

განმარტებითი ბარათი

დიდი მიტარბის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის - გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის დამტკიცების თაობაზე

ინფორმაცია სამართლებრივი აქტის პროექტის შესახებ

საქართველოს მთავრობის დადგენილების პროექტის მომზადების საფუძველია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 141-ე მუხლის მე-11 ნაწილი, რომლის თანახმად, 2019 წლის 3 დეკემბრამდე უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს 2019 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმების კოდექსისა და შესაბამისი კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნებთან შესაბამისობა და შესაბამისი გეგმების სახით დამტკიცება.

საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 14 მარტის №126 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა დიდი მიტარბის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომელიც მოიცავს განაშენიანების გეგმის ნაწილსაც. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა გაიყო ორ დოკუმენტად: გენერალურ გეგმად და განაშენიანების გეგმად.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის“ მე-20 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, „სივრცის დაგეგმარების გეგმებში/ქალაქთმშენებლობითი გეგმებში არაარსებითი ცვლილების შეტანის შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ტარდება. ამ შემთხვევაში, ინიციატორი სკრინინგის პროცედურის თაობაზე მიმართავს უფლებამოსილ ორგანოს. თუ სკრინინგის გადაწყვეტილებით დადგინდება სგშ-ის ვალდებულება, მაშინ სგშ-ის პროცედურა ტარდება ამ წესით და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული წესის შესაბამისად.“. ამავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით კი არაარსებითი ცვლილება განმარტებულია შემდეგნაირად: „ცვლილება, რომელიც არ ცვლის დაგეგმარების კონცეფციას, კერძოდ, არ ზრდის ჯამურ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს (კ2), სართულიანობას, საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვეს“.

ამასთან, ვინაიდან, საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 6 მარტის N117 დადგენილება მიღებულია გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების (შემდგომში: სგშ) ჩატარების ვალდებულების ამოქმედებამდე, ამავე კოდექსის მე-18 მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, დაგეგმილი ცვლილებები სგშ-ს არ საჭიროებს.

დიდი მიტარბის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კოდექსის მოთხოვნებთან შესაბამისობას მოყვანის მიზნით, კონცეპტუალური გადაწყვეტების შეცვლის გარეშე, გეგმაში შეტანილ იქნა არაარსებითი ხასიათის შემდეგი ცვლილებები (კერძოდ, ცვლილებები არ ზრდის ჯამურ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს (კ2), სართულიანობას ან/და საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვეს):

1. ფუნქციური ზონების, ქვეზონების, არასამშენებლო ტერიტორიებისა და დამცავი ზონების არსებული სახელწოდებების ახალი კანონმდებლობის სახელწოდებებთან მორგება, შესაბამისი ნიშნების და ფერების მინიჭება. საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ქალაქთმშენებლობითი გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე შესაძლებელია დადგინდეს განსხვავებული ზონა ან/და ქვეზონა. ამ დანაწესიდან გამომდინარე, დადგენილ იქნა განსხვავებული ზონა: საკურორტო ზონა 1.

დამტკიცებული ზოგადი ფუნქციური ზონები	მორგებული ფუნქციური ზონები	დამტკიცებული კონკრეტული ფუნქციური ქვეზონები	მორგებული ფუნქციური ქვეზონები	არასამშენებლო ტერიტორია	დამცავი ზონები	შენიშვნა
ლანდსაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)	-	ლანდსაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ')	-	ლანდშაფტური ტერიტორია		
სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ)	-	სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ')		სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია		
სარეკრეაციო ზონა (რზ)	-	სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)		გამწვანებული ტერიტორია		
სპეციალური ზონა (სპეცზ)	-	სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2)		გამწვანებული ტერიტორია		
სატრანსპორტო ზონა (ტზ)	-	სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1)		ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია		
სატრანსპორტო ზონა (ტზ)	-	სატრანსპორტო ზონა (ტზ-2)		სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია		
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ)	შერეული ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	-	-	
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა	შერეული ზონა	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)	საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)	-	-	დამატებული ზონა
სარეკრეაციო ზონა (რზ)	სპეციალური ზონა (სპზ)	სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)	სპეციალური ზონა (სპზ-2)	-	-	
-	-	-	-	-	გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3)	დარჩა იგივე

2. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ახალი კანონმდებლობის შესაბამისად გაყოფა (მითითებულია ცხრილ N1-ში).

3. განაშენიანების დადგენილი პარამეტრების მორგების მიზნით, ცვლილების შედეგად კოეფიციენტები დაიყო ზოგად და სპეციალურ პარამეტრებად, რაც შესაბამისობაშია მინიმალური და მაქსიმალური პარამეტრების დადგენის პრინციპთან. სპეციალური პარამეტრების გამოყენება დასაშვებია განაშენიანების მართვის რეგლამენტებით დადგენილი პირობების შესრულების შემთხვევაში. აგრეთვე, ზონებში შენობის მაქსიმალური სიმაღლის გარდა დაემატა კუხის მაქსიმალური სიმაღლის პარამეტრი.

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის მომზადების პირობად, 2000 კვ.მ.-ზე მეტი მიწის ნაკვეთების ნაცვლად განისაზღვრა 4000 კვ.მ. „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის“-ს დანართი N3-ის (სარეკომენდაციო) შესაბამისად.

5. ვინაიდან, ახალი კანონმდებლობის შესაბამისად, საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მოქმედებს საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ და განსხვავებული წესების არსებობა დაუშვებელია, ქალაქთმშენებლობის დოკუმენტიდან ამოღებულ იქნას ის პუნქტები, რომლებიც ექვემდებარება ძირითადი დებულებების რეგულაციას. განაშენიანების გეგმას დაემატა მართვის რეგლამენტი, რომელიც ადგენს ან/და აზუსტებს დიდი მიტარბის სპეციფიკიდან გამომდინარე ძირითადი დებულებებით დაშვებულ პირობებს.

6. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება კოდექსით არ არის გათვალისწინებული. შესაბამისად, დადგინდა, რომ ის საკითხები, რომლებიც რეგულირდებოდა სპეციალური (ზონალური) ნებართვით, საჭიროებს საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროსთან არსებული შესაბამისი საბჭოს რეკომენდაციას.

პროექტი მომზადებულია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის“, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად.

პროექტის მიღებით გამოწვეული საფინანსო-ეკონომიკური შედეგების გაანგარიშება

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.

პროექტის მოსალოდნელი შედეგები

წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის შედეგად მოხდება 2019 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისობა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ და შესაბამისი კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნებთან.

პროექტის განხორციელების ვადები

2019 წლის 3 დეკემბრამდე უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს 2019 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმების კოდექსთან შესაბამისობაში მოყვანა.

პროექტის ავტორი და წარმდგენი

პროექტის ავტორი და წარმდგენია საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო.

