



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



15-29

დადგენილება № _____

„ 25 „ ნოემბერი 2014 წ.

ბ. თბილისი

„ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

მუხლი 1.

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილების მე-16 მუხლის შესაბამისად, „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებაში („საქართველოს რესპუბლიკა“, 18.04.2009, №77-78 გვ. 6-17) შეტანილი იქნას შემდეგი ცვლილება:

1. მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური უუფლებამოსილია, მანქანისარგებლობის გენერალური გეგმის განსაზღვრული ქალაქგანვითარების სტრატეგიული მიმართულებებისა და პრიორიტეტების შენარჩუნებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პრინციპული გეგმარებითი გადაწყვეტილებების მიმსაღების მიზნით, დაამუშაოს "ჩარჩო გეგმა", რომელიც „თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს“ დადებითი დასკვნის შემთხვევაში, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას შესაბამისი გეგმარებითი დაცვების გეგმისათვის“
2. მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმას, საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, ამტკიცებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო“.

3. მე-18 მუხლის მე-6 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი დეტალური ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.“

4. მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) – წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ. ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა). აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა) განათების;

ბ) სარწყავი სისტემის;

გ) სარეკლამო ბილბორდის;

დ) დეკორატიული გაფორმების ობიექტის;

ე) კიბეების, საფეხმავლო გზების და ბილიკების.“

5. მე-19 მუხლის მე-15 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„15. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) – წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს ადმინისტრაციულ საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ქუჩებს, გზებს, 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, დასაშვებია ტროტუარებზე „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 65-ე მუხლის, 1-ლი პუნქტის, „თ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ობიექტების განთავსება, ხსენებული დადგენილების, ამ წესებისა და კანონმდებლობის შესაბამისად.“

6. მე-19 მუხლის მე-20 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის ზონა, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები;“

7. 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე“.

8. 26-ე მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 26. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო.

1. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე თვითმმართველობის ადმსრულებელი ხელისუფლების ორგანოს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებით შესაძლებელია შეიქმნას „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭო“ (შემდგომში – საბჭო)“.

2. საბჭოს კომპეტენციათა სფეროს შესაძლებელია განეკუთვნებოდეს:

ა) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებში რეგულარული მოხსენებების მომზადება და კონსულტაციების გაწევა;

ბ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების, განხილვისა და დამტკიცების პროცესების საჯაროობის მიზნით საზოგადოებრივი ინფორმირების სამუშაოებისა და განხილვების ორგანიზება თვითმმართველობის ორგანოს და სხვა შესაბამის სამსახურთან ერთად;

გ) დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე წინადადებების, შენიშვნების და საჩივრების განხილვა;

დ) მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის საკრებულოსა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის გადაწყვეტილებათა პროექტების მომზადება, თვითმმართველობის ორგანოს შესაბამის სამსახურთან ერთად;

ე) სპეციალური ზონალური შეთანხმებისათვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტის მომზადება;

ვ) დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურათა კოორდინაციის წინადადებების შემუშავება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის წარსადგენად;

ზ) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

საკითხებზე შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ მომზადებული დასკვნების განხილვა, დასაბუთებული წინადადებების მომზადება მათი მიზანშეწონილობის ან მიზანშეუწონლობის შესახებ;

თ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების დამტკიცების თაობაზე თვითმმართველობის გადაწყვეტილებების და/ან დასკვნების მომზადება;

ი) კონკრეტული საპროექტო წინადადების ან/და მიწის ნაკვეთებისთვის წინამდებარე წესის VI თავით განსაზღვრული ნორმებისგან განსხვავებული რეგულაციების თაობაზე გადაწყვეტილებების მიღება ან/და დასკვნების /მომზადება;

3. საბჭოს ფუნქცია, უფლება-მოვალეობები, სტრუქტურა და საქმიანობის წესი განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანო. საბჭოს სტრუქტურის საფუძველზე, მის შემადგენლობას ამტკიცებს თვითმმართველობის აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანო – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა.”

9. 33-ე მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის ამ წესით დადგენილი პირობები მოქმედებს, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის არ არის დადგენილი სხვაგვარი რეგულირება.“

10. 33-ე მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაძლებელია დადგინდეს ამ თავის 35-ე მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული Y-ის განსხვავებული მნიშვნელობები“.

