

საკანონმდებლო ანალიზი მომზადებულია 2013 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

**ავტორი:** ანანო ცინცაბაძე

**დოკუმენტი:** თბილისის ქალაქგვემარებითი კანონმდებლობის დახასიათება და ანალიზი, სარეკრეაციო და კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების რეგულირებასთან მიმართებაში.

გასაანალიზებელი მასალა:

### 1) ძირითადი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტები:

- საქართველოს კანონი „სივრცითი მონყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“.
- საქართველოს კანონი „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“;
- 2008 წლის 8 ივლისის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება N 1-1/1254, ქ. თბილისი „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“.
- 2009 წლის 27 მარტის ქალაქ თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილება N 4-13 „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“.

### 2) დამხმარე საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტები:

- საქართველოს კანონი „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“.
- საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“.
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი
- 2009 წლის 5 ივნისის ქალაქ თბილისის საკრებულოს N 6-17 გადაწყვეტილება „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“.
- 2008 წლის 15 ოქტომბრის ქალაქ თბილისის მერის ბრძანება N 54 „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის შექმნისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“.

### შესავალი

წინამდებარე დოკუმენტის მიზანია, განიხილოს საქართველოს კანონმდებლობაში, თბილისის სარეკრეაციო და კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების რეგულირებაზე არსებული წესები. ზონების ცვლილებების პროცედურები, დამცავი მექანიზმები და ზონებისათვის საფრთხის შემცველი ჩანაწერები.

საქართველოს კანონი „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“.

ნაწილი 1. ქ. თბილისის მმართველობა. წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები და მათი ფუნქციები სარეკრეაციო და კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებთან მიმართებაში.

საქართველოს დედაქალაქი თბილისი, მისი განსაკუთრებული მდგომარეობისა და სტატუსის გამო, რეგულირდება საქართველოს კანონით „საქართველოს დედაქალაქი-თბილისის“ შესახებ.

ქალაქ თბილისში ადგილობრივი თვითმმართველობა ხორციელდება წარმომადგენლობითი ორგანოს – ქალაქ თბილისის საკრებულოს და აღმასრულებელ ორგანოთა სისტემის – ქალაქ თბილისის მერის, ქალაქ თბილისის მთავრობის, ქალაქ თბილისის რაიონების გამგეობების მეშვეობით.

ქ. თბილისის თვითმმართველობის განხორციელების ძირითადი პრინციპია კანონმდებლობის დაცვა და ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის ორგანოების საქმიანობის საჯაროობა;

ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის ორგანოები ახორციელებენ კანონით განსაზღვრულ ფუნქციებს, მათ შორის: მონაწილეობენ დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის შემუშავებაში და უზრუნველყოფენ მის განხორციელებას. საქართველოს სამთავრობო და სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებებთან ერთად მონაწილეობენ საჭირო ობიექტების მშენებლობაში, რეკონსტრუქციასა და მოვლა-პატრონობაში, გარემოს დაცვასა და ეკოლოგიური უსაფრთხოების უზრუნველყოფაში, დაცულ ტერიტორიებთან დაკავშირებული ღონისძიებების განხორციელებაში, ისტორიული და კულტურული ძეგლების დაცვაში, ურბანისტიკისა და მშენებლობის სტრატეგიული პროგრამების შემუშავებასა და განხილვაში და სხვა.

დამატებით განსაზღვრული ფუნქციებიდან, თვითმმართველობის ფუნქციებს განეკუთვნება: თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გამწვანება, შესაბამისი პროგრამების დამტკიცება, პროგრამით გათვალისწინებულ ღონისძიებათა განხორციელება ან მათ განხორციელებაზე მუნიციპალური შესყიდვის ორგანიზება, თვითმმართველი ერთეულის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა და თვითმმართველი ერთეულის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმებისა და წესების განსაზღვრა; მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცება.

**ნაწილი 2. ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო- საკრებულო.**

ქალაქ თბილისის საკრებულო (შემდგომში – საკრებულო) არის ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო. საკრებულოს კომპეტენციას განეკუთვნება:

- ქალაქ თბილისის მერის წარდგინებით დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის განხილვა და დამტკიცება;

- ქალაქ თბილისის მერის წარდგინებით **დედაქალაქის განვითარების სტრატეგიის დამტკიცება;**
- ქალაქ თბილისის მერის წარდგინებით **დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების წესების დადგენა;**
- ქალაქ თბილისის მერის და ქალაქ თბილისის მთავრობის სხვა თანამდებობის პირების საქმიანობის კონტროლი;
- ქალაქ თბილისის მერის ანგარიშების მოსმენა და შეფასება;
- ქალაქ თბილისის მერის წარდგინებით დედაქალაქის ტერიტორიის **ზონებად დაყოფა და მის საფუძველზე მინათსარგებლობის წესების დამტკიცება;**
- ქალაქ თბილისის მერის წარდგინებით დედაქალაქის **რაიონისათვის ან უბნისათვის განსაკუთრებული სტატუსის მინიჭება**, გამწვანების, სამრეწველო, სავაჭრო და სხვა სპეციალური ზონების გამოყოფა, მათთვის სახელწოდებების მინიჭება, მათი საზღვრების დადგენა და შეცვლა.
- დედაქალაქის ტერიტორიული ზონირება და შესაბამისი ზონების საზღვრების დამტკიცება.

**კომენტარი:** ქალაქგეგმარების სფეროში, საკრებულოს კომპეტენცია განისაზღვრება ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების დამტკიცების წესების დადგენით. საკრებულო ასევე ამტკიცებს და ცვლილებები შეაქვს დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენ გეგმაში, რომლის ნაწილსაც წარმოადგენს მინათსარგებლობის გეგმა, რომელიც ადგენს ქალაქის ზოგად ზონირებას. (დეტალები იხილეთ ქვევით).

საკრებულო არ ამტკიცებს და არ შეაქვს ცვლილებები განაშენიანების რეგულირების გეგმაში (დეტალები იხილეთ ქვევით).

სივრცით-ტერიტორიული დოკუმენტები, მათ შორის პერსპექტიული განვითარების გენ გეგმა მტკიცდება მერიის წარდგინების საფუძველზე.

### **ნაწილი 3. ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო- მერია, ქ. თბილისის მთავრობა.**

**ქალაქ თბილისის მერი** (შემდგომში – მერი) არის ქალაქ თბილისის უმაღლესი თანამდებობის პირი და მთავრობის ხელმძღვანელი. თბილისის მერი სხვა ფუნქციებს შორის, უფლებამოსილია

- შეაჩეროს ან გააუქმოს გამგებლების აქტები;
- საქართველოს კონსტიტუციით და კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მიმართოს საქართველოს მთავრობას საკრებულოს საქმიანობის შეჩერების ან დათხოვნის წინადადებით;
- დაამტკიცოს ქალაქ თბილისის კეთილმოწყობის და გამწვანების პროგრამები და გეგმები.
- დაამტკიცოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისთვის გასატარებელი ღონისძიებები;

მერი საკუთარ უფლებამოსილებას იხსნის და პასუხისმგებელია ქალაქის მოსახლეობისა და საკრებულოს წინაშე.

