გდგ-ს დამუშავების დროს დაურეგისტრირებელი ტერიტორიების რესურსი შეიძლება გამოყენებულ იქნას სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტრუქტურისათვის ან გამწვანებისათვის, იმგვარად რომ გდგ-ს არეალში ამის ხარჯზე არ გაიზარდოს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ფართობი.

საჭიროების შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებით, შესაძლებელია ზემოთ ხსენებული ტერიტორიების ადგილმონაცვლეობა სატრანსპორტო ან საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესების მიზნით.

მუხლი 7. საჯარო გამწვანება

1. სოფელ ორბეთში გდგ-ს დამუშავებისას დაცული უნდა იქნას საჯარო გამწვანების პრინციპი, რაც გულისხმობს საჯარო გამწვანებული სირცეების დადგენას შემდეგი წესით:

- ა) **გდგ არეალის 20%** - იმ შემთხვევაში თუ გდგ ტერიტორიის პერიმეტრის **25% ზე ნაკლებ ტერიტორიას** ესაზღვრება სატყეო ტერიტორია, ლანდშაფტის ტერიტორია ან გამწვანებული ტერიტორია.

ბ) გდგ არეალის 15% - იმ შემთხვევაში თუ გდგ ტერიტორიის პერიმეტრის 25% დან 50% მდე ტერიტორიას ესაზღვრება სატყეო ტერიტორია, ლანდშაფტის ტერიტორია ან გამწვანებული ტერიტორია.

გ) გდგ არეალის 10% - იმ შემთხვევაში თუ გდგ ტერიტორიის პერიმეტრის 50% ზე მეტ ტერიტორიას ესაზღვრება სატყეო ტერიტორია, ლანდშაფტის ტერიტორია ან გამწვანებული ტერიტორია.

2. საჯარო გამწვანებული სივრცისათვის გამოყოფილი ტერიტორია შეიძლება იყოს, საქართველოს მთავრობის დადგენილება №261 „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“, თავი III. განაშენიანებისგან თავისუფალი (არასამშენებლო) ტერიტორიები:

- გამწვანებული ტერიტორია

ასევე შეიძლება იყოს თავი II. სამშენებლო ტერიტორია:

- ცენტრის ზონა (შზ-2)
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)

3. სამშენებლო ტერიტორიის გამოყენება საჯარო გამწვანებისათვის შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობა იქნება საჯარო ფუნქციის და მისი ტერიტორია იქნება შემოუღობავი და ხელმისაწვდომი სამეზობლოსთვის და ვიზიტორებისათვის. ამავედროულად დასაშვებია სრული გდგ არეალის შემოღობვა.

4. სამშენებლო ტერიტორიის საჯარო გამწვანებად გამოყენების შემთხვევაში გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი უზრუნველყოფილი უნდა იყოს 33 კოეფიციენტის ხარჯზე.

მუხლი 8. საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები

1. გდგ არეალში გათვალისწინებული უნდა იქნას საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები თუ დომინირებული სახეობებით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობები 30 ერთეულზე მეტია.

2. საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა შეიძლება იყოს:

- სურსათის მაღაზია
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია
- კაფე
- საერთო სამუშაო სივრცე
- სხვა საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი, შესაბამისი დასაბუთების შემთხვევაში.

3. საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობისათვის ფართობი დაანგარიშებული იყოს შემდეგი პრინციპით: **2 კვ/მ ყოველ საცხოვრებელ სახლზე.**

მუხლი 9. განაშენიანების სიმჭიდროვე

1. განაშენიანების დეტალური გეგმით მიწის ნაკვეთების დაყოფისას გათვალისწინებული იქნას შემდეგი სიმჭიდროვე:

ფუნქციური ქვეზონა	განაშენიანების სიმჭიდროვე (1 ჰექტარზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების რაოდენობა)	სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	10	300 მ ²

განაშენიანების სიმჭიდროვე დადგინდა მხოლოდ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებზე, რადგან საპროექტო ტერიტორიაზე მთავარ გამოწვევას წარმოადგენს სწორედ სააგარაკე დასახლების გადამჭიდროება.

2. სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის კონცეფციის დამტკიცებამდე დაყოფილი მიწის ნაკვეთებისათვის არ ვრცელდება განაშენიანების სიმჭიდროვის შეზღუდვა იმ შემთხვევაში თუ მოთხოვნილი პარამეტრები გადაჭარბებულია არსებული მდგომარეობით.

3. განაშენიანების სიმჭიდროვის მაჩვენებლის დაცვა უნდა მოხდეს სრული გდგ არეალის ფარგლებში და არა ფუნქციური ქვეზონის ფარგლებში. აღნიშნული ხელს შეუწყობს ტერიტორიების საცხოვრებლის გარდა სხვა ფუნქციების გაჩენას, რაც თავის მხრივ ხელს შეუწყობს ტერიტორიების მდგრად განვითარებას.

თავი IV. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა

მუხლი 10. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემის არეალები

1. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა, წარმოადგენს სქემას, რომელიც აწესრიგებს უკვე გამიჯნული მიწის ნაკვეთების ჯგუფს. აღნიშნული სქემა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემის საფუძველს. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემის არეალები დადგენილია ისეთ უშენ ტერიტორიაზე, რომელიც დაყოფილია გარკვეული გეგმის საფუძველზე. გათვალისწინებულია გზები, თუმცა ხშირ შემთხვევაში გზის სიგანე არ აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. კონკრეტულ არეალებს ადგენს სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა.

