

განმარტებითი ბარათი

**ქალაქ ქობულეთის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის
- გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის
დამტკიცების შესახებ
ინფორმაცია სამართლებრივი აქტის შესახებ**

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

ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 30 სექტემბრის №16 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა ქ. ქობულეთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომელიც იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მოიცავს განაშენიანების გეგმის ნაწილსაც. აღნიშნულიდან გამომდინარე, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით დამტკიცდეს ქალაქ ქობულეთის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის- გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმა.

ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ახალ კანონმდებლობასთან მორგების მიზნით შეტანილი იქნა არაარსებითი ხასიათის 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 დებულებებით“ მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე შესაძლებელია დადგინდეს განსხვავებული ზონა ან/და ქვეზონა. ამ დანაწესიდან გამომდინარე, არსებული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონის ნაცვლად განისაზღვრა საკურორტო ზონა 1.

ცხრილი N1

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 '		გამწვანებული ტერიტორია		
სპეციალური ზონა (სპეცზ)		სპეციალური ზონა ' (სპეცზ')		გამწვანებული ტერიტორია		
სატრანსპორტ ო ზონა (ტზ)	-	სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)		ზელოკალური და ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურ ის ტერიტორია		

	-				სასაფლაოს სანიტარიული დაცვის ზონა	დარჩა იგივე
საცხოვრებელ ი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)	საცხოვრებ ელი ზონა 3 (სზ-3)- სექტორი-1	-	-	
საცხოვრებელ ი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	საცხოვრებ ელი ზონა 3 (სზ-3) - სექტორი 2			
საცხოვრებელ ი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)	საცხოვრებ ელი ზონა 4 (სზ-4)			
საზოგადოებრ ივ-საქმიანი ზონა (სსზ)	შერეული ზონა (შზ)	საზოგადოებრი ვ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)	ცენტრის ზონა (შზ- 2)	-	-	
საზოგადოებრ ივ-საქმიანი ზონა (სსზ)	შერეული ზონა (შზ)	საზოგადოებრი ვ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	საქმიანი ზონა (შზ- 3)			
საკურორტო- სარეკრეაციო ზონა (სრზ)	შერეული ზონა (შზ)	საკურორტო- სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)	საკურორტ ო ზონა 1 (შზ-6)	-	-	დამატე ბული ზონა
სამრეწველო ზონა	ინდუსტრიულ ი ზონა (იზ)	სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)	საწარმოო ზონა (იზ- 1)	-	-	
-	-	-	-	-	გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3)	დარჩა იგივე
					მინერალური წყაროების სანიტარიული დაცვის ზონა.	დარჩა იგივე

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

3. განაშენიანების დადგენილი პარამეტრების მორგების მიზნით, შეიცვალა გამწვანების კოეფიციენტი (კ3), რომელიც გაიზარდა ძირითადი დებულებების შესაბამისად.

4. 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, ქალაქმშენებლობის დოკუმენტიდან ამოღებულ იქნას ის პუნქტები, რომლებიც ექვემდებარება ძირითადი დებულებების რეგულაციას. განაშენიანების გეგმას დაემატა მართვის რეგლამენტი, რომელიც ადგენს ან/და აზუსტებს ქალაქ ქობულეთის სპეციფიკიდან გამომდინარე ძირითადი დებულებებით დაშვებულ პირობებს.

5. იმ ზონებში, სადაც განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ1) აჭარბებდა ძირითადი დებულებებით დადგენილ მაქსიმალურ ზღვარს, კოეფიციენტის გადამეტება ნებადართულ იქნა განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე.

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 კოდექსი“-ს და შესაბამისი კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნებთან.

პროექტის განხორციელების ვადები

2019 წლის 3 დეკემბრამდე უზრუნველყოფილი უნდა იქნას 2019 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კოდექსთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით დამტკიცდეს ქალაქ ქობულეთის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის - გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმა.

პროექტის ავტორი და წარმდგენი

პროექტის ავტორია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო და წარმდგენია ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია.