

## თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი №42

ქ. თბილისი

2019 წელი, 15 მარტი, 12:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

რევაზ სოხაძე, გიორგი ტყემალაძე, ბექა დავითულიანი, ვახტანგ შაქარიშვილი, დავით უთმელიძე, თევდორე ისაკაძე, დავით უჯმაჯურიძე

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი: გოჩა თევდორაძე, გიორგი გაბაშვილი, ნიკოლოზ ვაჩიშვილი

სხდომის თავმჯდომარე: რევაზ სოხაძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

მაია ბითაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილე  
ალექსანდრე ტოგონიძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსი  
თინათინ ყოლბაია - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის წარმომადგენელი  
მერაბ ბოლქვაძე - ა.ა.ი.პ. „სითი ინსტიტუტი საქართველოს“ წარმომადგენელი  
მამუკა სალუქვაძე - ა.ა.ი.პ. „სითი ინსტიტუტი საქართველოს“ წარმომადგენელი

სხდომას ესწრებოდნენ დაინტერესებული პირები (წარმომადგენელი):

ზურაბ ბაქრაძე  
ანა გაბრიაძე

### დღის წესრიგი:

1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტთან დაკავშირებით (12-031906554-03)

2. „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 დადგენილების პროექტთან დაკავშირებით (12-031906554-03)

კომისიის თავმჯდომარე ბატონი რევაზ სოხაძე მიესალმა კომისიის წევრებს და სხდომა გახსნილად გამოაცხადა.

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ დღის წესრიგი დაამტკიცა.

1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტთან დაკავშირებით (12-031906554-03)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილემ მაია ბითაძემ. მისი თქმით, მოქმედი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აქტუალური გადაწყვეტები შეივსო მრავალი პრინციპული მიდგომით, რაც საბოლოო ჯამში უზრუნველყოფს ქალაქის მდგრადი განვითარებისათვის აუცილებელ წინაპირობებს. დოკუმენტი, მიიჩნევს რა პრიორიტეტულად მდგრად ურბანულ განვითარებას, მიზნად ისახავს ინკლუზიური, უსაფრთხო და მედეგი საქალაქო სივრცის შექმნას. მწვანე ქალაქის, კომპაქტურობისა და კარგად შეკავშირებულობის კონცეპტუალური მიმართულებების რეალიზებით, იქმნება თბილისის განვითარების მკაფიო სტრატეგია, რომლის შესრულებით შესაძლებელია ქალაქის წინაშე არსებული ურბანული პრობლემების ეტაპობრივი აღმოფხვრა. პროექტი დაგეგმარების ამოსავალ პრინციპად ითვალისწინებს ქალაქის არსებული ურბანული სტრუქტურის, თბილისის ინდივიდუალობის, მისი ისტორიული, კულტურული და ბუნებრივი ფასეულობების, მრავალფეროვნებისა და იდენტობის დაცვასა და წარმოჩენას. კომპაქტურობის საყოველთაო და ღიარებულ პრინციპის ფარგლებში, დაუსახლებელი ტერიტორიების ათვისებასთან შედარებით, უპირატესობა მიენიჭა განაშენიანებული ტერიტორიების განახლებასა და ინტენსიფიკაციას. წინდახედულობის პრინციპით, შექმნილია საფუძველი იმპოტენციური საფრთხეების თავიდან ასაცილებლად, რომლებიც, არსებული განაშენიანების განვითარებისა და რეკონსტრუქციის პირობებში, თან ახლავს განაშენიანების ინტენსივობის ზრდას. სუბსიდიარობის პრინციპის გათვალისწინებით, შექმნილია განსახლების მოქნილი, დეცენტრალიზებული და პოლიცენტრული სტრუქტურა და გათვალისწინებული ამ სისტემაში საქალაქო მნიშვნელობის მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი ცენტრებისა და ზონების შექმნა, ასევე, არსებულთა განვითარება. ჩარევის შედეგების მინიმუზაციის პრინციპის საფუძველზე, გეგმარებითი გადაწყვეტებით დაცულია არსებული მწვანე ნარგავების სისტემა,



საზოგადოებრივი სივრცეები, ჩამოყალიბებული განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი თავისებურებები, განაშენიანებული გარემოს გამართული ფუნქციონირება (საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა, არსებული განაშენიანების ქალაქთმშენებლობითი ღირებულება).