2. თითოეულ არეალში შესაძლებელია ერთი ან რამოდენიმე სქემის დამუშავება, თუმცა თითოეული სქემის არეალი უნდა წარმოადგენდეს ერთგვაროვანი ნაკვეთების ლოგიკური ჯგუფის ერთობლიობას.

3. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა არის იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტი, რომელიც მტკიცდება მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციის ორგანოს გადაწყვეტილებით და არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მისი მიზანია დააზუსტოს გგ-ს

მოთხოვნები და უზრუნველყოს მათი უკეთესი შესრულება. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა არის სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების გაცემის საფუძველი და მასში ცვლილებების შეტანა ასევე უნდა აისახოს მის საფუძველზე დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში. ცვლილებები მიწის ნაკვეთის მოწესრიგების სქემაში შეიტანება იგივე წესით რაც მათი დამტკიცებისთვის არის საჭირო. მიწის ნაკვეთის მოწესრიგების სქემების დამტკიცება ხდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით დაინტერესებული პირის, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის, მოსარგებლის მიმართვის საფუძველზე. მიმართვას თან უნდა დაერთოს მე-11 მუხლით განსაზღვრული დოკუმენტაცია.

მუხლი 11. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემის შინაარსი და შემადგენლობა

1. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემაში გათვალისწინებული უნდა იყოს:

- ქუჩათა ქსელი კანონმდებლობის შესაბამისად
- ამ დოკუმენტის მუხლი 7. ით განსაზღვრული საჯარო გამწვანების მოთხოვნები.
- საჭიროების შემთხვევაში საინჟინრო ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო ტერიტორიები

2. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების და ქვეზონების ცვლილება, თუმცა მოთხოვნების დაკმაყოფილება (გზების, საჯარო გამწვანების და ინფრასტრუქტურის ობიექტების შესახებ) უნდა მოხდეს სქემის შესაბამისად სერვიტუტების რეგისტრაციით ან რეგისტრაციების ცვლილებებისა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საშუალებით.

3. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემის დამუშავების დროს დაურეგისტრირებელი ტერიტორიების რესურსი შეიძლება გამოყენებულ იქნას სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტრუქტურისათვის ან გამწვანებისათვის, იმგვარად რომ არეალში ამის ხარჯზე არ გაიზარდოს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ფართობი.

4. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა უნდა შედგებოდეს შემდეგი დოკუმენტაციისგან:

კვლევითი ნაწილი:

- ტოპოგრაფიული გეგმა
- ორთოფოტოგადაღება
- ფოტოფიქსაცია
- არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების სქემა
- არსებული საკადასტრო მონაცემები
- არსებული სატრანსპორტო კავშირების სქემა

საპროექტო ნაწილი:

- განმარტებითი ბარათი
- სქემის ესკიზი
- სატრანსპორტო მოძრაობის სქემა
- მიწის ნაკვეთების განაწილების სქემა
- სერვიტუტების სქემა
- შენობათა განთავსების შეზღუდვების რუკა
- საინჟინრო კომუნიკაციების სქემატური გეგმები

დამატებით მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა შეიძლება მოიცავდეს:

- ესთეტიკურ პარამეტრებს (შემოდობვასთან, შენობების მოსაპირკეთებელ მასალებთან ან სხვა). მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემებში ასახული ესთეტიკური პარამეტრები შესაბამისობაში უნდა იყოს მართვის რეგლამენტში მოცემულ ესთეტიკურ პარამეტრებთან.
- სხვა დოკუმენტაციას ადგილობრივი კონტექსტიდან გამომდინარე.

მუხლი 12. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემის შეთანხმების პროცედურა

1. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე ამტკიცებს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერია. მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემის დამტკიცების მოთხოვნით ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა და განცხადებას დაურთოს დოკუმენტების, რომელიც მოცემულია მართვის რეგლამენტების მე-11 მუხლში. განაცხადის განხილვის ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 15 სამუშაო დღეს, საჭიროებიდან გამომდინარე განხილვის ვადა შესაძლოა გაგრძელდეს 3 (სამი) თვემდე. განხილვის ვადის გაგრძელების თაობაზე მიღებულ უნდა იქნას ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება, შესაბამისი დასაბუთებით. იმ შემთხვევაში თუ ადმინისტრაციული ორგანო მითითებულ ვადაში არ მიიღებს გადაწყვეტილებას განცხადების დაკმაყოფილებაზე ან უარის თქმის თაობაზე, მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემა იტვლება დამტკიცებულად.

2. საპროექტო მიწის ნაკვეთების შეთანხმებულ „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემასთან“ შესაბამისობაში ყოფნის შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტი აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე გასცემს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს.

