

განვითარების პოლიტიკა

(სდგ ტექსტური დებულებები)

აბსტრაქტი

წინამდებარე დოკუმენტი მომზადებულია სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N147-2023 ხელშეკრულების ფარგლებში და წარმოადგენს სივრცით დაგეგმვის მე-3 ეტაპის სამუშაოების შედეგს (საბოლოო ვერსია)

Free EXPERTS®

თბილისი, 27.05.2024

განვითარების პოლიტიკა

(ტექსტური დებულებები)

1. სივრცის კატეგორიები

1.1. ზოგადი მიდგომები

- 1.1.1. თემის განვითარების კონცეფციას გათვალისწინებით, ასევე **სდგ** უმთავრესი დანიშნულებიდან (სივრცითი წესრიგი) გამომდინარე, სივრცის კატეგორიები გამოიწვევს დასახლებულ (განაშენიანების) სივრცეებად და სხვა, დასახლებისგან (განაშენიანებისგან) თავისუფალ სივრცეებად.
- 1.1.2. სივრცეების ტერიტორიათა გამოყენება ეფუძნება მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპს და ნებადართულია: ამ გეგმით, კოდექსით, დარგობრივი კანონმდებლობით და ძირითადი დებულებებით დადგენილი პირობების დაცვით. გამოყენებისას არცერთი პირობა არ უნდა დაირღვეს, წინააღმდეგობის შემთხვევაში უპირატესად მოქმედებს ის მოთხოვნა, რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.
- 1.1.3. რამდენადაც **სდგ არ წარმოადგენს განაშენიანების და/ან მშენებლობის უშუალო საფუძველს**, შესაბამისად არც სივრცის კატეგორიები უნდა იქნან გაიგივებულნი ძირითადი დებულებებით დადგენილ ტერიტორიებთან და/ან ფუნქციურ ზონებთან. სივრცის კატეგორიები წარმოადგენენ თემის განვითარების პოლიტიკის არსებით ნაწილს, ადგენენ რა სივრცითი განვითარების ძირითად მიმართულებებს, და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქვემდგომ გეგმებში.
- 1.1.4. **სივრცეების** შემდგომი დაზუსტება ტერიტორიებად (განაშენიანებისა და განაშენიანებისგან თავისუფალი) და/ან ზონებად (სამშენებლო და არასამშენებლო) წარმოებს შესაბამის ქალაქთმშენებლობით გეგმებში, კანონმდებლობის და ამ გეგმისა მოთხოვნათა დაცვით. სივრცის საზღვრების დაზუსტება ტერიტორიებში/ზონებში დასაშვებია ქვემდგომი გეგმების გამონაწვევის მასშტაბით განპირობებული სიზუსტის ფარგლებში.
- 1.1.5. ქვედა საფეხურის გეგმებში, ინფრასტრუქტურის ობიექტების შესაბამის ტერიტორიებად/ზონებად გამოყოფის გათვალისწინებით:
- დასახლებული სივრცე (სასოფლო-სამოსახლო) უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების (სამშენებლო) ტერიტორიის სასოფლო-სამოსახლო (შზ-1) ფუნქციურ ზონად;
 - დასახლებული სივრცე (სააგარაკე-საცხოვრებელი) შესაძლებელია დაზუსტდეს განაშენიანების (სამშენებლო) ტერიტორიის სააგარაკე-საცხოვრებელ (სზ-1) ან სასოფლო-სამოსახლო (შზ-1) ფუნქციურ ზონად. შზ-1 დაზუსტება დასაშვებია თუ ეს დასაბუთდება სოფლის განაშენიანების გაზრდის საჭიროებით;
 - საკურორტე-სარეკრეაციო სივრცე უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების (სამშენებლო) ტერიტორიის საკურორტო-სარეკრეაციო (შზ-4) ფუნქციურ ზონად;
 - დაუსახლებელი სივრცის კატეგორიები უნდა აისახოს შესაბამისი ნომენკლატურის ტერიტორიებად (სასოფლო-სამეურნეო, ბუნებრივ-ლანდშაფტური, გამწვანებული, სატყეო და წყლის ობიექტების).
- 1.1.6. დასახლებულ სივრცეებში, მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც გამოიწვევს წინამდებარე გეგმის დამტკიცებამდე და პარამეტრები ნაკლებია დადგენილ მინიმუმზე, გამოყენების ნებადართული სახეობებისთვის დასაშვებია კონსტრუქციის ტიპი არის მხოლოდ დროებითი შენობა-ნაგებობა (განიმარტება საქართველოს მთავრობის 2019 წ. N255 დადგენილებით) ან საცხოვრებელი ფუნქციებით აღჭურვილი ავტომობილი და/ან კემპინგი.