**ქალაქ თბილისის მთავრობა** (შემდგომ – მთავრობა) არის კოლევიალური ორგანო, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კომპეტენციის ფარგლებში უზრუნველყოფს საკრებულოსა და მერის გადაწყვეტილებების აღსრულებას, დედაქალაქის განვითარების სტრატეგიის, დედაქალაქის პრიორიტეტების დოკუმენტისა და ბიუჯეტის პროექტის შემუშავებასა და შესრულებას.

მთავრობის უფლებამოსილებებს განეკუთვნება:

- საკრებულოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების აღსრულება;
- დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების, (გარდა დასახლების მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა), დამტკიცება საკრებულოს მიერ დადგენილი წესით, დედაქალაქის განვითარების სტრატეგიის შემუშავება, შესრულება და მისი განხორციელების მონიტორინგი.
- საჯარო სამართლის იურიდიული პირის დაფუძნება მშენებლობის ნებართვების გაცემის, ქალაქის ურბანული განვითარების კონცეფციის შემუშავებისა და მისი სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარების თაობაზე შესაბამისი კვლევების ჩატარებისა და რეკომენდაციების მომზადების ან სხვა მიზნით.
- დედაქალაქის ტერიტორიის ზონებად დაყოფა, ქალაქ თბილისის მიწის კადასტრის შედგენა და წარმოება;

**კომენტარი:** ქ. თბილისის მთავრობა ამტკიცებს სივრცით-ტერიტორიულ დოკუმენტებს, გარდა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა, რომლის დამტკიცებაც საკრებულოს კომპეტენციაა. ქ. თბილისის მთავრობას დღევანდელი მდგომარეობით შექმნილი აქვს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი „ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახური“, რომელზედაც, კანონის ფარგლებში დელეგირებული აქვს სივრცით-ტერიტორიული დოკუმენტების დამტკიცების უფლებამოსილება. ამ უფლებამოსილების ფარგლებში სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახური“ ამტკიცებს და ცვლილებები შეაქვს განაშენიანების რეგულირების გეგმებში.

**საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“.**

**კომენტარი:** საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, ადგენს ქალქგეგმარებით სფეროში ზოგად პრინციპებსა და ამოცანებს. კანონი ადგენს, რომ აღნიშნული პრინციპები უნდა დააკონკრეტოს დარგში პოლიტიკის გამტარებელმა შესაბამისმა აღმასრულებელმა ორგანომ (ეკონომიკის სამინისტრო შემუშავებს და ამტკიცებს **„დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითად დებულებებს“** ).

ხოლო უფრო კონკრეტული პრინციპები დგინდება ქალაქის თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე. (ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები შემუშავებენ და ამტკიცებენ **„დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს“**, სადაც სხვა პირობებთან ერთად დეტალურად განსაზღვრულია განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების პროცედურები. )

კანონი ზოგადად განსაზღვრავს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებს და მათ შინაარსს, ამ დოკუმენტაციის შედგენის პრინციპებს, სივრცით-ტერიტორიული მონაცემების დამგეგმავ ადმინისტრაციულ ორგანოებს და მათ იერარქიას.

## **ნაწილი 1. კანონის არსი:**

ეს კანონი ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მონაცემებისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს.

კანონი განსაზღვრავს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის სახეებს, ესენია:

**მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა** – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმონაცემების, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს;

**განაშენიანების რეგულირების გეგმა** – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმონაცემებსა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონების ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის შინაარსთან, მოცულობასა და შემუშავების წესთან დაკავშირებული დამატებითი პირობები დგინდება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

თუ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არ მოქმედებს ან შემუშავების სტადიაზეა, ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს უფლებრივი ზონირების რუკებით (უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი რუკები).

თუ მოცემულ ტერიტორიაზე არ მოქმედებს ამ კანონით განსაზღვრული არც ერთი გეგმა (რუკა), ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე, ჩამოყალიბებულ ქალაქთმშენებლობით გარემოში არსებითი ცვლილებების შეტანის უფლების გარეშე, კანონმდებლობის გათვალისწინებით.

## **ნაწილი 2. საჯაროობის უზრუნველყოფა სივრცითი მონაცემებისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესში**

ზემოაღნიშნული კანონი, ადგენს ქალაქმშენებლობის პროცესის საჯაროობას. ყველა დაინტერესებულ პირს აქვს უფლება, მონაწილეობა მიიღოს დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავების, განხილვისა და შეთანხმების პროცესში ორგანიზებულ საჯარო განხილვებში.

საჯარო განხილვების ორგანიზებას ახორციელებს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება.

საჯარო განხილვების შესახებ ინფორმაცია ვრცელდება განცხადებებისა და შეტყობინებების მეშვეობით, რომლებიც განთავსდება მასმედიის ელექტრონულ და ბეჭდვით საშუალებებში.

დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავებისა და განხილვის პროცესში საჯაროობის უზრუნველყოფის მექანიზმები კონკრეტდება შესაბამის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებითა და წესებით.

## **ნაწილი 3. სივრცით-ტერიტორიული მონაცემების დამკვეთი ადმინისტრაციული ორგანოები და სივრცით ტერიტორიული მონაცემების სახეები და იერარქია;**

სივრცითი ტერიტორიული მონაცემების სახეებია:

- **ქვეყნის სივრცითი მონაცემების გენერალური სქემა**, სადაც ხორციელდება ქვეყნის სივრცითი-ტერიტორიული მონაცემების, რომელსაც ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.
- **ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცითი მონაცემების სქემები**, სადაც ხორციელდება ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცით-ტერიტორიული მონაცემების, რომელსაც ამტკიცებს ავტონომიური რესპუბლიკის უმაღლესი წარმომადგენლობითი ორგანო, ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების უმაღლესი ორგანოს წარდგენით და საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმების საფუძველზე.
- **რაიონის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გეგმა**, სადაც ხორციელდება რაიონის სივრცით-ტერიტორიული მონაცემების, რომელსაც ახორციელებს რაიონის შესაბამისი თვითმმართველოს ორგანო.
- **დასახლებების (ქალაქის) სივრცით ტერიტორიული მონაცემები**.

კანონი მოითხოვს სივრცით-დაგეგმვის დოკუმენტაციის იერარქიულ თავსებადობას ერთმანეთთან, რაც უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს დოკუმენტაციის სტრუქტურული და შინაარსობრივი ფორმირების პროცესში.