თავი V. სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე გამოყოფილი სექტორების სამშენებლოდ განვითარების პირობები

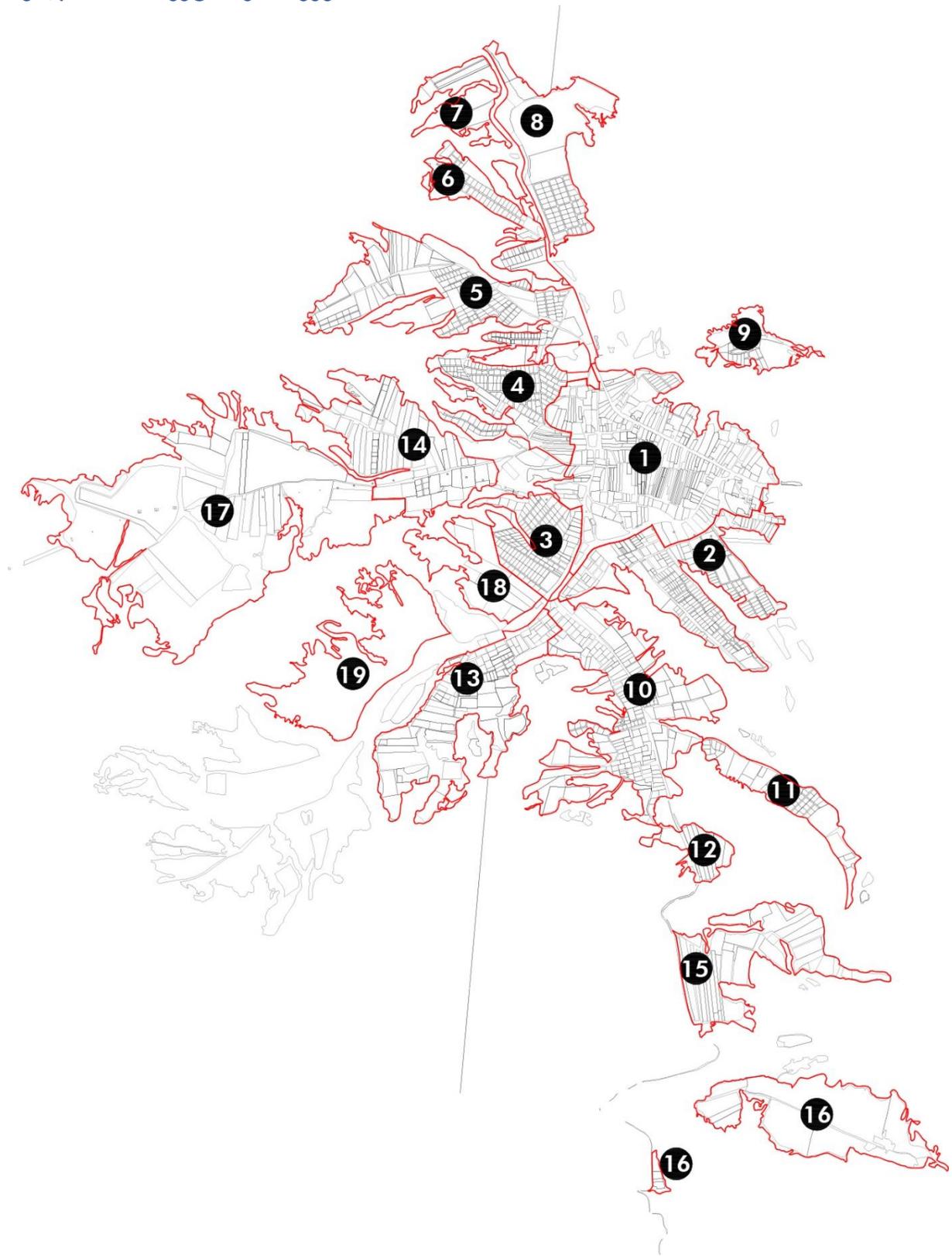
მუხლი 13. ზოგადი მითითებები

1. ქვემოთ ჩამოთვლილი სექტორები წარმოადგენს არეალებს, რომლის ფარგლებშიც განსაზრვულია **გდგ-ს, მიწის ნაკვეთის მოწესრიგების სქემის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების** მოთხოვნები. თითოეული არეალის შერჩევა უნდა მოხდეს სექტორის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთების გარკვეული ლოგიკური ჯგუფებისათვის, რომლებშიც დაცული უნდა იქნას კანონმდებლობის მოთხოვნები საპროექტო ტერიტორიის მინიმალურ ფართობთან დაკავშირებით.

2. თითოეულ სექტორში შეიძლება დამუშავდეს 1 ან რამოდენიმე გდგ ან **მიწის ნაკვეთის მოწესრიგების სქემა**. გარდა პირველი სექტორისა, რომლის სამშენებლოდ განვითარება ხდება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით.

3. იმ შემთხვევაში თუ გდგ-ს დამუშავების შემდეგ, სექტორში დარჩება გარკვეული მიწის ნაკვეთი/ნაკვეთები, რომლებზეც კანონმდებლობიდან გამომდინარე (ფართობიდან გამომდინარე) შეუძლებელი იქნება გდგ-ს დამუშავება, ამ მიწის ნაკვეთების განვითარება შესაძლებელი იქნება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით. ესეთ შემთხვევაში გდგ-ში უნდა იყოს გათვალისწინებული აღნიშნულ ნაკვეთებთან სატრანსპორტო კავშირი.

