



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



დადგენილება № 13-34

16 თებერვალი  
“ --- ” ----- 2018 ♡

## d. თბილისი

**„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტი, “ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტისა და 2014 წლის 15 იანვრის საქართველოს მთავრობის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 34-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

### მუხლი 1

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესებში (სსმ ვებგვერდი: [www.matsne.gov.ge](http://www.matsne.gov.ge), გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. მე-3 მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში.

5. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ სათანადო საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობით.“.

2. მე-8 მუხლს:

ა) დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1<sup>1</sup> და 1<sup>2</sup> პუნქტები:

„1<sup>1</sup>. დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი მონაცემები წინასაპროექტო კვლევისადმი და ყველა ცალკეულ

შემთხვევაში კვლევის არეალი, რომელიც შესაძლოა აღმატებოდეს საპროექტო არეალს.

12. გარდა განაშენიანების ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული მონაცემებისა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა უნდა მოიცავდეს დაგეგმილი გამწვანების პროექტის შესახებ ზოგად მონაცემებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ასევე მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე არსებული მწვანე ნარგავების დეტალურ აღწერას და მათ ხარისხობრივ შეფასებას და საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას საკვლევი (საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო ტერიტორიაზე) ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით (მათ შორის ნაკადების რაოდენობის მიმართულებების მითითებით) და საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასებას არსებულ საკვლევ საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.”.

ბ) დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტები:

„5. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენების შემთხვევაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული უნდა იყოს საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 20%-ის მწვანე ნარგავების გასაშენებელ სივრცედ გამოყენება, ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირება ვრცელდება განაშენიანებულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას - წინასაპროექტო კვლევით წარმოჩენილი საჭიროების შემთხვევაში.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე აუცილებლად უნდა მოიცავდეს სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემას (გამწვანების პროექტის ჩათვლით).

3. მე-9 მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 9. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა

1. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების, მათ შორის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით, ამ მუხლით განსაზღვრული თავისებურებების გათვალისწინებით.

2. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურის განხორციელებისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს საჯაროობა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების პროცედურა ხორციელდება ორ ეტაპად, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ პირველი ეტაპით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შესაძლებელია შემდგომი ეტაპის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული ეტაპების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

ა) I ეტაპი — განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით

დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 20 დღე;

ბ) II ეტაპი — განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 30 დღე.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართოს თბილისის მერიის სატრანსპორტო და გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულები, ასევე, საჭიროების შემთხვევაში, თბილისის მერიის სხვა სტრუქტურული ერთეულები ან/და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები.

6. ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარედგინება დასამტკიცებლად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

7. ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული, ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული მთავრობის განკარგულების შესაბამისად, ამზადებს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტებს:

ა) I ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების შესახებ.

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტები თბილისის მერის მიერ წარედგინება თბილისის საკრებულოს.

9. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასა და განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხორციელდება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით, ამ მუხლით განსაზღვრული თავისებურებების გათვალისწინებით.

10. ფუნქციური ზონების ცვლილების/დაზუსტების მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ადმინისტრაციულ წარმოებას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავის შესაბამისად ახორციელებს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული.

11. ამ მუხლის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართოს

თბილისის მერიის სატრანსპორტო და გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულები, ასევე, საჭიროების შემთხვევაში, თბილისის მერიის სხვა სტრუქტურული ერთეულები ან/და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები.

12. ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტით მოწონებული მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის შესახებ პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარედგინება დასამტკიცებლად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

13. ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული ამ მუხლის მე-12 პუნქტით გათვალისწინებული მთავრობის განკარგულების შესაბამისად ამზადებს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტს.

14. ფუნქციური ზონების ცვლილების/დაზუსტების მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის თაობაზე დაინტერესებული პირის განცხადებას უნდა დაერთოს განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წინასაპროექტო კვლევა ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ პერიმეტრზე.

15. დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი მონაცემები ამ მუხლის მე-14 პუნქტით გათვალისწინებული წინასაპროექტო კვლევისადმი და ყველა ცალკეულ შემთხვევაში კვლევის არეალი, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს ამავე პუნქტით განსაზღვრულ პერიმეტრს.

16. ფუნქციური ზონების ცვლილების/დაზუსტების შესახებ მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის თაობაზე პროცესის საჯაროობის უზრუნველყოფის მიზნით დაინტერესებული პირი ვალდებულია თვალსაჩინო ადგილზე განათავსოს საინფორმაციო დაფა (მინიმალური გაზარიტი - A2 ზომის ფორმატი), რომელიც უნდა მოიცავდეს:

ა) ინფორმაციას განსახილველი ტერიტორიის არსებული და შემოთავაზებული ფუნქციური ზონის შესახებ;

ბ) ინფორმაციას დაინტერესებული პირის შესახებ, მათ შორის საკონტაქტო მონაცემებს;

გ) ფუნქციური ზონების ცვლილების/დაზუსტების მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანასა და ადმინისტრაციულ წარმოებაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს/ორგანოების დასახელებას, მისამართსა და ვებგვერდის მისამართს, სადაც შესაძლებელია ობიექტის ადმინისტრაციული წარმოების თაობაზე ინფორმაციის გაცნობა.

17. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებულ საინფორმაციო დაფაზე განაშენიანების ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული ინფორმაციის გარდა აუცილებლად უნდა იყოს განთავსებული

განაშენიანების რეგულირების გეგმით დაგეგმილი გამწვანების სივრცეების შესახებ ინფორმაცია.“.

4. მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:  
„პ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს.“

5. მე-18 მუხლის მე-8 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:  
„8. შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტის მაჩვენებლის გადამეტების შემთხვევაში, ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეულის დასკვნის საფუძველზე, თბილისის მერის გადაწყვეტილებით ცენტრალურ, შუალედურ ზონებში და გეგმარებით კარკასზე შესაძლებელია შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიების (მათ შორის შენობა-ნაგებობის ენერგოეფექტიან გამოყენებასთან დაკავშირებული ღონისძიებები) განსაზღვრა.“.

6. მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:  
„2. კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეულის მიერ.“.

7. 22-ე მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 22. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის:

ა) კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის;

ბ) გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას;

გ) შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტების გამოყენებასა და განაშენიანებასთან დაკავშირებული ქმედებისათვის;

დ) იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად.

3. უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება:

ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;

ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების თაობაზე განცხადება უნდა წარედგინოს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილ თბილისის მერიის სტრუქტურულ ერთეულს.

5. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოთხოვნას ნებართვის მაძიებელმა უნდა დაურთოს შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი კვლევა ამ წესების მე-19 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების ანალოგიით და შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის დასაბუთება, საჯარო და კერძო ინტერესების ჩვენებით.

6. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ნებისმიერ სტადიაზე.

7. დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი მონაცემები ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული კვლევისადმი და ყველა ცალკეულ შემთხვევაში კვლევის არეალი, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს ამავე პუნქტით განსაზღვრულ პერიმეტრს.

8. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართოს თბილისის მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეული, ასევე, საჭიროების შემთხვევაში, თბილისის მერიის სხვა სტრუქტურული ერთეულები ან/და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები.

9. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების დასკვნის საფუძველზე.

10. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად 30-დღიანი ვადის არასაკმარისობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება ხდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

11. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე მოსაკრებელი განისაზღვრება „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

12. იმ ტერიტორიების ფარგლებში მოქცეული მიწის ნაკვეთებისათვის, რომლებისთვისაც „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 და „უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის (ქ. თბილისის ცენტრალური ნაწილის – ისტორიული ზონა, განაშენიანების რეგულირების ზონა, ვაკე) დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის №16-2 გადაწყვეტილებების ამოქმედებამდე არ იყო განსაზღვრული მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების პირობები განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის დადგენილი მაჩვენებლის განსაზღვრა განხორციელდეს მათზე

განთავსებული შენობა-ნაგებობების ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად, ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული კოეფიციენტების გაანგარიშების წესის მიხედვით.“.

8. 23-ე მუხლის პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეულის დასკვნის საფუძველზე ანიჭებს თბილისის საკრებულო.“.


9. 24-ე მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-5 პუნქტი:

„5. განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელიც გაიცემა ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად.“.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს 2018 წლის 22 თებერვლიდან.

საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე



„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი

ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) წარდგენის მიზეზი/მისი ძირითადი არსი:

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ 34-ე მუხლი დასაშვებად მიიჩნევა თბილისის მიერ განაშენიანების ძირითადი დებულებებისგან განსხვავებული ან/და დამატებითი მოთხოვნებისა და პირობების დადგენას.

ჯანსაღი გარემოს უზრუნველყოფის მიზნით დედაქალაქის არსებული ურბანული განვითარება საჭიროებს განაშენიანების რეგულირების ახალი პრინციპების დადგენას, ურბანული დაგეგმარების პროცესში სატრანსპორტო და გამწვანების საკითხების ინტეგრაციას, გამწვანებისა და სარეკრეაციო სივრცეების ზრდას, განაშენიანების პროცესში სატრანსპორტო პოლიტიკის გათვალისწინებას, ასევე ქალაქგეგმარებითი კვლევის პროცესისა და ადმინისტრაციული წარმოების წესის სრულყოფას. აუცილებელია ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავებაში თბილისის მერიის სხვადასხვა დარგობრივი სტრუქტურული ერთეულის მონაწილეობა, რომლებიც ქალაქის განვითარების ხედვაში სპეციალიზებული და სავალდებულო დასკვნებით მიიღებენ მონაწილეობას.

წარმოდგენილი ცვლილების მიზანია ზემოაღნიშნული პრინციპების განაშენიანების რეგულირების წესებში ნორმატიული რეგულირების სახით ასახვა. განსახორციელებელი ცვლილებები მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ შემდეგ ასპექტებს:

ა) ურბანული განვითარების პროცესში სამშენებლო ტერიტორიის გამწვანების უზრუნველყოფა - ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და წინაპირობა საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურასთან ერთად ასევე ხდება მწვანე ინფრასტრუქტურა.

