

განაუზენიანების პროექტის რეგლამენტი

(მონახაზი)

ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმის
კონცეფცია

პროექტი: ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების/განახლების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) საპროექტო მომსახურება

ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N167-2023; 18.12.2023წ.

ეტაპი 3-1 - გენერალური გეგმის კონცეფცია



დამკვეთი - სსიპ „სივრცითი და ქალაქმშენებლობითი განვითარების სააგენტო

LEPL „Spatial and Urban Development Agency“

ღვთისაძვინის გამზ. N154

0112 თბილისი, საქართველო

საიდენტიფიკაციო კოდი: 204624834



შემსრულებელი - ა(ა)იპ „სითი ინსტიტუტი საქართველო“

NLP „City Institute Georgia“ (CIG)

ქ. თბილისი, ნ. ჟვანიას ქუჩა, N 10

საიდენტიფიკაციო კოდი: 404496675



2024



ProMobility



დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები

მამუკა სალუქვაძე - „სითი ინსტიტუტი საქართველო“ დირექტორი, პროექტის მენეჯერი



იოსებ სალუქვაძე - ურბანისტი, ურბანული/სივრცითი განვითარების სპეციალისტი/გუნდის ლიდერი

ანდრო ქორთუა - ურბანისტი



შოთა მურღულია - ეკონომიკური განვითარების სპეციალისტი



გიორგი ნადირაშვილი - საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი



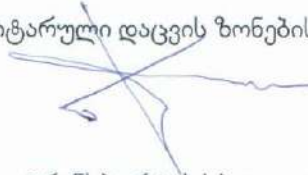
ლევანი ზაზაძე - გარემოს დაცვის სპეციალისტი



იოსებ ხელაშვილი - ტურიზმის სპეციალისტი



ნინო გიუაშვილი - კურორტოლოგი, სანიტარული დაცვის ზონების სპეციალისტი



დიმიტრი ბესპალოვი / Dmytro Bespalov - ტრანსპორტის სპეციალისტი

სარჩევი

დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები.....	3
სარჩევი.....	4
თავი I.....	5
ზოგადი დებულებები.....	5
მუხლი 1. გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი.....	5
მუხლი 2. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები.....	5
მუხლი 3. ბორჯომის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობები.....	6
თავი II.....	7
ბორჯომის განაშენიანების მართვა და დაგეგმვის პირობები.....	7
მუხლი 4. ბორჯომის განაშენიანების მართვის სისტემა.....	7
მუხლი 5. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა.....	7
მუხლი 6 . მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების მიზნით გამიჯვნა.....	8
თავი III.....	8
სამშენებლო, არასამშენებლო ტერიტორიები და დამცავი ზონები.....	8
მუხლი 7. სამშენებლო ტერიტორიები.....	8
მუხლი 8. არასამშენებლო ტერიტორიები.....	9
მუხლი 9. სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები.....	10
მუხლი 10. დამცავი ზონები და მათი რეგლამენტები.....	12
11. შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები.....	13

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებების, ქალაქ ბორჯომის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

2. განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმები და მათი რეგლამენტები უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს საქართველოს კანონის - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით“, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესითა და „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებებით გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ტერმინებისა.

2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) ბორჯომი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ცენტრი, იგივე ქალაქი ბორჯომი, რომელსაც „საქართველოს კურორტების ნუსხისა და სტატუსის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 3 ივლისის N428 დადგენილების საფუძველზე მინიჭებული აქვს კურორტის სტატუსი;

ბ) კოდექსი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;

გ) რეგლამენტი - ბორჯომის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი;

დ) ძირითადი დებულებები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებები;

ე) გეგმების შემუშავების წესი - „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილებით დამტკიცებული წესი.

მუხლი 3. ბორჯომის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობები

1. ბორჯომის ტერიტორიის განვითარების პრიორიტეტებია:

ა) არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების რაციონალური გამოყენება, ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება.

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების, ჩამოყალიბებული ისტორიული ლანდშაფტის დაცვა და აღდგენა.