მუხლი 14. სექტორების გეგმა



მუხლი 15. სექტორების განაშენიანების დეტალური პირობები

1. **სექტორი 1** - სოფელ ორბეთის ცენტრალური ნაშენი ტერიტორია. ტერიტორიის განვითარების შესაძლებლობა:

ა) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით (არ საჭიროებს გდგ დამუშავებას)

ბ) ფუნქციური ზონები და ტერიტორიები:

- სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)
- ცენტრის ზონა (შზ-2)
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)
- გამწვანებული ტერიტორია
- სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია

განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების და ქვეზონების ცვლილება დაუშვებელია.

ცენტრალურ ნაწილში განაშენიანება რეგულირდება განაშენიანების რეგულირების ხაზით (წითელი ხაზი).

2. **სექტორი 2** - სოფელ ორბეთის ნაშენი ტერიტორიასთან სამხრეთ აღმოსავლეთის მომიჯნავედ, მცირედ ნაშენი ტერიტორია.

ა) ტერიტორიის ნაწილის განვითარება დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, ნაწილის „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემით“, ხოლო ნაწილის განვითარება შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონებისა და ტერიტორიების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	<ul style="list-style-type: none"> • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	<ul style="list-style-type: none"> • სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)

გამწვანებული ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით ან ტერიტორიით, იმ პირობით, რომ არ გაუარესდება კავშირი მომიჯნავე ტერიტორიებთან

გ) გდგ-ს დამუშავების შემთხვევაში, დაუშვებელია ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთებისათვის, ჩრდილო-დასავლეთით მდებარე მთავარი გზიდან შესასვლელების მოწყობა. დასაშვებია მხოლოდ გდგ არეალის ქუჩაზე შესასვლელების მოწყობა.

3. სექტორი 3 - სოფელ ორბეთის ნაშენი ტერიტორიასთან სამხრეთ დასავლეთით მომიჯნავე უშენი ტერიტორია.

ა) ტერიტორიის ნაწილის განვითარება დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, ნაწილის „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემით“, ხოლო ნაწილის განვითარება შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	<ul style="list-style-type: none"> საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) გამწვანებული ტერიტორია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია ცენტრის ზონა (შზ-2)
გამწვანებული ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია (გდგ ტერიტორიაზე მთავარი გზიდან შესასვლელად) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია

გ) გდგ არეალში დაუშვებელია ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთებისათვის, სამხრეთ-აღმოსავლეთით მდებარე მთავარი გზიდან შესასვლელების მოწყობა. დასაშვებია მხოლოდ გდგ არეალის ქუჩაზე შესასვლელების მოწყობა.

4. **სექტორი 4** - სოფელ ორბეთის ნაშენი ტერიტორიასთან დასავლეთით მომიჯნავე უშენი ტერიტორია.

ა) ტერიტორიის ნაწილის განვითარება დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, ნაწილის „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემით“. (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	<ul style="list-style-type: none"> საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) გამწვანებული ტერიტორია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია ცენტრის ზონა (შზ-2)
სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიის ნაწილი (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)	<ul style="list-style-type: none"> გამწვანებული ტერიტორია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 10% ისა)
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით ან ტერიტორიით, იმ პირობით, რომ არ გაუარესდება კავშირი მომიჯნავე ტერიტორიებთან
გამწვანებული ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია

5. **სექტორი 5** - მცირედ ნაშენი ტერიტორია სოფლის ჩრდილო დასავლეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის ნაწილის განვითარება დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, ნაწილის „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემით“, ხოლო ნაწილის განვითარება შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	<ul style="list-style-type: none"> საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) გამწვანებული ტერიტორია

	<ul style="list-style-type: none"> • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	<ul style="list-style-type: none"> • სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-6)	<ul style="list-style-type: none"> • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 10% ისა) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 10% ისა)
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით ან ტერიტორიით, იმ პირობით, რომ არ გაუარესდება კავშირი მომიჯნავე ტერიტორიებთან
საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • დაუშვებელია ცვლილება

6. **სექტორი 6** - უშენი ტერიტორია სოფლის ჩრდილო დასავლეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის ნაწილის განვითარება დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, ნაწილის „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემით“. (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	<ul style="list-style-type: none"> • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია

	<ul style="list-style-type: none"> • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	<ul style="list-style-type: none"> • სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
გამწვანებული ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • დაუშვებელია ცვლილება
სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 50% ისა)

7. **სექტორი 7** - უშენი ტერიტორია სოფლის უკიდურეს ჩრდილოეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის განვითარების შესაძლებელია გდგ-ს საფუძველზე

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	<ul style="list-style-type: none"> • სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)

8. **სექტორი 8** - უშენი ტერიტორია სოფლის ჩრდილოეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის ნაწილის განვითარება დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, ნაწილის „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემით“. (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	<ul style="list-style-type: none"> • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) • გამწვანებული ტერიტორია

	<ul style="list-style-type: none"> • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	<ul style="list-style-type: none"> • სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 10% ისა)
გამწვანებული ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია (გდგ ტერიტორიაზე გზიდან შესასვლელად) • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია

გ) დაუშვებელია ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთებისათვის, დასავლეთით მდებარე მთავარი გზიდან შესასვლელების მოწყობა. დასაშვებია მხოლოდ გდგ არეალის ქუჩაზე შესასვლელების მოწყობა.