წარმოდგენილი ცვლილების მიზანი განაშენიანების რეგულირების გეგმით წარმოდგენილ ურბანულ გადაწყვეტაში ეკოლოგიური საჭიროების გათვალისწინება - მწვანე ნარგავებით გასაშენებელი ტერიტორიის გამოყოფის ვალდებულებაა.

გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას, საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 20% მწვანე ნარგავების გასაშენებლად უნდა იყოს გათვალისწინებული, რაც შეეხება განაშენიანებულ ტერიტორიას, ამგვარ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმით მწვანე ნარგავების გაშენების გათვალისწინება დამოკიდებული იქნება წინასაპროექტო კვლევაზე. წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პირველი ეტაპის - გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის აუცილებელი დოკუმენტია და გეგმარებითი გადაწყვეტისათვის ყველა აუცილებელ საკვლევ მონაცემს მოიცავს, ხოლო წარმოდგენილი ცვლილებებით კი სავალდებულო ხდება ამგვარი კვლევაში მწვანე ნარგავების დეტალური აღწერისა და მათ ხარისხობრივი შეფასების ასახვა.



ამასთანავე, გეგმარებითი დავალების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი ასევე უნდა მოიცავდეს სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემას - გამწვანების პროექტის ჩათვლით.

გარემოს დაცვითი საკითხების გათვალისწინებით განხორციელდება ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავება. განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და ფუნქციური ზონების ცვლილების/დაზუსტების მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ადმინისტრაციულ წარმოების პროცესში გათვალისწინებულია სავალდებულო სამსახურად გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა, რომლის დარგობრივი დასკვნის გათვალისწინება ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი სტრუქტურული ერთეულებისათვის სავალდებულო ხდება.

ბ) წარმოდგენილი ცვლილებებით ურბანული განვითარების პროცესში ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი როლი ენიჭება სამშენებლო ტერიტორიის სატრანსპორტო და საინჟინრო უზრუნველყოფას, ურბანული განვითარების მნიშვნელოვანი კომპონენტი სატრანსპორტო პოლიტიკა ხდება.

განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელი ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული ტერიტორია უზრუნველყოფილია სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით, ხოლო ამგვარი უზრუნველყოფის დადასტურება განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების მიზნით მიმდინარე ადმინისტრაციულ წარმოებაში სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეულის ჩართვით განხორციელდება.

სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულო ხდება ასევე ფუნქციური ზონების ცვლილების/დაზუსტების მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ადმინისტრაციულ წარმოების პროცესში, ისევე როგორც კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისა და გამოყენების საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობებზე დაშვებასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში.

კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პროცესში სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ სივრცით მოცულობითი თვალსაზრისით კოეფიციენტის გადამეტების მიზანშეწონილობის შეფასებას, არამედ სატრანსპორტო ნაკადების გათვალისწინებითაც, რაც მდგრადი ურბანული განვითარების წინაპირობაა.

გ) ცვლილებების მიზანი გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით, ადმინისტრაციული წარმოების წესის, ასევე წინასაპროექტო კვლევით გათვალისწინებული მონაცემებისა და საპროექტო არეალის ცნებების სრულყოფაა.

წარმოდგენილი ცვლილებებით, სატრანსპორტო და გამწვანების საკითხები ურბანულ პოლიტიკასთან ინტეგრირდება და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების ეტაპზე ურბანულ დაგეგმარებაზე, გარემოს დაცვასა და სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ქალაქ თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეულები მონაწილეობენ შესაბამისი დასკვნების წარდგენის გზით, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა. აღნიშნული სამსახურების მონაწილეობა უზრუნველყოფს ერთიანი პოლიტიკის გატარებას, ისევე როგორც ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების თაობაზე ქ. თბილისის მთავრობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერებას.

ქალაქის ურბანული საკითხების გადაწყვეტა ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეული დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენებით ხორციელდება. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია წინასაპროექტო კვლევის მონაცემებისა და წინასაპროექტო კვლევის არეალის, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ინდივიდუალურად განსაზღვრა, დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენებით, რასაც წარმოდგენილი ცვლილებები ემსახურება.

დ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 იანვრის N10-16 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულებით“ გათვალისწინებული ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფლებამოსილებების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ რიგ ნორმებში ნაცვლად მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანოსა, მიეთითა ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული.

„ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სატრანსპორტო საშუალებების პარკირების რეგულირების წესისა და პარკირების საფასურის დადგენის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 27 დეკემბრის N33-99 დადგენილებასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით, წარმოდგენილი ცვლილებით ზუსტდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) დეფინიცია და მუნიციპალიტეტის/სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ, ამგვარ ფუნქციურ ზონაში განთავსებულ უძრავ ნივთზე დასაშვებად იქნება მიჩნეული ავტოსადგომების განთავსება/დაგეგმვა.

ბ) პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი ხარჯების გამოყოფას სახელმწიფო და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტებიდან.

გ) პროექტის ავტორი (ავტორები):

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

დ) პროექტის წარმდგენი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.