დედაქალაქის ტერიტორიული განვითარების უმთავრეს პრიორიტეტს წარმოადგენს არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების განვითარება - ინტენსიური მოდელი ექსტენსიურის ნაცვლად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პროექტის გადაწყვეტებით დასახულია ტერიტორიების ბალანსირებული და რეკონსტრუქციაზე ორიენტირებული განვითარება. ასევე პრიორიტეტულია ქალაქის ცენტრალური ნაწილის ისტორიულად ჩამოყალიბებული ხასიათისა და თავისებურებების შენარჩუნება და აღდგენა, მისიკ ულტურული, საზოგადოებრივი და წარმომადგელობითი ფუნქციის განვითარება.

პროექტის მიხედვით, ქალაქის თანაბარი განვითარებისთვის განისაზღვრა თბილისის სხვადასხვა უბანში პოლიცენტრული არეალები. ამასთან, შემოთავაზებულია სარეკონსტრუქციო არეალების განახლება და ყოფილი სამრეწველო/კომერციული ტერიტორიების („ბრაუნფილდები“) კონვერსია. შეზღუდვების საშუალებით უზრუნველყოფილია ბუნებრივ და ტექნოგენურზე მოქმედებას დაქვემდებარებული ტერიტორიების დაცვა, ეკოლოგიური და სანიტარიულ-ჰიგიენური უსაფრთხოება. ხელშეწყობილია ახალი მწვანე არეალების შექმნა, რითაც არსებულ მონაცემთან შედარებით უნდა გასამმაგდეს ერთ სულ მოსახლეზე გამწვანების წილი. პროექტის კონცეპტუალური გადაწყვეტით უზრუნველყოფილია ქალაქისა და მდინარის კავშირის, აგრეთვე არსებული ხეობების ეკოსისტემის რეაბილიტაციის ხარჯზე უწყვეტი, მტკვრის ხეობიდან განშტოებული ერთიანი მწვანე სისტემის აღდგენა.

კომისიის სხდომა კითხვა-პასუხის რეჟიმში გაგრძელდა. საკრებულოს წევრების მიერ დასმულ კითხვებს მერის მოადგილე მათა ბითაძე და მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსი სანდრო ტოგონიძე

კომისიის თავმჯომარის თქმით, პროექტთან დაკავშირებით, კომისიას აქვს შენიშვნები, კერძოდ,

**მუხლი 2. გეგმარებითი პრინციპები და საფუძვლები. პუნქტი 18. ქვეპუნქტი „გ“ ტექსტიდან ამოღებული იქნას სიტყვები „ჩარჩო გეგმებისა და“ ქვეპუნქტი „გ“ ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„გ) ოპერატიულ დონეზე- სახელმძღვანელო ინსტრუმენტებს დედაქალაქის მმართველობის /თვითმმართველობისათვის ყოველდღიურ საქმიანობაში გადაწყვეტილებების მისაღებად, აგრეთვე განაშენიანების რეგულირების გეგმების მოსამზადებლად.“

**პუნქტი 21.** ტექსტიდან ამოღებული იქნას სიტყვა „შემდეგი“ და პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა წარმოაჩენს და ადგენს სამშენებლო ტერიტორიების განვითარების ზოგად და ცალკეულ შემთხვევებში, მიზანშეწონილობიდან გამომდინარე, კონკრეტულ პირობებს. მის საფუძველზე სამშენებლო განვითარება ხორციელდება მხოლოდ ზოგადი და კონკრეტული პირობების შესაბამისი თანმდევი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციის დამუშავების მეშვეობით.“

**მუხლი 25** (კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზოგადი ზონები) - დან ამოვიდეს მე-7 პუნქტი, შესაბამისად მუხლში პუნქტები გადაინომროს ახლად და მე-8 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„8. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში შესაბამისი რეჟიმის დადგენამდე მოქმედებს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირება „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პრინციპების გათვალისწინებით“.