9. სექტორი 9 - უშენი ტერიტორია სოფლის აღმოსავლეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის ნაწილის განვითარება დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, ნაწილის „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემით“. (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)

ბ) განამენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	<ul style="list-style-type: none"> • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	<ul style="list-style-type: none"> • სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია

	<ul style="list-style-type: none"> • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
ლანდშაფტური ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • დაუშვებელია ცვლილება

10. **სექტორი 10** - უშენი ტერიტორია სოფლის სამხრეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის ნაწილის განვითარება დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, ნაწილის „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემით“, ხოლო ნაწილის განვითარება შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	<ul style="list-style-type: none"> • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	<ul style="list-style-type: none"> • სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • ცენტრის ზონა (შზ-2)
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • დაუშვებელია ცვლილება
გამწვანებული ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით, გამწვანებული ტერიტორიის ფართობის შემცირების გარეშე.

გ) გდგ-ს დამუშავების შემთხვევაში, დაუშვებელია ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთებისათვის, ცენტრალური მთავარი გზიდან შესასვლელების მოწყობა. დასაშვებია მხოლოდ გდგ არეალის ქუჩაზე შესასვლელების მოწყობა.

11. **სექტორი 11** - უშენი ტერიტორია სოფლის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის ნაწილის განვითარება დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, ნაწილის „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემით“. (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	<ul style="list-style-type: none"> საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) გამწვანებული ტერიტორია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია ცენტრის ზონა (შზ-2)
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით ან ტერიტორიით, იმ პირობით, რომ არ გაუარესდება კავშირი მომიჯნავე ტერიტორიებთან
გამწვანებული ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით, გამწვანებული ტერიტორიის ფართობის შემცირების გარეშე.

გ) განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნას კავშირი ტყის გზასთან.

12. **სექტორი 12.** უშენი ტერიტორია სოფლის სამხრეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის განვითარების შესაძლებელია გდგ-ს საფუძველზე

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	<ul style="list-style-type: none"> სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) გამწვანებული ტერიტორია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია ცენტრის ზონა (შზ-2)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა-2 (შზ-6)	<ul style="list-style-type: none"> სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია გამწვანებული ტერიტორია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 10% ისა)
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> დაუშვებელია ცვლილება

13. **სექტორი 13** - უშენი ტერიტორია სოფლის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის ნაწილის განვითარება დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, ნაწილის „მიწის ნაკვეთების მოწესრიგების სქემით“, ხოლო ნაწილის განვითარება შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით (იხ. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა)

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)	<ul style="list-style-type: none"> საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) გამწვანებული ტერიტორია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია ცენტრის ზონა (შზ-2)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	<ul style="list-style-type: none"> სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) გამწვანებული ტერიტორია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია ცენტრის ზონა (შზ-2)
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> დაუშვებელია ცვლილება
გამწვანებული ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით, გამწვანებული ტერიტორიის ფართობის შემცირების გარეშე.

14. **სექტორი 14** - უშენი ტერიტორია სოფლის დასავლეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის განვითარების შესაძლებელია გდგ-ს საფუძველზე

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> გამწვანებული ტერიტორია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 10% ისა)
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით ან ტერიტორიით, იმ პირობით, რომ არ გაუარესდება კავშირი მომიჯნავე ტერიტორიებთან

15. **სექტორი 15** - უშენი ტერიტორია სოფლის სამხრეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის განვითარების შესაძლებელია გდგ-ს საფუძველზე

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა-2 (შზ-6)	<ul style="list-style-type: none"> • სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 10% ისა)
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით ან ტერიტორიით, იმ პირობით, რომ არ გაუარესდება კავშირი მომიჯნავე ტერიტორიებთან
გამწვანებული ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით, გამწვანებული ტერიტორიის ფართობის შემცირების გარეშე.

16. **სექტორი 16** - უშენი ტერიტორია სოფლის სახმრეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია გდგ-ს საფუძველზე

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა-2 (შზ-6)	<ul style="list-style-type: none"> • სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 10% ისა)
გამწვანებული ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • დასაშვებია ცვლილება ნებისმიერი ზონით, გამწვანებული ტერიტორიის ფართობის შემცირების გარეშე.

17. **სექტორი 17** - უშენი ტერიტორია სოფლის სახმრეთ-დასავლეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია გდგ-ს საფუძველზე

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 3% ისა)

18. **სექტორი 18.** - უშენი ტერიტორია სოფლის სახმრეთ-დასავლეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია გდგ-ს საფუძველზე

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 10% ისა)

გ. ტერიტორია წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მსხვილ საინვესტიციო ობიექტს, რომლის განვითარება შესაძლებელია, მხოლოდ ერთიანი გდგ-ს საფუძველზე, რომელიც დამუშავდება სრული სექტორისათვის.

19. **სექტორი 19.** - უშენი ტერიტორია სოფლის სახმრეთ-დასავლეთ ნაწილში.