უფრო დაბალი იერარქიის სივრცით-ტერიტორიული მონაცემების დოკუმენტები აზუსტებენ და აკონკრეტებენ უფრო მაღალი რანგის დოკუმენტაციაშია ზოგადად მოცემულ ზონებს, სქემებსა თუ დაგეგმვის სხვა დოკუმენტებს.

#### **ნაწილი 4. დასახლებების (ქალაქის) სივრცით ტერიტორიული მონაცემების ზოგადი პრინციპები.**

**ქალაქის** სივრცითი-ტერიტორიული მონაცემების სახეებია:

ა) მიწათსარგებლობის დაგეგმვა, რომლის შედეგადაც მიიღება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის **მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა**. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს (მერიის) წარდგინებით ამტკიცებს საკრებულო.

ბ) განაშენიანების დაგეგმვა, რომლის შედეგადაც მიიღება განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია მიწათსარგებლობის **უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა**. განაშენიანების რეგულირების გეგმას **ამტკიცებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს (მერიის) უფლებამოსილი სამსახური, ფიზიკურ, კერძო და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე სახელმწიფო დაკვეთის გაცემის საფუძველზე ან/და თავად**.

**კომენტარი:** პრაქტიკაში ყველაზე ხშირად გამოიყენება შესაძლებლობა განაშენიანების რეგულირების გეგმა შედგეს კონკრეტული დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე (ზოგჯერ ამ დამკვეთის მიერ).

სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავებისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით, ამ დოკუმენტაციის შემუშავებელი ორგანოების მიერ, რაზედაც ქვემოთ უფრო დეტალურად ვისაუბრებთ.

#### **ნაწილი 5. განსაკუთრებული სივრცით-ტერიტორიული რეგულირების ტერიტორიები და დასახლებები.**

განსაკუთრებულ შემთხვევებში, მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, თავდაცვითი, კულტურული ფაქტორები და სტიქიური მოვლენების მიზეზების გამო, საქართველოს მთავრობა უფლებამოსილია ამა თუ იმ ტერიტორიას მიანიჭოს განსაკუთრებული სივრცით-ტერიტორიული რეგულირების სტატუსი, სადაც განსაზღვრავს განსაკუთრებულ სამშენებლო რეგულირების ზონებსა და განსაკუთრებულ სარეკრეაციო ტერიტორიებს. ასეთი ზონის დაგეგმვას ახორციელებს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, მხოლოდ შესაბამის სამინისტროსთან შეთანხმების გზით. განსაკუთრებული რეგულირების ზონაში, ასევე მთავრობის დადგენილებით, შესაძლებელია გამოცხადდეს რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმი, რაც აისახება ტერიტორიების განვითარების შეზღუდვაში, სადაც მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მასზე ზედამხედველობა ხორციელდება მთავრობის დადგენილების შესაბამისად.

მთავრობას უფლება აქვს განსაზღვროს ასეთი განსაკუთრებული ზონებისათვის განაშენიანების რეგულირების განსხვავებული წესები.

## **ნაწილი 6. თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ტერიტორიების განვითარება და რეაბილიტაცია**

თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ტერიტორიების განვითარების ან/და რეაბილიტაციის მიზნით თვითმმართველი ერთეულის – საკრებულოს (ქალაქ თბილისში – ქალაქ თბილისის მთავრობის) დადგენილებით შესაძლებელია დადგინდეს სარეაბილიტაციო არეალი.

სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებაში ან/და რეაბილიტაციაში თვითმმართველი ერთეული მონაწილეობს თავისი გამგეობის (მერიის) სტრუქტურული ერთეულების ან თავის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირის მეშვეობით, როგორც რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტი (დამკვეთი, მშენებელი).

სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებაზე ან/და რეაბილიტაციაზე მიღებული გადაწყვეტილება დასაბუთებული უნდა იყოს.

**კომენტარი:** აღნიშნული პროცედურა არ ადგენს სარეაბილიტაციო არეალის დადგენაში, ან შემდგომ რეაბილიტაციის პროცესში სპეციალისტების მონაწილეობას. საკრებულო ადგენს არეალს, რომელსაც რეაბილიტაციას უტარებს მერია, ან მის მიერვე დაფუძნებული იურიდიული პირი, ხოლო ამ არეალში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მიღებულ გადაწყვეტილებას შეესაბამება ბუნდოვანი კრიტერიუმი „დასაბუთებულობა“;

## **ნაწილი 7. განსაკუთრებული სივრცით-ტერიტორიული რეგულირების ტერიტორიები და დასახლებები.**

განსაკუთრებულ შემთხვევებში, მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, თავდაცვითი, კულტურული ფაქტორები და სტიქიური მოვლენების მიზეზების გამო, საქართველოს მთავრობა უფლებამოსილია ამა თუ იმ ტერიტორიას მიანიჭოს განსაკუთრებული სივრცით-ტერიტორიული რეგულირების სტატუსი, სადაც განსაზღვრავს განსაკუთრებულ სამშენებლო რეგულირების ზონებსა და განსაკუთრებულ სარეკრეაციო ტერიტორიებს. ასეთი ზონის დაგეგმვას ახორციელებს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, მხოლოდ შესაბამის სამინისტროსთან შეთანხმების გზით. განსაკუთრებული რეგულირების ზონაში, ასევე მთავრობის დადგენილებით შესაძლებელია გამოცხადდეს რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმი, რაც აისახება ტერიტორიების განვითარების შეზღუდვაში, სადაც მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მასზე ზედამხედველობა ხორციელდება მთავრობის დადგენილების შესაბამისად. მთავრობას უფლება აქვს განსაზღვროს ასეთი განსაკუთრებული ზონებისათვის განაშენიანების რეგულირების განსხვავებული წესები

## **ნაწილი 8. დასახლებათა ტერიტორიებზე კულტურული მემკვიდრეობის და ბუნებრივი ფასეულობების დაცვის უზრუნველყოფა**

დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისას სავალდებულოა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კულტურული მემკვიდრეობის, ბუნებრივი ფასეულობებისა და სხვა დამცავი ზონებისა და მათი რეჟიმების გათვალისწინება.

**ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება # 4-13 „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“.**

**ნაწილი 1. თბილისის სივრცით ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტები.**

თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება ამ წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით:

- ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა;
- ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია თბილისის ტერიტორიის ნაწილებისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა.

**ნაწილი 2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა:**

**მიწათსარგებლობის თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება:**

- ა) მიწათსარგებლობის ზონების შესაძლო სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი;
- ბ) ცალკეულ ზონებში ტერიტორიების გამოყენების სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები.