**მუხლი 72. სპეციალური პირობები.**

**მე-2 პუნქტი** ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არელების რუკა) განსაზღვრულია შემდეგი ტერიტორიები:“

**მე-3 პუნქტი** ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ არელებზე დროებითი შეზღუდვის პერიოდში დასაშვებია:“

**მე-3 პუნქტს დაემატოს „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტები** და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

კ) დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება;

ლ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მიზნით ამ დადგენილების ამოქმედების დროისათვის წარმოდგენილი განცხადებების საფუძველზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება.

**ამავე მუხლში მე-3 პუნქტიდან გასწორდეს პუნქტების ნუმერაცია და მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი** ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) ვარკეთილის მასივი: „დანართი 1.11 ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არელების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე „MB“- სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მხოლოდ



მუნიციპალიტეტის მიერ დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე შეზღუდულია მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება“.

**„ვ“ ქვეპუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი** ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ბ) სარეკრეაციო/ სასოფლო ზონებში (რომლებიც არ მიეკუთვნება A არეალს) სამშენებლოდ განვითარება შეზღუდულია შესაბამისი გარემოსდაცვითი და ურბანული განვითარების კვლევების დასრულებამდე. ხოლო, სხვა დანარჩენ ზონებში სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია შესაბამისი ფუნქციური ზონების გათვალისწინებით“.

**„ზ“ ქვეპუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი** ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) „M“ არეალში სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მუნიციპალიტეტის მიერ დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. ხოლო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად“.

**„თ“ ქვეპუნქტი** აკადემქალაქი - ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დანართი 1.11 ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად, ხოლო დაბალი ინტენსივობის „ბარაკული“ ტიპის დასახლებისა და აუთვისებელი სამშენებლო მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება შეზღუდულია შესაბამისი კვლევების დასრულებამდე.

**ი) ქვეპუნქტი. კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორია: „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები** ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

ბ) „B“ არეალებზე სამშენებლოდ განვითარება შეზღუდულია შესაბამისი ურბანული განვითარების კვლევების (გზების პროექტირების) დასრულებამდე.

გ) გარდა „A“ და „B“ ტერიტორიებისა სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონის და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების შესაბამისად. ხოლო სარეკრეაციო/სასოფლო ზონებში (რომლებიც არ მიეკუთვნება A არეალს), სამშენებლოდ განვითარება შეზღუდულია შესაბამისი გარემოსდაცვითი და ურბანული განვითარების კვლევების დასრულებამდე.

კ) ხილიანი- დოლიძის მიმდებარე ტერიტორია: „ბ“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „ბ) „M“ არეალში სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მუნიციპალიტეტის მიერ დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. ხოლო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად“.

ლ) დიდმის ჭალები: „ბ“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ბ) გარდა თემატურ რუკაზე მონიშნული „A“ განაშენიანების რეგულირების გეგმების“ არეალისა, მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების შესაბამისად“.