ა) ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია გდგ-ს საფუძველზე

ბ) განაშენიანების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილება, რომელიც დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე, გგ-ში ცვლილებების შეტანის გზით:

გგ-თი დადგენილი	შესაძლო ცვლილება
სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია	<ul style="list-style-type: none"> • გამწვანებული ტერიტორია • სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია • საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია

	<ul style="list-style-type: none"> საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4), ცენტრის ზონა (შზ-2) ან სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1) (არაუმეტეს 3% ისა)
--	---

გ. ტერიტორია წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მსხვილ საინვესტიციო ობიექტს, რომლის განვითარება შესაძლებელია, მხოლოდ ერთიანი გდგ-ს საფუძველზე, რომელიც დამუშავდება სრული სექტორისათვის.

თავი VI. დამცავი ზონები, მათი რეგლამენტები და ესთეტიკური პარამეტრები

მუხლი 16. დამცავი ზონების სახეობები

1. გგ-ს არეალში გამოიყოფა შემდეგი დამცავი ზონები:

- სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა;
- კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონები;
- ელექტროგადამცემი ხაზის დამცავი ზონა.
- ბუნებრივი საფრთხეების ზონები;

მუხლი 17. სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა

1. სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონა - ეს არის 100 მეტრიანი სანიტარული დაცვის ზონა, რომელიც იცავს სასაფლაოების მიმდებარე ტერიტორიებს მავნე ზემოქმედებისაგან. სასაფლაოების დაცვის 100 მეტრიანი სანიტარული დაცვის ზონა იმოქმედებს მანამდე, სანამ ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ სასაფლაოების მოვლა-პატრონობის წესის საფუძველზე არ განისაზღვრება განსახვავებული სანიტარული დაცვის ზონა.

მუხლი 18. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონები

1. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის მიზნით გამოიყოფა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები და არეალები, რომლებიც ასახულია განაშენიანების გეგმის რუკაზე, ასევე გამოყოფილია ის არეალები სადაც რეკომენდირებულია მოხდეს დამცავი ზონების დადგენა.

2. კულტურული მემკვიდრეობის ინდივიდუალურ დამცავ ზონას:

ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი, რომელიც შეადგენს 50 მეტრს.;

ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი, რომელიც შეადგენს 300 მეტრიანი ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლისთვის და 150 მეტრიანი ადგილობრივი მნიშვნელობის ძეგლისთვის.

3. განსაზღვრული კულტურული მემკვიდრეობის ინდივიდუალური და ზოგადი დაცვის ზონების საზღვრები წარმოადგენს სავალდებულო საზღვრებს. დეტალურად საზღვრების და რეჟიმის დადგენა უნდა დარეგულირდეს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის

და „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების შემუშავების წესების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის #181 დადგენილების შესაბამისად.

მუხლი 19. ელექტროგადამცემი ხაზის დამცავი ზონა.

1. სოფელ ორბეთის გგ-ს შეზღუდვების რუკაზე დატანილია 110 კვ ელექტროგადამცემი ხაზის 20 მეტრიანი დაცვის ზონა. დაცვის ზონა აითვლება საპროექტო ელექტრო გადამცემი ხაზების ორივე მხრიდან.
2. დამცავ ზონაში აკრძალულია ნებისმიერი ქმედება, რომელსაც შეუძლია გამოიწვიოს ელექტრული ქსელის ხაზობრივი ნაგებობის ნორმალური ფუნქციონირების მოშლა,
3. საპროექტო გადამცემი ხაზების დაცვის ზონებთან დაკავშირებით დეტალური რეგულაციები მოცემულია, „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილებაში. ყველანაირი ქმედება საპროექტო გადამცემი ხაზების დაცვის ზონაში უნდა განხორციელდეს ზემოაღნიშნული დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით.

მუხლი 20. ბუნებრივი საფრთხეების დამცავი ზონები

1. განაშენიანების გეგმის შეზღუდვების რუკაზე დატანილია გგ-ს არეალში არსებული/მოსალოდნელი ბუნებრივი (ჰიდრომეტეოროლოგიური და გეოლოგიური) კატასტროფების გავრცელების არეალები/ზონები და მათი აღმოფხვრის რეკომენდაციები:

- ა) ქვათაცვენის დაბალი რისკის ზონა;
- ბ) მეწყრის საშუალო რისკის ზონა;
- გ) დატბორვის არეალი

2. **ქვათაცვენის დაბალი რისკის ზონა** - აღნიშნულ უბნებზე საჭიროა შესუსტებული და დეზინტეგრირებული გრუნტების პერიოდული ჩამოწმენდა-გატანა და მონიტორინგი.

3. **საშუალო მეწყრული საფრთხის მქონე ტერიტორია** - აღნიშნულ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი სახლების და სხვა დანიშნულების ნაგებობების განთავსება აუცილებლად უნდა მოხდეს დეტალური საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების შესწავლით და მათი საპროექტო დოკუმენტებში გათვალისწინებით. საშუალო საფრთხის შემცველი ტერიტორიის დაბალი საფრთხის შემცველ ტერიტორიად გადაქცევისთვის საჭიროა, სწორად შერჩეული და სათანადო კვლევებზე დაფუძნებული ღონისძიებების გატარება.