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

დ) სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება;

ე) გარემოსა და რეკრეაციული ტერიტორიების დაცვა (ბიომრავალფეროვნებაზე, მიწაზე, წყალსა და ატმოსფერულ ჰაერზე უარყოფითი ზემოქმედების შემცირება, კლიმატისა და ლანდშაფტის დაცვა, ემისიების შემცირებისა და განახლებადი ენერჯის განვითარების ხელშეწყობა და სხვა), სხვადასხვა დარგობრივი გარემოსდაცვითი გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება;

ვ) გარემოზე ტრანსპორტის უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება;

ზ) დასახლებათა კულტურული, ისტორიული, არქიტექტურული, ურბანული მემკვიდრეობისა და ესთეტიკური ღირებულების მქონე გეგმარებითი ელემენტების (ქუჩების, მოედნების, შენობა-ნაგებობების, გამწვანებული ტერიტორიების) შენარჩუნება, მართვა და განვითარება;

2. უშენი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ წინამდებარე მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში ან განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის შემდგომ.

3. უშენი ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია ქალაქთმშენებლობითი გეგმის ფარგლებში, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის უზრუნველყოფის პირობით. აღნიშნული პირობები უნდა შესრულდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე..

4. წინამდებარე რეგლამენტის შესაბამისად, ბორჯომის ტერიტორიის გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

5. საზოგადოებრივი და სარეკრეაციო სივრცეების გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ საჯარო-საზოგადოებრივი დანიშნულებით და მათი განვითარებაც უნდა მოხდეს წინამდებარე რეგლამენტითა და განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

თავი II

ბორჯომის განაშენიანების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 4. ბორჯომის განაშენიანების მართვის სისტემა

1. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;

ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.

2. სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება ფუნქციური ზონების და ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით, რომლის საფუძველზეც მუშავდება ქვემდგომი გეგმები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების დაცვით დგინდება განაშენიანების მართვის საფუძველები.

3. 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.

4. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) გენერალური გეგმა, რომელიც ახორციელებს (ბორჯომის მთელი ტერიტორიის) მიწათსარგებლობის რეგულირებას.

ბ) განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა, რომელიც ახორციელებს (ბორჯომის მთელი ტერიტორიის) განაშენიანების რეგულირებას.

5. ინტეგრირებული გეგმიდან შესაძლებელია გამოიყოს და დაზუსტდეს ცალკეული ასპექტები დამოუკიდებელი გეგმის (ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური და რაიონების და სხვა) სახით. მის მიმართ უცვლელად მოქმედებს კოდექსით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

6. დარგობრივი გეგმები - (გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, ენერგეტიკის განვითარების, სოფლის მეურნეობის განვითარების, სატრანსპორტო სისტემის განვითარების და სხვა) არის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტი, რომლის შინაარსთან, შემუშავებასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და რომელიც რელევანტურია სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.

მუხლი 5. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების, დამტკიცების პროცედურა და წარსადგენი დოკუმენტაცია განისაზღვრება კანონმდებლობით.

2. გენერალური გეგმა განსაზღვრავს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულებისთვის განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის კონკრეტულ შემადგენლობას, რომლის საფუძველზეც უნდა მოხდეს შესაბამისი ტერიტორიების განვითარება.

3. გარდა გეგმების შემუშავების წესის მე-5 მუხლით დადგენილი პირობებისა, ბორჯომის განვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება ასევე სავალდებულოა, თუ ხორციელდება 7000 კვ.მ. და მეტი ფართის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, გარდა კოდექსით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა.

4. წინამდებარე მუხლის, მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ საგამონაკლისო შემთხვევებში გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია შესაბამისი საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

მუხლი 6 . მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების მიზნით გამოიჯვნა

1. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთად მხოლოდ იმ ნაწილის გამოყოფა, რომლის შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (განაშენიანების პარამეტრები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთ(ებ)ი იძენს სამშენებლოდ განვითარებისთვის შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსს.