მე-5 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„5. ამ მუხლით გათვალისწინებული შეზღუდვები არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებებსა და განაშენიანების რეგულირების გეგმებზე, რომელთა საპროექტო ტერიტორიის  $\frac{2}{3}$  მდებარეობს დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალის რუკა) განსაზღვრული შესაბამისი არეალის საზღვრებს გარეთ, ასევე საკადასტრო ერთეულებზე, რომელთა  $\frac{2}{3}$  მდებარეობს დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალის რუკა) განსაზღვრული შესაბამისი არეალის საზღვრებს გარეთ“

მუხლი 73. შეუსაბამო და სარევიზიო ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია. მე-3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „გ) ლისის ტბის დასავლეთით, ბუდაპეშტის ქუჩის მიმდებარედ (რევიზიის მიზნად განსაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმებით გათვალისწინებული განვითარების თავსებადობა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, მოცემული დადგენილებითა და ტერიტორიაზე განსაზღვრული შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალის პროგრამით გაათვალისწინებულ პრიციპებს, პრიორიტეტებსა და მოცემულბოებთან და შესაბამისი აპროექტო ცვლილებების განხორციელება)“.

მუხლი 74 (გარდამავალი დებულებები) - დან ამოვიდეს პირველი და მე-2 პუნქტები, შესაბამისად მუხლში პუნქტები გადაინომროს ახლად და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

1. იმ ობიექტებზე, რომლებზეც ამ დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მიზნით და საბოლოო გადაწყვეტილება არ არის მიღებული, ვრცელდება წინამდებარე დადგენილებით მოქმედი რეგულირება.
2. ეთხოვით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილ პირებს/ორგანოებს კანონმდებლობით დადგენილი წესით იმსჯელონ წინამდებარე დადგენილების 73-ე მუხლის მე-4 და მე-13 პუნქტების საფუძველზე ძალადაკარგულად გამოცხადებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების საფუძველზე გაცემული სამშენებლო დოკუმენტაციის კანონიერების თაობაზე. „



კომისიის მიერ მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული მერის მოადგილის მაია ბითაძის მიერ შემოთავაზებული:

- ბოტანიკური ბაღის მიმდებარე ტერიტორიის ნაწილს რეკრეაციული ზონა 2-ის ნაცვლად მიენიჭოს რეკრეაციული ზონა 1-ის სტატუსი;
- დიდ დილოში მულტიფუნქციური სპორტული კომპლექსის მშენებლობისთვის გათვალისწინებულ ტერიტორიას რეკრეაციული ზონა 1-ის ნაცვლად მიენიჭოს საცხოვრებელი ზონა 6-ის სტატუსი.
- დიდ დილოში ქოშიგორის ტერიტორიის ნაწილს განესაზღვროს ზოგადი რეკრეაციული ზონის სტატუსი.
- კოჯორში, ბიოლის ქუჩაზე დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ ტერიტორიას მიენიჭოს გრგ-თი გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის სტატუსი.
- საბურთალოს რაიონში, მიხეილ შავიშვილის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიას რეკრეაციული ზონა 2-ის ნაცვლად მიენიჭოს რეკრეაციული ზონა 1.
- დანართი 1.11 ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არელების რუკა)განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კერძოდ, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე შემცირდეს „A“ - დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი, ხოლო კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორიაზე გაიზარდოს „A“ - დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი.
- დაზუსტდეს დანართი #3-ით გათვალისწინებული საბალანსო მაჩვენებელი.

*შესაბამისად, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიაჩნია, აღნიშნული პროექტი ზ/აღნიშნული შენიშვნების გათვალისწინებით, გატანილ იქნას საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.*

2. „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 დადგენილების პროექტთან დაკავშირებით (12-031906554-03)

კომისიის სხდომა კითხვა-პასუხის რეჟიმში გაგრძელდა. საკრებულოს წევრების მიერ დასმულ კითხვებს მაია ბითაძემ და სანდრო ტოგონიძემ უპასუხეს.

კომისიის თავმჯდომარის რევაზ სოხაძის თქმით, პროექტთან დაკავშირებით, კომისიას აქვს შენიშვნები, კერძოდ,

„მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით და პროექტით გათვალისწინებული 3<sup>1</sup> პუნქტი ამოღებულ იქნას:

„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 განსახილველად ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულისთვის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების ვადა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 3 (სამი) თვისა;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმის განსახილველად ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულისათვის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების ვადა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 3 (სამი) თვისა.