დაუშვებელია, კვლევებისა და სათანადო საპროექტო დოკუმენტების გარეშე, ისეთი საქმიანობის წარმოება როგორც არის: ფერდობების ჩამოჭრა გზის გაყვანისათვის, სამთო საქმიანობა და სხვა ისეთი საქმიანობის წარმოება რომელიც მოახდენს საფრთხის შემცველი პროცესების გააქტივლებას და ტერიტორიას გახდის მაღალი საფრთხის შემცველად.

4. **დატბორვის არეალი** - აღნიშნულ არეალში რაიმე სახის მშენებლობა დაუშვებელია. გგ-ს დამუშავების დროისთვის აღნიშნულ ტერიტორიაზე სამშენებლო ან სხვა სახის საკარმიდამო მიწები არ ფიქსირდება. შესაბამისად, აღნიშნულ არეალში ასეთი ნაკვეთების გაჩენა სამომავლოდ დაუშვებელია.

მუხლი 21. ესთეტიკური პარამეტრები და მიწის ნაკვეთების შემოღობვის მიმართ ზოგადი მოთხოვნები.

1. სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე მიზანშეწონილია მოხდეს არსებული შენობა-ნაგებობების

დამახასიათებელი იერსახის შენარჩუნება და ახალი ესთეტიკური პარამეტრების ჩამოყალიბება, წინამდებარე მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად.

2. დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:

- ა) ნებისმიერი ფორმის შიფერი, რომელსაც აქვს აზბესტის მავნე შემცველობა;
- ბ) თუნუქის ან სხვა მასალის სახურავი შემდეგი ფერებით: წითელი, ლურჯი, მწვანე, ვერცხლისფერი და სხვა მკვეთრი ფერები.

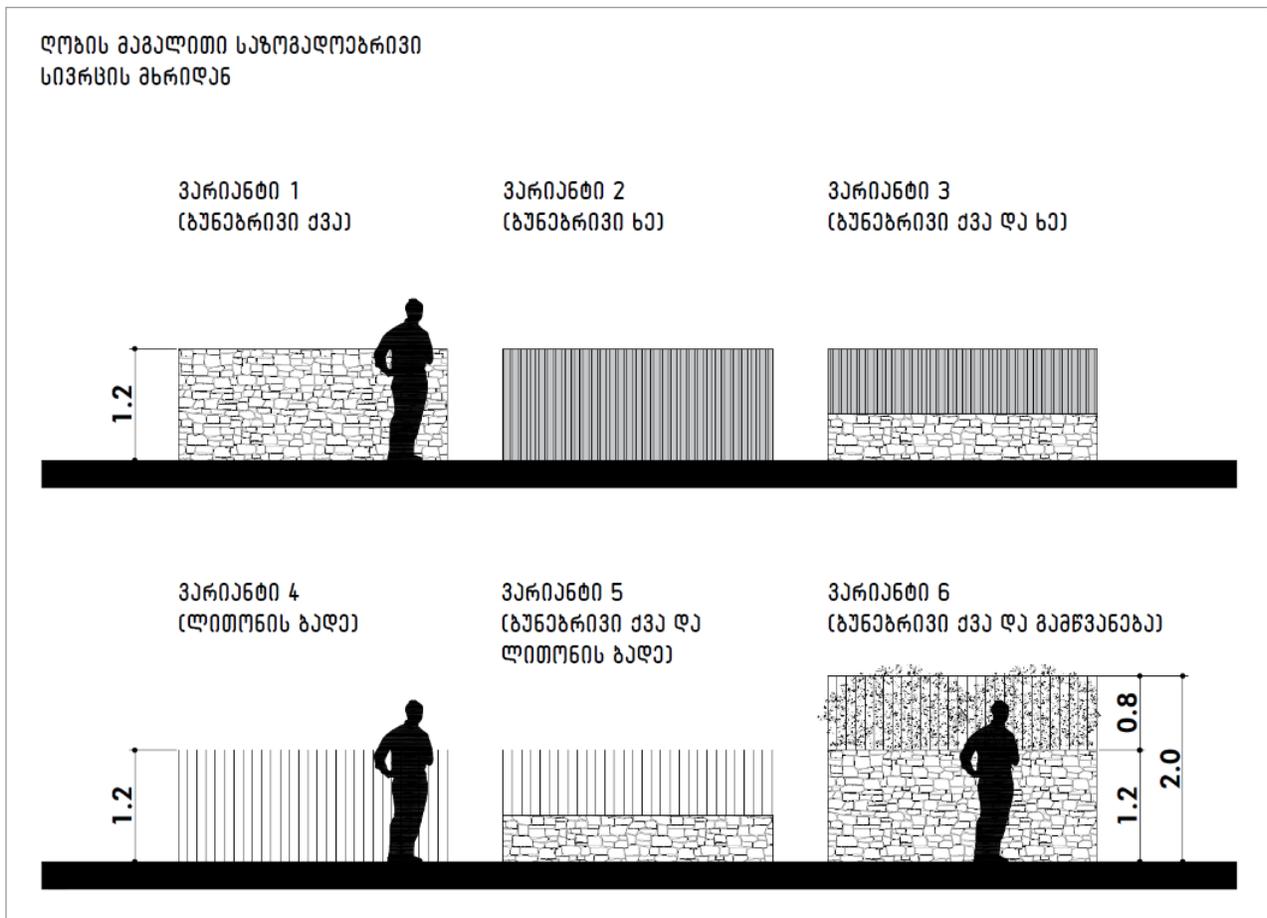
შენობა-ნაგებობის ქანობიან სახურავზე დასაშვებია შემდეგი მასალების გამოყენება:

- ა) ბუნებრივი კრამიტი, ბეტონი, ხე, ბუნებრივი ქვა, ხელოვნური ქვა.
- ბ) თუნუქის ან სხვა მასალის სახურავი შემდეგი ფერებით: ნაცრისფერი, ყავისფერი.