1.2. დასახლებული სივრცეები

- 1.2.1. დასახლებული სივრცის კატეგორიებია: სასოფლო-სამოსახლო სივრცე და სააგარაკე-საცხოვრებელი სივრცე.
- 1.2.2. სასოფლო-სამოსახლო სივრცედ გამოყოფილია თემის დასახლებები (სოფლები), ტრადიციული ყოფა-ცხოვრების ელემენტებით და/ან მეურნეობით.
- 1.2.3. სააგარაკე-საცხოვრებელ სივრცედ გამოყოფილია 4 სააგარაკე უბანი, აქედან 2 ძველი (ს. ბაზალეთი, საკრამულო), ხოლო 2 ახლად წარმოქმნილია, ტბის მიმდებარედ.
- 1.2.4. დასახლებული სივრცეების განაშენიანება რეგულირდება და მშენებლობა ნებადართულია ამ გეგმის, დარგობრივი რეჟიმების და კოდექსის VIII თავის მოთხოვნათა დაცვით.
- 1.2.5. დასახლებული სივრცის ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვისას ქალაქთმშენებლობითი პირობები უნდა დადგინდეს ძირითადი დებულებებიდან იმგვარად, რომ შეესაბამებოდეს ტრადიციულად ჩამოყალიბებულ განაშენიანებას. დაუშვებელია ამ უკანასკნელის ქალაქთმშენებლობითი მახასიათებლების არსებითი ცვლილება, თუ ის არ გამომდინარეობს უშუალოდ თემის განვითარების კონცეფციიდან.
- 1.2.6. სასოფლო-სამოსახლო სივრცისთვის გათვალისწინებული დასახლების განვითარების (სარეზერვო) სივრცეების გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმავე დასახლების განაშენიანების პოტენციალის ამოწურვის შემდგომ და/ან დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში (მაგ. ინციატივა უშუალოდ პასუხობს თემის განვითარების კონცეფციას).
- 1.2.7. დასახლების განვითარების (სარეზერვო) სივრცეების განვითარებისას დაცულ უნდა იქნეს განაშენიანების წინაპირობები.

1.3. საკურორტო-სარეკრეაციო სივრცე

- 1.3.1. საკურორტო-სარეკრეაციო სივრცეებად გამოიყოფილია განაშენიანების 7 უბანი (> 5 ჰა), რომელთა განხორციელება დაწყებულია და/ან ინიცირებულია ამ გეგმის ამოქმედებამდე.
- 1.3.2. საკურორტო-სარეკრეაციო სივრცეების განვითარებისას დაცულ უნდა იქნეს განაშენიანების წინაპირობები.
- 1.3.3. თემის განვითარების კონცეფციიდან გამომდინარე, განაშენიანების ახალი უბნების ძირითადი პროფილი უნდა იყოს საკურორტო-სარეკრეაციო.

1.4. დაუსახლებელი სივრცეები

- 1.4.1. დაუსახლებელი სივრცეების გამოყენება დასაშვებია მათი ფუნქციით განპირობებული სახით, დარგობრივი რეჟიმების და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა დაცვით.

2. დარგობრივი და დროებითი რეჟიმები

2.1. დარგობრივი რეჟიმები

- 2.1.1. დარგობრივი რეჟიმები ასახულია შესაბამის ზონებად/ზოლებად (კოდექსი: მუხლი 6, ნაწილი 6).
- 2.1.2. დარგობრივი რეჟიმების მიმართ და კონკრეტული პირობების გასაგებად გამოიყენება შესაბამისი სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობა.