ამავე მუხლის 9<sup>1</sup> პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით,

„9<sup>1</sup>. დამტკიცებული გეგმარებითი დავალებით ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრული საპროექტო ტერიტორიის ფართობის დაზუსტება დასაშვებია, თუ წარმოდგენილი ფართობი არა უმეტეს 10%-ით აღემატება (მაგრამ არა უმეტეს 5000 კვ.მ.) გეგმარებითი დავალებით/ განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულ პირვანდელ ფართობს“

ამავე მუხლის, პროექტით გათვალისწინებული მე-15<sup>1</sup> პუნქტი ამოღებულ იქნას და 15<sup>2</sup> პუნქტი განისაზღვროს, როგორც მე-15<sup>1</sup> პუნქტი,

„15<sup>1</sup>. დაუშვებელია ფუნქციური ზონების ცვლილების მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა თუ განსახილველი მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები არ შეესაბამება ზონისათვის დადგენილ პარამეტრებს“.

პროექტით გათვალისწინებული მე-16 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტი ამოღებულ იქნას და დარჩეს იგივე რედაქციით, როგორც მოქმედ რედაქციაშია. მე-16 მუხლის, პირველი პუნქტის „დ“, „ე“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:



„დ) რზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1 **	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი დაზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	<p>* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის</p> <p>** ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში</p> <p>*** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის</p>		

ე) რზ-3 – დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,3	კოეფიციენტი
კ-2		1,0	კოეფიციენტი
კ-3		0,6	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1 **	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი დაზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	<p>* 2019 წლის 1 აპრილიდან (დაყოფის) გამიჯვნის შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის</p> <p>** სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში</p> <p>*** საგამონაკლისო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები სახეობებისათვის</p>		



21- ე მუხლის, მე-2 პუნქტის, „ა“, „ბ“, „გ“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით,

„2. კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში:

- ა) რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი ტერასული შენობებისა და მათი კომპლექსების მშენებლობისას, გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე კ-1 ცვლილება – არაუმეტეს 0,7-მდე, თუმცა კ-3 არანაკლებ 0,2 გამოყენების პირობით;
- ბ) განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ობიექტებისათვის ამ წესის 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენისას, ფაქტობრივად ათვისებული პარამეტრების დაფიქსირების მიზნით;
- გ) კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემულ/გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებზე; „

ცვლილებების პროექტით გათვალისწინებულ 24 - ე მუხლში დამატებით ქვეპუნქტებზე არის ტექნიკური შეცდომა და ჩამოყალიბდეს ნუმერაცია შემდეგი რედაქციით,

„24-ე მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-6, მე-7, მე-8 და მე-9 პუნქტები:

„6. განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა საჭიროებსამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად გაცემულ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელშიც მითითებულ უნდა იქნას ამგვარი შეთანხმებით ნებადართული გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული სახეობა.

7. 2019 წლის 1 აპრილიდან განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამოდ გამიჯნულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა დაუშვებელია.

8. მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი, სასტუმროს ან საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა შესაძლებელია, თუ იგი შეესაბამება ამ მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნებს და ამასთანავე ფართობისა და ზომების მიხედვით ნაკვეთი აკმაყოფილებს განაშენიანების რეგულირების წესებით შესაბამისი ზონისათვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის პარამეტრების 3/4-ს მაინც.

9. ამ მუხლის მე-8 პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში. „

*შესაბამისად, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიაჩნია, აღნიშნული პროექტი ზ/აღნიშნული შენიშვნების გათვალისწინებით, გატანილ იქნას საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.*



ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის თავმჯდომარემ რევაზ სოხაძემ სხდომა დახურულად გამოაცხადა.

სხდომის თავმჯდომარე

რ. სოხაძე

რევაზ სოხაძე