2. პირველი პუნქტით განსაზღვრული შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სხვა (სამშენებლო) მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთს ექნება შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი ის სამშენებლო პოტენციალი, რაც შეუსაბამო მიწის ნაკვეთთან გაერთიანებამდე ჰქონდა.

3. მიწის ნაკვეთების გამოიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა. ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც კანონმდებლობის/რეგლამენტის თანახმად არ საჭიროებენ განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის მომზადებას, მათი გამოიჯვნა უნდა მოხდეს წინამდებარე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

4. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარებიან ხელახალ გამოიჯვნას, გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით. ასეთი ნაკვეთებისათვის მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამოიჯვნის პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

5. წინამდებარე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით მიწის ნაკვეთების გამოიჯვნა წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვაზე უარის თქმის საფუძველს.

თავი III

სამშენებლო, არასამშენებლო ტერიტორიები და დამცავი ზონები

მუხლი 7. სამშენებლო ტერიტორიები

1. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები:

ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);

ბ) შერეული ზონა (შზ);

გ) ინდუსტრიული ზონა (იზ);

გ) სპეციალური ზონა (სპზ).

2. საცხოვრებელი ზონა მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს.

3. შერეული ზონა მოიცავს ტერიტორიებს, რომლებიც შეიძლება ემსახურებოდნენ როგორც სასოფლო-სამეურნეო, ისე დასასვენებელი ან/და სამკურნალო ფუნქციების განხორციელებას. ასევე დასაშვებია, შერეულმა ზონამ მოიცავს საზოგადოებრივი დანიშნულებისა და კომერციული საქმიანობისთვის განკუთვნილი ობიექტებიც.

4. ინდუსტრიული ზონა მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების ან/და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე ნივთიერებების მართვისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

5. სპეციალური ზონა მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს, რომლებშიც თავმოყრილია ერთგვაროვანი ფუნქციის ობიექტები კლასტერების სახით ან სხვა სპეციალური დანიშნულებით.

6. იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარეობს და რომელზეც არ ვრცელდება განაშენიანების დეტალური გეგმა, მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მოქმედი გენერალური გეგმის ან განაშენიანების გეგმისა და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა საფუძველზე, თუ ის გამოყენების სახეობის, განაშენიანების პარამეტრების, განაშენიანების სახეობის და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების თვალსაზრისით შეესაბამება განაშენიანების არსებულ გარემოს და არ ეწინააღმდეგება სამეზობლო ინტერესებს.

7. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დგინდება კოდექსის 103-ე და 104-ე მუხლებითა და ძირითადი დებულებებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

8. კერძო საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ფუნქციური ზონის ან/და განაშენიანების არსებული გარემოს შესაბამისად. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა ასევე ნებადართულია კოდექსის 68-ე მუხლის შესაბამისად.

9. თუ მიწის ნაკვეთი იმავდროულად მოქცეულია კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან მასზე ვრცელდება სხვა დარგობრივი გეგმებით დადგენილი რეჟიმები, მაშინ მასზე მშენებლობის პირობები უნდა ითვალისწინებდეს ამ ზონის ან/და რეჟიმების მოთხოვნებს.

10. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით განისაზღვრება ფუნქციური ქვეზონების განაშენიანების მართვა.

მუხლი 8. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:

ა) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია;

ბ) გამწვანებული ტერიტორია;

გ) სატყეო ტერიტორია;

2. ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა, რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით და სპეციალური ტურისტული მარშუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

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

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

5. სატყეო ტერიტორია მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყისა ან/და სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყის ფონდის ტერიტორიას. სატყეო ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა დებულებების 22-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მუხლი 9. სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები მოიცავენ: ა.ა) საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიებს, საზოგადოებრივი სარგებლობის ობიექტებს, სპორტულ და სათამაშო მოედნებს.

2. საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიებზე დასაშვებია შემდეგი სახის ობიექტების არსებობა:

- ა) ადმინისტრაციული შენობები;
- ბ) სკოლები;
- გ) რელიგიური/საკულტო ობიექტები და მისი დამხმარე ნაგებობები;
- დ) სოციალური დაწესებულებები;
- ე) ჯანდაცვის ობიექტები;
- ვ) კულტურის ობიექტები და მისი დამხმარე შენობა-ნაგებობები;
- ზ) სასპორტო ობიექტები;
- თ) ფოსტა;
- ი) თავშესაფრები;
- კ) სახანძრო-სამაშველო დანაყოფების დეპოები და სასწრაფო;
- ლ) სახელმწიფო საზღვრის დაცვის განსახორციელებლად საჭირო ობიექტები.

3. ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია ასახავს: ელექტროდენის, ბუნებრივი აირის, ცხელი წყლის, სასმელი წყლის, ტექნიკური წყლის, სანიაღვრე წყალარინების და წყალარინების ქსელისთვის, ასევე ნაგავსაყრელისა და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების განთავსებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

4. მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიაზე დასაშვებია მიწისზედა და მიწისქვეშა ზელოკალური ქსელის არსებობა.

5. ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);

ბ) რკინიგზა (მათ შორის, ტრამვაი, ფუნქციული და მეტრო);

გ) საბაგირო;

დ) მთავარი გზები (მაგ., გზა, ბულვარი, პრომენადე);

ე) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი, აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

6. ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;

ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

7. ამ მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე შესაბამისად გამოყოფილ არეალებში დასაშვებია:

ა) ავტოსადგომები;

ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;

გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები კანონმდებლობის შესაბამისად;

ე) გამწვანებული გზაგამყოფები.

8. ამ მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტებით განსაზღვრულ გზებზე და ქუჩებზე შესაბამისად ნებადართულია/დასაშვებია ძირითადი დებულებების 30-ე მუხლით განსაზღვრული ობიექტების არსებობა.

9. ნაშენ გარემოში შეუსაბამობის აღმოფხვრის საკითხი განისაზღვრება შესაბამისი კანონმდებლობით.

მუხლი 10. დამცავი ზონები და მათი რეგლამენტები

1. ბორჯომის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი დამცავი ზონები:

- ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;
- ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი;
- გ) მდინარის წყალდაცვითი ზოლი;
- დ) რკინიგზის გასხვისების ზოლი;
- ე) სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა;
- ვ) კურორტის სანიტარიული დაცვის ზონა 1 (სდზ-1);
- ზ) კურორტის სანიტარიული დაცვის ზონა 2 (სდზ-2);
- თ) კურორტის სანიტარიული დაცვის ზონა 3 (სდზ-3);

2. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში ნებისმიერი საქმიანობისას გათვალისწინებული უნდა იქნას „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები:

ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი არის ტერიტორია უძრავი ძეგლის გარშემო, სადაც ნებისმიერმა ქმედებამ შესაძლოა ფიზიკურად დააზიანოს ძეგლი ან მისი მიმდებარე ტერიტორია. ფიზიკური დაცვის არეალი განისაზღვრება შემდეგი მანძილით – ძეგლის სიმაღლე გამრავლებული 2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 50 მეტრის რადიუსით. ფიზიკური დაცვის არეალში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც დააზიანებს ან დაზიანების საფრთხეს შეუქმნის ძეგლს ან გააუარესებს მის აღქმას ან გამოყენებას, მათ შორის:

ა.ა) იმგვარი მოქმედებები, რომლებიც გამოიწვევს მიწის მნიშვნელოვან ვიბრაციას ან დეფორმაციას;

ა.ბ) ქიმიურ, ადვილად აალებად და ფეთქებად ნივთიერებათა შენახვა;

ა.გ) ისეთი ობიექტების აღმართვა, რომლებიც არ ემსახურება ძეგლის დაცვას ან მისი გარემოს გაუმჯობესებას;

ა.დ) მცენარეთა იმ სახეობების ან იმგვარად დარგვა, რომლებმაც ან რამაც შეიძლება დააზიანოს ძეგლი.

ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი არის ტერიტორია ფიზიკური დაცვის არეალის მიღმა, რომლის ცვლილებაც გავლენას ახდენს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოზე ან/და ძეგლის სრულფასოვან აღქმაზე. ძეგლის სიმაღლედ მიიჩნევა მისი უმაღლესი ნიშნული, ხოლო მანძილი ძეგლიდან დამცავი არეალის საზღვრამდე აითვლება ძეგლის გარე კონტურიდან, ძეგლის ცენტრიდან გავლებული რადიუსის მიმართულებით. ვიზუალური დაცვის არეალი განისაზღვრება:

ბ.ა) ძეგლებისათვის – 150 მეტრის რადიუსით;

ბ.ბ) ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლებისათვის – 250 მეტრის რადიუსით;

3. მდინარის წყალდაცვითი ზოლი წარმოადგენს წყლის დამცავ ტერიტორიას, სადაც ხორციელდება წყლის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა. სამშენებლო საქმიანობა წყლის

დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით. აღნიშნულ ზონაში ნებისმიერი საქმიანობა შესაბამისობაში უნდა იყოს „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონთან.

4. მდინარეების წყალდაცვითი ზოლის სიგანე განისაზღვრება „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის N440 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

5. რკინიგზის გასხვისების ზოლი დგინდება საქართველოს კანონის - „საქართველოს სარკინიგზო კოდექსის“ მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით.

6. სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა არის 300 მ-იანი ზონა (სარეკომენდაციო), რომელიც იცავს სასაფლაოების მიმდებარე ტერიტორიას მისი მავნე ზემოქმედებისგან. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების განთავსება, გარდა რელიგიური/საკულტო და მისი დამხმარე ნაგებობებისა;

7. სდზ-1, სდზ-2 და სდზ-3 დგინდება „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 6-12 მუხლების საფუძველზე.

8. ბორჯომის ტერიტორიაზე მოქმედი, გეგმარების შემზღუდავი ზონების რეგლამენტები განსაზღვრულია წინამდებარე რეგლამენტით, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათი მარეგულირებელი კანონქვემდებარე აქტებით.

9. ინფრასტრუქტურული ობიექტების დამცავი ან/და უსაფრთხოების ზონები/ზოლები და მათი რეგლამენტები განისაზღვრება შესაბამისი დარგობრივი კანონმდებლობით.

11. შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები

1. შენობა-ნაგებობის ზოგადი არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები შეიძლება დადგინდეს როგორც ბორჯომის მთელი ტერიტორიისთვის, ისე მისი ნაწილებისთვის.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ პარამეტრებთან და მახასიათებლებთან შეუსაბამობა შეიძლება გახდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი იმ შემთხვევაში, თუ ეს პარამეტრები და მახასიათებლები მშენებლობის ნებართვის მისაღებად სანებართვო განაცხადის წარდგენამდე დადგინდა.

3. მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ ცალკეულ არეალებში ან/და ცალკეული შენობა-ნაგებობის მიმართ, რომელსაც აქვს მაღალი ურბანული ღირებულება ან/და რომლის არქიტექტურულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის მიმართ მაღალი საზოგადოებრივი ინტერესი არსებობს, ახალი მშენებლობის ან შენობა-ნაგებობის არსებითი რეკონსტრუქციის არქიტექტურული ესკიზი/არქიტექტურული პროექტი შერჩეული უნდა იქნეს ღია კონკურსის წესით, კოდექსის მე-80 მუხლის შესაბამისად.

4. განაშენიანების საერთო ესთეტიკური ვიზუალის ჩამოყალიბების მიზნით შენობების ფასადი მოპირკეთებული უნდა იყოს მაღალი ესთეტიკური მახასიათებლის მქონე

მოსაპირკეთებელი მასალით, ამასთანავე შენობების ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში დაუშვებელია მკვეთრი ფერის სახურავის მასალის გამოყენება (წითელი, მწვანე, ლურჯი).