3. წინამდებარე მუხლის მოთხოვნები დაცული უნდა იქნას ახალი მშენებლობისა და უკვე არსებული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციისას.

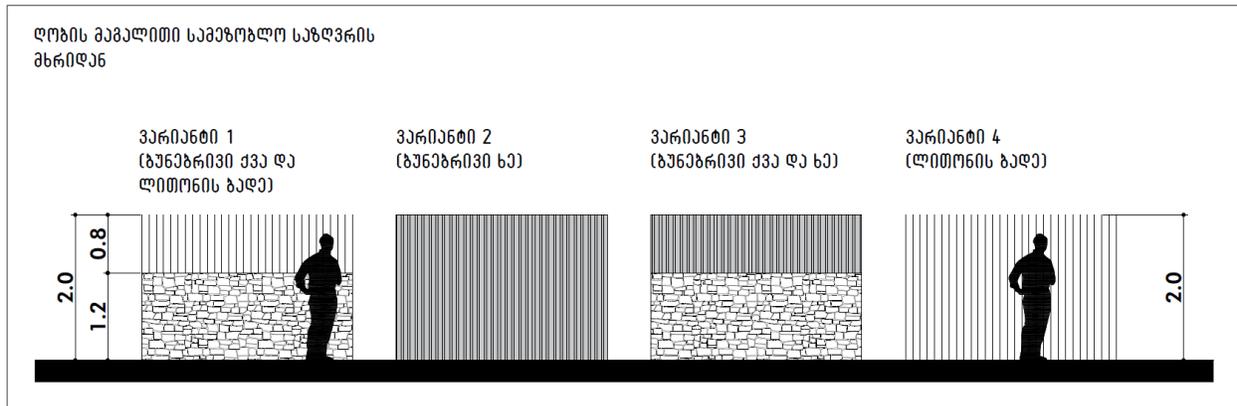
4. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნებადართულია შემდეგი პირობების დაცვით:

ა) საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან (გზა, ქუჩა, ბაღი, სკვერი და ა.შ.) ღობის მაქსიმალურ სიმაღლედ დასაშვებია 1.2 მეტრი, რომლის სამშენებლოდ ან მოსაპირკეთებლად დასაშვებია ბუნებრივი ქვის მასალის, ბუნებრივი ხის მასალის ან ლითონის ბადის გამოყენება. 1.2 მეტრ სიმაღლეზე მეტი ნაწილის დახურვა შესაძლებელია მხოლოდ ლითონის ბადის და ბუნებრივი გამწვანების ხარჯზე (ბუჩქები ან მხვიარა მცენარე ბადეზე) რომლის სიმაღლე არ უნდა სცდებოდეს 2.0 მეტრს.



ბ) სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღობეების მაქსიმალურ სიმაღლედ განისაზღვროს 2.0 მეტრი, საიდანაც მიწის ზედაპირიდან 1.2 მ სიმაღლეზე დასაშვებია ბუნებრივი ქვის მასალის გამოყენება, ხოლო დანარჩენი ნაწილზე გამოყენებულ უნდა იქნას: ბუნებრივი ხის მასალა, ლითონის ბაღა.

ასევე დასაშვებია მიწის დონიდან ხის მასალის ან ლითონის ბადის გამოყენება.



5. ღობის სიმაღლე არცერთ მონაკვეთში არ უნდა აღემატებოდეს წინამდებარე მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილ სიმაღლეს.

ღობის სიმაღლეში არ იანგარიშება:

ა) კონსტრუქციული მდგრადობისთვის განკუთვნილი დგარები ან/და სვეტები, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 2.0 მეტრს.

ბ) გრუნტის შემაკავებელი კედლის სიმაღლე.

6. აღნიშნული წესები არ ვრცელდება სპორტული მოედნებზე.

თავი VII. გარდამავალი დებულებები

მუხლი 22. გარდამავალი დებულებები.

1. წინამდებარე რეგლამენტი წარმოადგენს განაშენიანების გეგმის განუყოფელ ნაწილს და
2. ძალაში შედის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ განაშენიანების გეგმის დამტკიცებისა და დადგენილი წესით გამოქვეყნების შემდეგ.
3. საკითხები, რომელიც არ რეგულირდება წინამდებარე რეგლამენტით, რეგულირდება შესაბამისი სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობის საფუძველზე.
4. ცვლილები და დამატებები რეგლამენტში შეიტანება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
5. სოფელ ორბეთის გგ-ს რევიზია უნდა მოხდეს მისი დამტკიცებიდან 5 წლის შემდეგ.