2.2. დროებითი რეჟიმები

- 2.2.1. გეგმით დადგენილია ერთი დროებითი რეჟიმი — კურორტის დაცვის დროებითი ზონა (500 მ.), რომლის ფარგლებშიც ვრცელდება სანიტარიული დაცვის I და II ზონების რეჟიმები კუმულატიურად.
- 2.2.2. დროებითი რეჟიმი მოქმედებს კურორტის სანიტარიული ზონების სრულ განახლებამდე და მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით მათ დამტკიცებამდე, მაგრამ არაუმეტეს 5 წლის ვადით.

3. განაშენიანების მართვის პოლიტიკა

3.1. გდგ ინიცირების წინაპირობები:

- 3.1.1. გდგ ინიცირება დასაშვებია მხოლოდ იმ სივრცის კატეგორიებში, სადაც განაშენიანება კანონმდებლობით პირდაპირ აკრძალული/შეზღუდული არაა (მაგ.: სატყეო სივრცე, წყლის ობიექტების სივრცე).
- 3.1.2. გდგ ინიცირების კანონით დადგენილი მოთხოვნების გარდა, გდგ ინიცირების სავალდებულო წინაპირობებია:
 - ა) ტერიტორია არანაკლებ 1 ჰა და არა უმეტეს 10 ჰა (ცალკე აღებული ან ჯამურად, მათ შორის ინფრასტრუქტურის და/ან საზოგადოებრივი ტერიტორიები). 10 ჰა მეტი ფართობის მქონე გეგმარებით ერთეულის განვითარების შემთხვევაში, ის უნდა დაიყოს არაუმეტეს 3-10 ჰა დიაპაზონში ფართობის მქონე ერთეულებად.
 - ბ) უნდა დასაბუთდეს განვითარების საჭიროება ინიცირებული ფუნქციით (მაგ.: განვითარება უშუალოდ პასუხობს თემის განვითარების ხედვას/სტრატეგიას).
- 3.1.3. გადახვევა ამ პირობებიდან დასაშვებია თუ პირი გადაიხდის შესაბამის საკომპენსაციო შენატანს ბაზალეთის განვითარების ფონდში:¹
 - ა) ტერიტორიის შემცირება მაგრამ არანაკლებ 0.5 ჰა-მდე;
 - ბ) განსხვავებული ფუნქციით განვითარება, თუ ის არ ეწინააღმდეგება დარგობრივ რეჟიმებს და/ან არ არის გარემოზე მავნე ზემოქმედების მქონე.

3.2. გდგ-ში გასათვალისწინებელი:

გდგ-ს შემუშავებისას, მასში გათვალისწინებულ უნდა იქნეს:

- 3.2.1. წყალმომარაგების (სასმელი) ერთიანი შიდა ქსელი და წყალადების ნაგებობა, საჭირო სიმძლავრის შესაბამისად ან საერთო სარგებლობის ქსელზე დაერთება (არსებობის შემთხვევაში);
- 3.2.2. წყალარინების (საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე) ერთიანი შიდა ქსელი და ბოლო თაობის ერთიანი გამწმენდი ნაგებობა, საჭირო სიმძლავრის შესაბამისად ან საერთო სარგებლობის ქსელზე დაერთების შესაძლებლობა (არსებობის შემთხვევაში);
- 3.2.3. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა:
 - 3.2.3.1. საჯარო საავტომობილო გზებთან კავშირი, მოქმედი ნორმატივების შესაბამისად;
 - 3.2.3.2. შიდა სატრანსპორტო ქსელი (გზები/ქუჩები, ველო-ბილიკებით), მოქმედი ნორმატივების შესაბამისად და არანაკლებ გეგმარებითი ერთეულის ფართობის არანაკლებ 1%;