**ტერიტორიების განაშენიანების თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება:**

- ა) თითოეული ზონისათვის განაშენიანების (სამშენებლო განვითარების) პარამეტრები და მათი მაქსიმალური ან/და მინიმალური მაჩვენებლები;
- ბ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა (საჭიროების შემთხვევაში).

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას და შემდგება **ტექსტური** და **გრაფიკული** ნაწილებისაგან.

**გრაფიკული ნაწილის** მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში წარმოდგენილია დასახლების სივრცით ტერიტორიული განვითარების **ზოგადი პრინციპები**, რომლებიც **საჭიროებისამებრ ზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში**.

მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა განსაზღვრავს დასახლების ტერიტორიის გამოყენებას (მინათსარგებლობას), გამომდინარე მინათსარგებლობის ზონის ტიპიდან.

მინათსარგებლობის გენ გეგმა ადგენს სივრცით კატეგორიებს (მაგ: ლანდშაფტური ზონა, გამწვანების სისტემას, სარეკრეაციო და საკურორტო ტერიტორიებს, ბუნებრივი ლანდშაფტის სტრუქტურის გაუმჯობესების წინაპირობებს, დაცული ტერიტორიების სისტემას, სატყეო მასივის დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს და სხვა. );

მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილი მოიცავს **ზონირების ნაწილს-ზონირების ზოგად რუკას**;

ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მინათსარგებლობის ზოგად უფლებრივ ზონირებას, რომელიც მოიცავს:

- ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;
- ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს;
- გ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ **კონკრეტულ** ზონებს.

დედაქალაქის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის ცალკეული ტერიტორიების დაზუსტება ან კორექტირება ხდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა, აგრეთვე სხვა, ამ წესებით გათვალისწინებულ, შემთხვევებში.

მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონალური დოკუმენტაცია ადგენს გარემოს დამცავ ზონებს (გღზ1, გღზ2, გღზ3).

**კომენტარი:** მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონირების ნაწილზე ყურადღების გამახვილება აუცილებელია, ვინაიდან, ზოგადი, უფლებრივი ზონები (მაგალითად სარეკრეაციო ზონები) დგინდება ამ დოკუმენტით, შესაბამისად, ამ დოკუმენტის მიღებისათვის დადგენილი წესითვე ხდება ზონალური ცვლილებების მიღება. აქ განსახორციელებელია ქალაქგეგმარებითი ანალიზი, მოიცავს, თუ არა აღნიშნული დოკუმენტი მინათსარგებლობის გენერალური გეგმისათვის საკმარის შინაარსს, ხომ არ უნდა იყოს განსაზღვრული მკაცრი რეგულირების ზონები, მათი გასხვისების თავისებურებანი და სხვა.

**ნაწილი 3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა.**

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საფუძველია კანონმდებლობა, არსებობის შემთხვევაში, მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

**ცალკეული ტერიტორიებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებაზე დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო.**

დედაქალაქის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება ხდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა, აგრეთვე ამ წესებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

**ცალკეული ტერიტორიებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებაზე დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური.**

მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური უფლებამოსილია, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ქალაქგანვითარების სტრატეგიული მიმართულებებისა და პრიორიტეტების შენარჩუნებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პრინციპული გეგმარებითი გადაწყვეტების მომზადების მიზნით დაამუშაოს “ჩარჩო გეგმა“, რომელიც „თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისიის“ დადებითი დასკვნის შემთხვევაში, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს შესაბამისი **გეგმარებითი დავალების გაცემისათვის**. “ჩარჩო გეგმა,” ასახავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრულ ქალაქმშენებლობითი განვითარების სტრატეგიულ მიმართულებებს და მათ შორის მოიცავს მიწათსარგებლობის დაზუსტებულ ზონებს და შესაძლებლობის შემთხვევაში ქვეზონებს, ასევე მათ არეალში ტერიტორიის გამოყენების დასაშვებ სახეობებს;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის საჭიროა წინასაპროექტო კვლევა.

**ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავების საფუძველს წარმოადგენს ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა, რომელიც მოიცავს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მასში არსებული ძეგლების, ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს ამსახველ ინფორმაციულ და ანალიტიკურ მასალას.**

ისტორიული განაშენიანების დამცავ და რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამატებით უნდა მოიცავდეს შემდეგ ნაწილებს:

- მოთხოვნებს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და რეაბილიტაციის შესახებ: მოთხოვნებს სარეაბილიტაციო ობიექტებში (ძეგლები და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა ობიექტები, ფონური განაშენიანება, საზოგადოებრივი სივრცე) ჩარევის შესახებ;
- მოთხოვნებს ტერიტორიების განვითარებისა და ახალმშენებლობის შესახებ;
- კონსერვაციისა და განვითარების არეალების იდენტიფიკაცია ასაღები და შესანარჩუნებელი შენობების მითითებით;
- ახალმშენებლობის დასაშვები პარამეტრები (მასშტაბი, სიმაღლე, სივრცითი და გეგმარებითი კონფიგურაცია, ფასადების რითმი, ფენესტრაცია);
- მოთხოვნებს საზოგადოებრივი სივრცის კეთილმოწყობის თაობაზე

ისტორიული განაშენიანების დამცავ და რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების წესი იხილეთ „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ კანონის მიმოხილვის ნაწილში.

**კომენტარი:** დღევანდელი ფაქტობრივი მონაცემებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმა არ არის ერთიანი დოკუმენტი მთელი ქალაქისათვის. კანონი უშვებს ფრაგმენტული დოკუმენტის არსებობას, რომელიც მიიღება საჭიროების (მათ შორის მშენებლობის ნებართვის მოთხოვნის) დროს და მის დამუშავებაზე გადანაცვტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო, თბილისისათვის- მერიის არქიტექტურის სამსახური. აღსანიშნავია, რომ კანონი უშვებს ერთგვარ არასამართლებრივ დოკუმენტს „ჩარჩო გეგმას“, რომელიც იმ შემთხვევაში, თუ მერიასთან არსებული სათათბირო ორგანოსგან მიიღებს დადებით დასკვნას, ისე რომ არ დაიცვას ადმინისტრაციული აქტის მიღებისათვის საჭირო სამართლებრივი რეგულაცია, საფუძვლად ედება განაშენიანების რეგულირების გეგმისათვის გეგმარებითი დავალების გაცემას. ჩარჩო გეგმამ, მიუხედავად მისი არასამართლებრივი ხასიათისა, შესაძლებელია დაადგინოს ქალაქგეგმარების დეტალები, მათ შორის, გენერალური გეგმით გასათვალისწინებელი კონკრეტული ზონალური რუკის ცვლილება და დაადგინოს ცალკეული ტერიტორიებისათვის დასაშვები გამოყენების სახეობები. კანონი არ ადგენს სავალდებულო მოთხოვნას, ქალაქმა შეიმუშავოს ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმა, არამედ ასეთი გეგმები შესაძლებელია შედგეს ფრაგმენტულად, მშენებლობის განვითარების პარალელურად.

**განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას ან მის ნაწილებს. (თბილისში მხოლოდ ნაწილებს);**

განაშენიანების რეგულირების გეგმა, კერძოდ მისი ტექსტური ნაწილი-ზონირების დეტალური რუკა ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) და განსაზღვრავს ასეთი ზონებისათვის კანონით გათვალისწინებული პარამეტრებიდან ამ გეგმის მიზნებისათვის საჭირო პარამეტრებს (მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს, მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს, მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს, მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობა/სიმაღლისათვის ან/და მოცულობისათვის, მიწის ნაკვეთების ფართობ(ებ)ის მინიმალურ და მაქსიმალურ ზომებს, განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს), განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს); ზონების ქვეზონებად დაყოფა შეიძლება დადგინდეს გეგმარებითი დავალების, „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“, „განაშენიანების რეგულირების წესების“ ან/და კანონმდებლობის საფუძველზე. **ზემოაღნიშნული პარამეტრების ცვლილება შესაძლებელია განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ:**

- ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;
- ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით;
- ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

**კომენტარი:** ზემოაღნიშნული ცვლილებების შეტანის მიზნები არ არის ნათელი და გასაგები. მაგალითად, ბუნდოვანია რა ღონისძიებებითაა შესაძლებელი ცვლილებების კომპენსირება. ჩანანერი „სხვა განსაკუთრებული მიზეზის“ შესახებ ტოვებს სივრცეს სუბიექტური და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილებების მისაღებად. აქ ასევე ჩასატარებელია ქალაქგეგმარებითი ანალიზი, მოიცავს, თუ არა აღნიშნული დოკუმენტი განაშენიანების რეგულირების გეგმისათვის საკმარის შინაარსს, ხომ არ უნდა იყოს განსაზღვრული მკაცრი რეგულირების ზონები, მათი გასხვისების თავისებურებანი და სხვა.

**ნაწილი 4. ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების კონკრეტული აღწერილობა, მათი შემადგენლობა და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები.**

დასახლებათა მინათსარგებლობის (უფლებრივი ზონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მინათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად).

მინათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონების ტერიტორი(ებ)ის გამოკვეთა ხდება **ფუნქციური, კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი** ზონების საზღვრების დადგენის შედეგად უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში. (მაგალითად: კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები);

თბილისის ტერიტორიების უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები ზემოთ აღვნიშნეთ ზოგადად, თუმცა საჭიროა განისაზღვროს დეტალურად:

- ა) **მინათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი- ზონირების ზოგადი რუკა-** ასახულია მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში.
- ბ) **მინათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი- ზონირების დეტალური რუკა-** ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში.

უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად);

**ზოგად** ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის უფლებრივი ზონირების ზოგად რუკაში. **მინათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი დოკუმენტი** მოიცავს ზოგად ფუნქციურ ზონებს, ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს და **კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს. მინათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი** მოიცავს: ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობის და გამწვანების კოეფიციენტებს, კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს (ქვეზონებს) და მათდამი წაყენებულ მოთხოვნებს, **კულტურული**

**მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.** უფლებრივი ზონების დადგენისას, როდესაც ხდება ფუნქციური ზონების გადაფარვა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებით, ასეთი ტერიტორიის საზღვრებში მოქმედებს კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებისათვის განსაზღვრული რეგულირება. ტერიტორიებზე, რომლებიც მოქცეულია გეგმარების შემზღვევით პირობების (მაგ. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და რეგულირების, გარემოსა და სანიტარული დაცვის ზონებში) უპირატესად მოქმედებს ამ ზონებისათვის ნორმატულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი სპეციალური მოთხოვნები.

ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოყოფილი ზოგადი ფუნქციური ზონებიდან აღსანიშნავია: ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა – (რზ), სპეციალური ზონა – (სპეცზ);

ტერიტორიების **კონკრეტულ** ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამის ზონირების დეტალურ რუკაში;

ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოყოფილ **კონკრეტული** ფუნქციური ზონებიდან აღსანიშნავია:-ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1 –(რზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2- (რზ-2),სარეკრეაციო ზონა 3- (რზ-3), სპეციალური ზონა – (სპეცზ),სატყეო ზონა.

#### **4.1 კონკრეტული ზონების დახასიათება (ასახულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში):**

**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:** განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, გზების, ბილიკების.

**სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** –წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი), ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს, სადაც ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და **სპეციალური ზონალური ნებართვით** დაშვებული სახეობები. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,2

**სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3)** წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება. ასევე დასაშვებია ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები. ზონისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად დგინდება:მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0.3 მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – 0,5მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) -1,0.

არსებული ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში და შესაბამისად საჭიროებს იგივე პროცედურების გავლას, რაც მათი დამტკიცებისთვის არის საჭირო.

#### 4.2 კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები

ქ. თბილისში კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვის მიზნით, გამოიყოფა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი კონკრეტული ზონები, რომლებიც ასახვას ჰპოვებს უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში.

მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები აისახება როგორც უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი.

უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების განხორციელების მიზნით დადგენილია ზონების შემდეგი ძირითადი სახეობები:

- ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;
- ბ) გარემოს დამცავი ზონები.

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს “კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ” საქართველოს კანონით განსაზღვრულ შემდეგ ზონებს:

- ა) ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონას (ისტ-1)
- ბ) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონას (ისტ-2);
- გ) ისტორიული ლანდშაფტის დამცავ ზონას (ისტ-3);
- დ) არქეოლოგიური დაცვის ზონას-(ისტ-4);
- ე) ძეგლის ინდივიდუალური (ფიზიკური) დაცვის ზონა (არეალი) –(ისტ-5);
- ვ) ძეგლის ვიზუალურად დამცავი ზონა (არეალი)-(ისტ-6);

ზონების დეტალიზაცია იხილეთ „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ კანონის მიმოხილვაში.

**ნაწილი 5. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირება, შემუშავება, დამტკიცება და მათში ცვლილებების შეტანა.**

ქ. თბილისში 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, მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად - არა უმეტეს 30 დღე;
- ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცება, მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 30 დღე.

**განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის**

**გამცემი შესაბამისი სამსახური და ამზადებს ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტებს:**

- ა) I ეტაპი \_ განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
- ბ) II ეტაპი \_ განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

მშენებლობის ნებართვის გამცემი სამსახურის მიერ მომზადებული განაშენიანების რეგულირების გეგმას, კომისიის დასკვნის საფუძველზე ამტკიცებს ქალაქ თბილისის მერი.

**განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული პროცედურების დაცვით.**

მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმას ადმინისტრაციული წარმოების წესით ამტკიცებს ქ. თბილისის საკრებულო, მასში ცვლილებების შეტანა ხდება მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების პროცედურით.

**ნაწილი 6. ცვლილებების შესაძლო ფორმები:** ა) განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის ამ წესებით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირთადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით კ-3 განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი (სამშენებლო თუ სხვა) მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა, ან სათავსი და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები გადამეტებული შეიძლება იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადანყვევების საფუძველზე, თუ:

- ა) ამას მოითხოვს დედაქალაქის ქალაქმშენებლობითი და არქიტექტურული, აგრეთვე ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზნები;
- ბ) გადამეტება წონასწორდება ან კომპენსირდება გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;
- გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტის (ტერიტორიის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პროექტის, მშენებლობის ნებართვის გამცემის შესაბამისი სამსახურის და ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისიის დასკვნის საფუძველზე, რომელსაც განკარგულებით ამტკიცებს ქ. თბილისის მერი.

**კომენტარი:** ზემოაღნიშნული ცვლილებების შეტანის მიზეზები არ არის ნათელი და გასაგები. მაგალითად, ბუნდოვანია რა ღონისძიებებითაა შესაძლებელი ცვლილებების კომპენსირება. ჩანანერი „სხვა განსაკუთრებული მიზეზის“ შესახებ ტოვებს სივრცეს სუბიექტური და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილებების მისაღებად. გარდა ამისა, ბუნდოვანია რა კრიტერიუმებს ეყრდნობა კომისია რეკომენდაციების გაცემის პროცესში, ასევე არ არის მოცემული საკმარისი ბერკეტები კომისიის დამოუკიდებლობისათვის.

## **ბ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.**

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საკრებულოს დადგენილებით ითვალისწინებს: ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსიურობის (კ-2) კოეფიციენტების მაჩვენებლების გაზრდას, აგრეთვე გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებას, რომელნიც ამ წესების მოთხოვნებით საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას. მაშინ, როდესაც „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ ეკონომიკის სამინისტროს დებულება (რომლის საფუძველზეც ქალაქი ადგენს ჩვენს მიერ ამჟამად განხილულ განაშენიანების წესებს) განსაზღვრავს, რომ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდას.

**კომენტარი:** აღნიშნული დებულებები თბილისისა და ბათუმის თვითმმართველობას (მერიებს) ანიჭებს დისკრეციას ზონალური შეთანხმების სპეციფიკაციის განსაზღვრის შესახებ. მაგალითად, განსხვავებით სხვა ქალაქებისგან, სადაც სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას სჭირდება სამინისტროს თანხმობა, ამ ქალაქებში, მერია ერთპიროვნულ გადაწყვეტილებას იღებს ზონალური შეთანხმების შინაარსსა და მის გაფორმებაზე, თანაც მშენებლობის ნებართვის ნებისმიერ სტადიაზე. არ არის დაკონკრეტებული, თუ რატომ შეიძლება სასარგებლო და საჯარო ინტერესის შესაბამისი იყოს დადგენილი წესების თავიდან აცილება ერთ ქალაქში, რომელიც განსაკუთრებულად ფრთხილ პროცედურებს მოითხოვს მეორეში. კანონი ასევე ადგენს, რომ ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის დასკვნის საფუძველზე. როგორც სხვა შემთხვევაში, აქაც არ კონკრეტდება კომისიის დასკვნის პროფესიული საფუძვლები და ფარგლები.

იმ შემთხვევაში, როდესაც ნებართვის მაძიებელს სურვილი აქვს გაზარდოს განაშენიანების ან/და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი ან/და უძრავი ობიექტი

გამოიყენოს გამოყენების ისეთი სახეობით, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას, მან მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში უნდა დაათქვას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების მოთხოვნა;

**კომენტარი:** კოეფიციენტის გაზრდა დაკავშირებულია იმ ტერიტორიის მოცულობის მატებასთან, რომელზეც კანონი უშვებდა მშენებლობის განხორციელებას. მოცულობების ზრდა, როგორც წესი იწვევს მწვანე ნარგავებისა და საფარის განადგურებას, მშენებლობისათვის ადგილის გათავისუფლების მიზნით. ამგვარი შეთანხმების მიღების გადანყვეტილებას, ქ. თბილისის მერი იღებს ერთპიროვნულად და მას აქვს უფლება გადანყვეტოს ამგვარი შეთანხმების დადება ყოველი კონკრეტული მშენებლობის ნებართვის მოთხოვნის შემთხვევაში. ასეთი შეთანხმების არსებობა კანონმდებლობაში, აზრს უკარგავს განაშენიანების რეგულირების გეგმის არსებობას, როგორც ამა, თუ იმ ზონის დაცვის გარანტიას. ქვემოთ იხილავთ დაცული სარეკრეაციო ტერიტორიის ფარგლებში ზონალური შეთანხმებით დაშვებული მშენებლობის სახეობების ჩამონათვალს.

## **ნაწილი 7. ქალაქმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი.**

**სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას.

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი,

წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვ;

- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- სავაჭრო კიოსკი, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი;
- ატრაქციონი;
- საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
- საზოგადოებრივი ტუალეტი.

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები რ2 ზონაში, რომლებიც საჭიროებენ **სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:** ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, სასტუმრო,სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი),სპორტულ-ფიზკულტურული ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები),სათამაშო ავტომატების დარბაზი, საბილიარდო, კაზინო, ზოოპარკი,კაფე, რესტორანი,სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო

სპეციალიზებული დაწესებულებები, სამეურნეო ობიექტი და მისი ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები),საკულტო შენობები და ნაგებობები, ღია მიწისქვეშა ავტოსადგომები.

**სარეკრეაციო ზონა-3 (რ8-3)** წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ და სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შედრევიანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- სავაჭრო ჯიხურები, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი;
- საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
- დასასვენებელი სახლი;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული დაწესებულებები;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სანატორიუმი;
- სასტუმრო.
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას რ3 ზონაში: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი), მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი, საავადმყოფო, პოლიკლინიკა, ამბულატორია, სპორტულ-ფიზკულტურული ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები), ატრაქციონი, კაფე, რესტორანი, სამეურნეო ობიექტი და მისი ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები,საკულტო შენობები და ნაგებობები

სპეციალური ზონალური ნებართვის საფუძველზე მხოლოდ საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება ასევე დასაშვებია ქვემოთ ჩამოთვლილ ფუნქციურ ზონებში:

- ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლს8);

გ) სარეკრეაციო ზონა 1 -(რზ-1);

ე) სატყეო ზონა;

ვ) სპეციალური ზონა – (სპეცზ).

**ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია.**

ქ. თბილისის მერია, ქალაქგეგმარებით საქმიანობაში ეყრდნობა მისი კოლევგური ორგანოს- ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის დასკვნებს. კომისია წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მერის სათათბირო-საკოორდინაციო ორგანოს, რომელიც თავის მუშაობას წარმართავს საქართველოსა და ქალაქ თბილისში მოქმედი ნორმატიული აქტების საფუძველზე. კომისიის ფუნქციების ჩამონათვალია:

- ქალაქ თბილისის მერისა და ქალაქ თბილისის საკრებულოსათვის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებში რეგულარული მოხსენებების მომზადება და კონსულტაციების განწევა;
- ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების, განხილვისა და დამტკიცების პროცესების საჯაროობის მიზნით საზოგადოებრივი ინფორმირების სამუშაოებისა და განხილვების ორგანიზება, თვითმმართველობის ორგანოს შესაბამის სამსახურთან ერთად;
- დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებთან დაკავშირებით წინადადებების, შენიშვნების და საჩივრების განხილვა;
- ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტების გეგმარებითი დავალებების გაცემის თაობაზე თვითმმართველობის ორგანოების გადანყვეტილებათა პროექტების მომზადება;
- მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის საკრებულოების გადანყვეტილებათა პროექტების მომზადება, თვითმმართველობის ორგანოს შესაბამის სამსახურთან ერთად;
- ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების დამტკიცების თაობაზე თვითმმართველობის გადანყვეტილებათა პროექტების მომზადება;
- სპეციალური ზონალური შეთანხმებისათვის ქალაქ თბილისის მერის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტის მომზადება.
- ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მერიის სტრუქტურათა კოორდინაციის წინადადებების შემუშავება, ქალაქ თბილისის მერისათვის წარსადგენად;
- ქალაქ თბილისის მერის დავალებებისა და მითითებების დაუყოვნებლივი შესრულება, კომისიის კომპეტენციის ფარგლებში;
- საჯარო მოსმენების ორგანიზება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საკითხებთან დაკავშირებით;
- ქალაქ თბილისის საკრებულოს და მთავრობისათვის სპეციალური მოხსენებების მომზადება;
- უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის ქალაქ თბილისის საკრებულოსა და ქალაქ თბილისის მერიის სამართლებრივი აქტების პროექტების მომზადება.

**დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა.**

ქ. თბილისის გეგმარება კანონის მიხედვით ხორციელდება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმითა და განაშენიანების რეგულირების გეგმებით. განაშენიანების რეგულირების გეგმებს, როგორც უკვე აღვნიშნეთ ქ. თბილისის მერია ამტკიცებს საჭიროებისამებრ. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა კი შეადგენს დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის ნაწილს, რომელიც 2009 წლის 5 ივნისს დაამტკიცა ქ. თბილისის საკრებულომ. მასში ცვლილებების შეტანას, უზრუნველყოფს საკრებულო, ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

ამ დოკუმენტის მიხედვით დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმა განმარტებულია, როგორც **მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა** – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, საინჟინრო სატრანსპორტო, და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმა ასევე ადგენს **ისტორიული განაშენიანების რაიონის ცნება, როგორც** – ტერიტორია, რომელსაც აქვს ოფიციალური დოკუმენტებით დადგენილი საზღვარი და რომლის ფარგლებში განთავსებულ ნაგებობებს და ადგილებს აქვთ კულტურულ და ისტორიულ მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული არქიტექტურული და სხვა საზოგადოებრივი ღირებულება.

დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა წარმოაჩენს და ადგინს სამშენებლო ტერიტორიების განვითარების ზოგად და ცალკეულ შემთხვევებში მიზანშეწონილობიდან გამომდინარე კონკრეტულ პირობებს, ხოლო სამშენებლო განვითარება განხორციელდება მხოლოდ ზოგადი და კონკრეტული პირობების შესაბამისი შემდეგი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციის დამუშავების მეშვეობით: “ჩარჩო გეგმა”, განაშენიანების რეგულირების გეგმა (რომელთა დეტალიზაციაც ზევით ვისაუბრეთ). “თბილისის პერსპექტიული განვითარების ზოგადი ზონირების რუკა” (ყოველწლიური ოპერატიული ეტაპი) განსაზღვრავს მხოლოდ ზონის (რიგ შემთხვევებში ქვეზონების) სახეობასა და საზღვრებს.

დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის შედგენისას, თბილისის არქიტექტურული, კულტურული და ისტორიული ღირებულებები განხილულ უნდა იქნეს, როგორც მუდმივი და **აუცილებელი ბარიერი ყველა იმ ძალისხმევის მიმართ, რომელიც მაქსიმალური ეკონომიკური ეფექტის მიღების მცდელობისას უგულვებელყოფენ ქალაქის კონტექსტს.**

დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა ისტორიულ-კულტურულ მემკვიდრეობას მიიჩნევს, როგორც ქალაქის და მისი იერ-სახის განვითარების ყველა ასპექტზე აქტიური გავლენის მქონე უმნიშვნელოვანეს ქალაქმაფორმირებელ ფაქტორს და ამდენად, ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის შენარჩუნება, აღდგენა და განსაკუთრებულ შემთხვევებში ხელახლა შექმნა მის პრიორიტეტულ ამოცანას წარმოადგენს. ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის შენარჩუნებასა და რეგენერაციაში, შესაბამისი მნიშვნელობის ამოცანის ფართო წრის გადაჭრის დროს იგულისხმება არა მხოლოდ ცალკეული კომპონენტების, არამედ მათ კომპოზიციური, სივრცობრივი, ხედვითი ურთიერთკავშირების დაცვა. ამ თვალსაზრისით თბილისის ქალაქგეგმარებითი განვითარება ეყრდნობა:

- ა) ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის კომპლექსურ რეაბილიტაციას;
- ბ) ქალაქის ყველა ისტორიული, გეგმარებითი, ლანდშაფტური, კომპოზიციური, არქეოლოგიური და გარემოს შემქმნელი საფუძვლების, მათ შორის რელიეფის, საქალაქო თუ ბუნებრივი

ლანდშაფტების ისტორიული მახასიათებლების, ქუჩების ისტორიული ქსელის, მოედნების, ქალაქმშენებლობითი ანსამბლების, დომინანტების, აქტიური ხედვის წერტილების, კულტურის უძრავი ძეგლების და ისტორიული განაშენიანების გამოვლენას, აქცენტირებასა და შენარჩუნებას.

გ) საქალაქო სივრცის ისტორიული მორფოტიპების, ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, ისტორიული ლანდშაფტის ელემენტების შენარჩუნებას.