11. 34-ე მუხლის მე-8 პუნქტის ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-9 და მე-10 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი).“

12. 34-ე მუხლის მე-11 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„11. თუ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის კონტურის გამო არ ხერხდება ამ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრის გამოყოფა და აქედან გამომდინარე, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს დასადგენად ვერ ხერხდება წითელი ხაზ(ებ)ის დადგენა, მაშინ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს ამ მუხლის 22-ე პუნქტის შესაბამისად.“

13. 34-ე მუხლის მე-12 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„12. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის

განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-13 პუნქტით განსაზღვრული პირობები;

14. 35-ე მუხლის მე-9 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

“9. ისტორიული დაცვის ზონებში, თუ გადამეტებულია ამ წესების საფუძველზე დადგენილი სიმაღლეების განსაზღვრასთან დაკავშირებული მოთხოვნები, საკითხს განიხილავს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭო“, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ორგანოს რეკომენდაციის საფუძველზე.”

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ალიბეგაშვილი

განმარტებითიბარათი

„ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის დადგენილების პროექტთან დაკავშირებით

ა) პროექტის მიღების მიზეზი

„ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საკრებულოს დადგენილების პროექტის მომზადება განაპირობა საკანონმდებლო აქტებში განხორციელებულმა ცვლილებებმა, აგრეთვე, პრაქტიკაში წარმოქმნილმა პრობლემებმა. პროექტი მიზნად ისახავს რიგი რეგულაციების მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანას, აგრეთვე, არსებული პრობლემატური საკითხების გადაწყვეტას, ნორმატიულ აქტში ტექნიკური ხარვეზების გასწორებასა და რიგი საკითხების დაზუსტებას.

ბ) პროექტის ძირითადი არსი

პროექტის ძირითადი არსი მდგომარეობს შემდეგში:

1. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ თანახმად, თვითმმართველობის აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოებს აქვთ მხოლოდ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის უფლებამოსილება. „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების მოქმედი რედაქციის თანახმად, „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისიის“ ფუნქცია და უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს ქ. თბილისის მერი. წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით, „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისიას“ შეეცვლა სახელი

და ეწოდა „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭო“, რის შედეგადაც იგი შესაბამისობაშია მოყვანილი მოქმედ კანონმდებლობასთან. საბჭოს შექმნის უფლებამოსილება მიენიჭება თვითმმართველობის აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოს – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, ხოლო საბჭოს დებულებას დაამტკიცებს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანო. ანალოგიურადაა მოწესრიგებული აღნიშნული საკითხი „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილების მე-16 მუხლით. ამასთან, აღნიშნული ცვლილებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების უფლებამოსილ ორგანოდ განისაზღვრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო.

2. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილების მე-12 მუხლის თანახმად, 23-ე პუნქტის თანახმად, თუ კონკრეტული მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტ კონკრეტულ ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებისას არცერთი ამ ფუნქციური ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს. ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების მოქმედი რედაქციის შესაბამისად კი, ასეთ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის რეგლამენტების განსაზღვრისას, გადამწყვეტია ის მოთხოვნები, რომლებიც აწესებს უფრო მკაცრ შეზღუდვებს. წარმოდგენილი კანონპროექტით, ზემოაღნიშნული ნორმა შესაბამისობაში იქნება მოყვანილი ზემდგომ საკანონმდებლო აქტთან.

3. წარმოდგენილი პროექტით მოხდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) დასაშვები მშენებლობის სახეობების დაზუსტება, ამ ზონისათვის დამახასიათებელი ფუნქციის შესაბამისად.

4. წარმოდგენილი პროექტით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე, გადაწყვეტილების მიღება მოხდება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ.

5. „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საკრებულოს დადგენილების პროექტით, აგრეთვე, გასწორდება მითითებულ ნორმატიულ აქტში დაშვებული ტექნიკური შეცდომები.

გ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ბიუჯეტიდან აუცილებელი ხარჯების გამოყოფას, არ მოახდენს გავლენას ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე. პროექტით დადგენილი არ არის გადასახადი, მოსაკრებელი ან სხვა სახის გადასახდელი და არ წარმოშობს სახელმწიფოს ახალ ფინანსურ ვალდებულებებს.

დ) პროექტის ავტორ(ებ)ი და წარმდგენი:

დ.ა) პროექტის ავტორი:

პროექტის ავტორია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

დ.ბ) პროექტის წარმდგენი:

პროექტის წარმდგენია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.