¹ მიმდინარეობს მუშაობა

- 3.2.3.3. ღია ავტოსადგომი მოქმედი ნორმატივების შესაბამისად და არანაკლებ გეგმარებითი ერთეულის ფართობის არანაკლებ 3%.
- 3.2.4. სოციალური ინფრასტრუქტურა, ცალკე გამოყოფილი გამწვანებული ტერიტორიის სახით და შემდეგი პარამეტრებით/ობიექტებით:
- ა) საკურორტო-სარეკრეაციო სივრცეებში: გეგმარებითი ერთეულის ფართობის არანაკლებ 20%, სადაც საერთაშორისო სტანდარტებით უნდა დაგეგმარდეს სპორტული მოედანი და ბავშვთა სათამაშო მოედანი;
 - ბ) სააგარაკე-საცხოვრებელ სივრცეებში: გეგმარებითი ერთეულის ფართობის არანაკლებ 10%, სადაც საერთაშორისო სტანდარტებით უნდა დაგეგმარდეს ბავშვთა სათამაშო მოედანი.
- 3.2.5. საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე — ρ (სფ/ჰა):
- ა) 8 ბინა/ჰა (საკურორტო-სარეკრეაციო სივრცეებში)
 - ბ) 13 ბინა/ჰა (სააგარაკე-საცხოვრებელ სივრცეებში)
- 3.2.6. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური პარამეტრები:
- ა) 800 კვ. მ, სიგანე ≥ 20 მ (საკურორტო-სარეკრეაციო სივრცეებში)
 - ბ) 600 კვ. მ, სიგანე ≥ 20 მ (სააგარაკე-საცხოვრებელ სივრცეებში)
- 3.2.7. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:
- | სივრცის კატეგორია | კ1 | კ2 | კ3 | სიმაღლე | სართული |
|----------------------------------|-----|-----|-----|---------|---------|
| საკურორტო-სარეკრეაციო სივრცეებში | 0.2 | - | 0.8 | 10 მ | 2 |
| სააგარაკე-საცხოვრებელ სივრცეში | 0.3 | 0.6 | 0.3 | 12 მ | 3 |
| სასოფლო-სამოსახლო სივრცეში | 0.2 | 0.4 | 0.3 | 15 მ | - |
- 3.2.8. გამწვანების ბუფერული ზოლები (ადგილობრივი კლიმატგამძლე და მაღლი ესთეტიკური ღირებულების დენდრო-საფარით):
- 3.2.8.1. გეგმარებით ერთეულს გარშემო — არანაკლებ 5 მეტრის სიგანის ხეებით გამწვანებული ბუფერული ზოლი, რომელსაც ქალაქთმშენებლობით გეგმაში უნდა მიენიჭოს გამწვანებული ტერიტორია, სანიტარიული დანიშნულებით;
 - 3.2.8.2. გეგმარებითი ერთწილეულების დამაკავშირებელ ძირითად გზების/ქუჩების გაყოლებაზე, ორივე მხარეს — ხეივანი.
- 3.2.9. გადახვევები ამ პირობებიდან დასაშვებია, თუ პირი გადაიხდის შესაბამის საკომპენსაციო შენატანს ბაზალეთის განვითარების ფონდში.

3.3. განაშენიანების წინაპირობები:

- 3.3.1. დაუსახლებელ სივრცის კატეგორიებში, გდგ ინიცირების შემდგომ, გეგმარებით ერთეულში უნდა დასაბუთდეს შემდეგი წინაპირობები:
- 3.3.1.1. საჯარო საავტომობილო გზებთან კავშირი მოწყობის შესაძლებლობით:
 - ა) ფიზიკურად: გზის მოწყობის სათანადო სქემატური პროექტით;
 - ბ) უფლებრივად: საკადასტრო რუკაზე გზის პროექტის ასახვით და მესაკუთრეთა თანხმობების წარმოდგენით (საჭიროებისამებრ)
 - 3.3.1.2. სასმელი წყლის არსებობა:
 - ა) ხარისხობრივი თავსებადობა — ლაბორატორიული დასკვნით
 - ბ) რაოდენობრივი თავსებადობა — დებეტის არსებობის დასკვნით
 - 3.3.1.3. ელექტროენერჯის მიყვანის შესაძლებლობა: მიმწოდებელი კომპანიის ტექნიკური პირობითა და ხელშეკრულებით (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში).
- 3.3.2. გადახვევები ამ პირობებიდან არ დაიშვება.

3.4. მშენებლობის წინაპირობები

- 3.4.1. გდგ მიხედვით გამოყოფილ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე, მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე, აუცილებელია დაკმაყოფილდეს განაშენიანების წინაპირობები და მოეწყოს/ამენდეს გდგ გათვალისწინებული ინფრასტრუქტურა.
- 3.4.2. მშენებლობის წინაპირობების შესრულება უნდა დასტურდებოდეს ინფრასტრუქტურის შესაბამის ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღების აქტებით.

4. პარამეტრების ანგარიში

- 4.1. წინამდებარე გეგმით დადგენილია განაშენიანების მართვის შემდეგი პარამეტრები:
- საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე — \leq „სფ/ჰა“, საცხოვრებელი და სასტუმრო ფუნქციის შენობებისთვის. სასტუმროს ღამისთვის ერთეული გათანაბრებულია ბინასთან (კოდექსი: მუხლი 53, ნაწილი 3 და გეგმების შემუშავების წესი: მუხლი 49);
 - ესთეტიკური პარამეტრები და შესაძლებელია დაუხსტდეს შესაბამისი ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმით (კოდექსი: მუხლი 80 და ძირითადი დებულებები: მუხლი 49).
- 4.2. განაშენიანების მართვის პარამეტრების გამოყენების წესი:
- \leq — მიიღება თითოეული ქვეზონისთვის ამ გეგმით დადგენილი მაქს. სიმჭიდროვიდან, რაც ცალკეულ მიწის ნაკვეთზე გამოითვლება შემდეგნაირად: $S_{მიწის ნაკვეთისა} / 10000$ კვ. მ X \leq ზონისთვის დადგენილი. სასტუმროსთვის ან სასტუმროს ტიპის სახლისთვის შეიძლება დაემატოს დადგენილ მაჩვენებელს არაუმეტეს 10% პერსონალისთვის, რასაც არ მოეთხოვება P (ა/ს). \leq მნიშვნელობა მრგვალდება უახლოეს მთელ რიცხვამდე, მაგრამ არანაკლებ 1-სა;
 - განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრები გამოიყენება კოდექსით განსაზღვრული მიზნების შესაბამისად. დაუშვებელია ესთეტიკურ პარამეტრებში იმგვარი მოთხოვნების დაწესება, რაც არ არის განპირობებული მაღალი საჯარო ინტერესით.
- 4.3. დაუშვებელია შენობის/ნაგებობის სახურავზე ნებისმიერი ფორმის/პროფილის შემდეგი გადახურვის მასალების დაგეგმარება:
- მოთუთიებული თუნუქი, გარდა შეღებილისა ან სხვაგვარი დაფარულობისა;
 - აზბესტ-ბეტონის სახურავი ნაკეთობა (ფილა, შიფერი და სხვა), მათ შორის შეღებილი ან სხვაგვარი დაფარულობისა.
- 4.4. სახურავზე მასალების ფერების შერჩევასა გათვალისწინებულ უნდა იქნას მიმდებარე გარემო (ბუნებრივი თუ ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული განაშენიანება). ფერთა რეკომენდებული ტონალობაა დაბალი სიმკვეთრის **რუხი, პასტელური (ნებისმიერი ფერის შერჩევას) ტონალობა.**
- 4.5. საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები და/ან ობიექტი (გარდა ხაზოვანი ნაგებობისა) უნდა დაგეგმარდეს იმგვარად, რომ სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს საჯარო გზიდან/ქუჩიდან. ამ მიზნით არ არის დასაშვები ეკრანების, ჟალუზების და/ან სხვა მსგავსი ელემენტების გამოყენება.
- 4.6. ექსტერიერის ელემენტები და დანადგარები:
- საინფორმაციო და/ან სარეკლამო აბრების/დაფების, წარწერების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე შენობის ფასადის ან სახურავის ფართობის 20 %-ს, გარდა: შენობის უდიდეს ფასადისა, ნაგებობისა და/ან მშენებარე შენობისა/ნაგებობისა.
 - სარეცხის საშრობი, გათბობის/კონდიციონერების და სხვა მსგავსი დანადგარების განთავსება უნდა დაგეგმარდეს შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში და/ან უკანა ეზოში. დაუშვებელია მათი დაგეგმარება იმ მხარეს, რომელიც ლანდშაფტის და/ან განაშენიანების საერთო აღქმის ნაწილია;
 - ანტენების (სატელიტური, რადიო და სხვა) განთავსება უნდა დაგეგმარდეს შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე.
 - ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა დაგეგმარდეს შენობის ფასადის ერთიანი გააზრებით.

5. სხვა პირობები

5.1. მიწის ნაკვეთების შემოღობვა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიებზე კაპიტალური, ყრუ ღობის მოწყობა დაუშვებელია. შემოღობვა დასაშვებია მსუბუქი, არა ყრუ კონსტრუქციით (ბადე, მინა, ცხაური და მსგავსი) ან გამწვანებით, რომლის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ უნდა იყოს 1.6 მეტრზე მეტი;

ბ) ყველა სხვა პირობა რეგულირდება ძირითადი დებულებებით (მუხლი 45) და/ან შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს გდგ.

5.2. მიწის ნაკვეთის გამწვანება:

ა) ზოგადი პირობები რეგულირდება ძირითადი დებულებებით (მუხლი 48), დეტალური პირობების დადგენა ხორციელდება ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმით;

ბ) მშენებლობისას ხის ჭრა შეიძლება განხორციელდეს შესაბამისი სფეროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე, თუ ხე არის დაავადებული, ზეხმელი, ხმობადი, ფაუტი (ფუტურო), გადაბერებული (ამორტიზებული) და/ან არამდგრადი. საკომპენსაციო რგვის და/ან მოსაკრებლის საკითხები წესრიგდება ხულოს მუნიციპალიტეტის შესაბამისი დადგენილებებით.

5.3. ყველა სხვა პირობა, რაც წინამდებარე გეგმით არაა დადგენილი, მაგრამ დადგენილია *კოდექსით* / *ძირითადი დებულებებით*, უცვლელად გამოიყენება.

შემოკლებები:

- **სდგ, გეგმა** — ბაზალეთის თემის წინამდებარე სივრცის დაგეგმარების გეგმა
- **განვითარების კონცეფცია** — განვითარების ხედვა და სტრატეგია, მათი სიცოცხლისუნარიანობის შეფასებით
- **გენგეგმა, გეგმა** — ბაზალეთის თემის ცალკეულ დასახლებათა გენერალური გეგმა
- **გდგ** — ბაზალეთის თემის დასახლებათა ცალკეული უბნის განაშენიანების დეტალური გეგმა
- **კოდექსი** — „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, საქართველოს კანონი 2018 წ, N3213-რს
- **გეგმების შემუშავების წესი** — „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“, დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2019 წ N260 დადგენილებით
- **ძირითადი დებულებები** — „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“, დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2019 წ N261 დადგენილებით
- **განაშენიანება** — *ძირითადი დებულებებით* განსაზღვრული განაშენიანების (სამშენებლო) ტერიტორიაში შემავალი ფუნქციური ზონებით (სზ, შზ, იზ, სპზ) მოცული უძრავი ქონების გამოყენების სახეობ(ებ)ის და ინფრასტრუქტურის ერთობლიობა.
- **განაშენიანების პოტენციალი** — დასახლებული სივრცის განაშენიანების ზომიერი გამჭიდროვების შესაძლებლობა, შიდა ვაკანტური და/ან დეგრადირებული მიწების და/ან განაშენიანების ხარჯზე და ამ გეგმით დადგენილი ზღვრული სიმჭიდროვების ფარგლებში
- **სამშენებლო პოტენციალი** — სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, *ფაქტობრივი განაშენიანების მიხედვით* და/ან *გდგ* დადგენილი განაშენიანების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების და/ან სხვა უფლებების ათვისების/გამოყენების შესაძლებლობა

- **სანიტარიული დაცვის ზონები** — „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ზონები
- **დარგობრივი რეჟიმები** — დარგობრივი კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რაც დადგენილია ცალკეული ობიექტების და/ან სივრცეების მიმართ, უსაფრთხოების და/ან სხვა სახით დაცვის მიზნით
- **დროებითი შენობა/ნაგებობა** — იხ. საქართველოს მთავრობის 2019 წ. N255 დადგენილება
- **ქალაქმშენებლობითი პირობები** — განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, განაშენიანების სახეობები, გამოყენების სახეობები, განთავსება და ინფრასტრუქტურული მოწყობა, რაც განსაზღვრულია კოდექსის 41-ე მუხლის მეორე ნაწილით