დ) იმ ტერიტორიებზე, რომლებმაც შეინარჩუნეს ერთანი ისტორიული ხასიათი, ან ისტორიული ლანდშაფტის, გეგმარებისა და განაშენიანების ტიპური ნიშნები, დაკარგული ან დარღვეული ისტორიული იერსახის აღდგენას.

**კომენტარი:** მიუხედავად იმისა, რომ ქალაქმშენებლობის ზოგად დოკუმენტად კანონში განსაზღვრულია მინათსარგებლობის გენ გეგმა, ქალაქის რეგულირებას მაინც ახდენს დოკუმენტი სახელად „პერსპექტიული განვითარების გეგმა“, რომლის ნაწილსაც შეადგენს მინათსარგებლობის გეგმა. პერსპექტიული განვითარების გენ გეგმა, კულტურული მემკვიდრეობის რეგულირების კუთხით აწესებს გარკვეულ ჩარჩოებს თავად ამ დოკუმენტის შესაქმნელად.

## **საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ**

### **ნაწილი 1. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი სახელმწიფო ორგანოები.**

კულტურული მემკვიდრეობის სახელმწიფო დაცვას საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში ახორციელებენ საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტრო (შემდგომ – სამინისტრო), ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები და სხვა ორგანიზაციები კანონის შესაბამისად.

საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში სამინისტრო:

ა) ზედამხედველობს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვას, შეიმუშავებს და წარმართავს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების სახელმწიფო პოლიტიკას;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სფეროში შეიმუშავებს და გამოსცემს ნორმატიულ და ინდივიდუალურ სამართლებრივ აქტებს;

გ) ხელმძღვანელობს და კოორდინაციას უწევს საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის გამოვლენას, დაცვას, პოპულარიზაციას და მისი მდგომარეობის სისტემატურ შემოწმებას;

დ) უზრუნველყოფს გამოვლენილი კულტურული მემკვიდრეობის ექსპერტიზასა და სახელმწიფო აღრიცხვას, ადგენს შესაბამის წესებს;

ე) ზედამხედველობს ძეგლზე წარმოებულ და არქეოლოგიურ სამუშაოებს და ქმნის სამუშაოების მიმღებ კომისიებს;

ვ) აკონტროლებს კულტურული მემკვიდრეობის საზღვარგარეთ გატანას, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული;

ზ) უზრუნველყოფს ისტორიული არეალების დაფარვით ინვენტარიზაციას, შეიმუშავებს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მათ ფარგლებში განსახორციელებელი საქმიანობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების პროექტებს და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დასამტკიცებლად წარუდგენს შესაბამის სახელმწიფო ორგანოს;

თ) ქმნის კულტურული მემკვიდრეობის ერთიან საინფორმაციო სისტემასა და ბაზას;

ი) შეიმუშავეს და ახორციელეს კულტურული მემკვიდრეობის გამოვლენის, დაცვისა და პოპულარიზაციის მიზნობრივ და სახელმწიფო პროგრამებს, ახორციელეს სახელმწიფო შესყიდვებს;

კ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, შესაბამის სახელმწიფო ორგანოებთან ერთად აჩერებს ყველა სახის საქმიანობას, რომელმაც შეიძლება საფრთხე შეუქმნას კულტურულ მემკვიდრეობას;

ლ) თანამშრომლობს სხვა სახელმწიფო ორგანოებთან, საჯარო და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებთან კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სფეროში ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა გამოვლენის, მათზე რეაგირებისა და სამართალდარღვევათა თავიდან აცილების მიზნით, კომპეტენციის ფარგლებში ადგენს შესაბამის ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ ოქმებს;

მ) ახდენს არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის იდენტიფიკაციას, დოკუმენტურ (აუდიო-, ვიდეო-, წერილობით) ფიქსაციას, შენახვასა და დაცვას;

ნ) საომარი მოქმედებებისა და საგანგებო მდგომარეობის დროს, საერთაშორისო სამართლის ნორმების შესაბამისად ზრუნავს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვაზე;

ო) ასრულებს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ სხვა ფუნქციებს.

საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სამინისტროში იქმნება მინისტრის სათათბირო ორგანო – კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო (შემდგომში – საბჭო);

საბჭო დაკომპლექტებულია დარგის ექსპერტებითა და საზოგადო მოღვაწეებით. საბჭოს საქმიანობის წესი და კომპეტენცია განისაზღვრება საბჭოს დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს მინისტრი.

საბჭოს ფუნქციებია:

- ძეგლის სტატუსის მინიჭებისა და მოხსნის, ასევე ძეგლის კატეგორიის განსაზღვრისა და შეცვლის საკითხებს;
- ძეგლზე და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა ობიექტებზე ჩასატარებელი სამუშაოების სამეცნიერო-მეთოდურ საკითხებს;
- საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის პროექტებს, ისტორიული დასახლებებისათვის სტატუსის მინიჭებისა და მოხსნის საკითხებს;
- კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების დადგენისა და მათ ფარგლებში სამინისტროს კომპეტენციისთვის მიკუთვნებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის საკითხებს;
- „მსოფლიო კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ“ 1972 წლის კონვენციით შექმნილ მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხაში (შემდგომში – მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხა) შესატანად ძეგლების წარდგენის საკითხებს;
- კულტურული მემკვიდრეობის სფეროში განსახორციელებელ სახელმწიფო პროექტებსა და პროგრამებს;
- საბჭოს დებულებით მისი კომპეტენციისთვის მიკუთვნებულ სხვა საკითხებს. საბჭოს გადაწყვეტილებები მინისტრისათვის სარეკომენდაციო ხასიათისაა.

ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები მათ ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის გამოვლენას, აღწერას და მისი მდგომარეობის სისტემატურ შემოწმებას, ზრუნავენ

მის მოვლა-პატრონობაზე, შესწავლასა და რეაბილიტაციაზე. კულტურული მემკვიდრეობის სფეროში ინფორმაციული და ტექნიკური ხელშეწყობის მიზნით თანამშრომლობენ სამინისტროსთან, სხვა სახელმწიფო ორგანოებთან და საჯარო და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებთან.

## **ნაწილი 2. ობიექტისთვის კულტურული ძეგლის სტატუსის მინიჭება-მოხსნა.**

ობიექტისათვის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მინიჭების საფუძველია მისი ისტორიული ან კულტურული ღირებულება, დაკავშირებული მის სიძველესთან, უნიკალურობასთან ან ავთენტიკურობასთან. ასეთი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში ძეგლის სტატუსი ასევე შეიძლება მიენიჭოს ფიზიკურად, ფუნქციურად, ისტორიულად ან ტერიტორიულად დაკავშირებული კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების ერთობლიობას, რომელიც ტოპოგრაფიულად იდენტიფიცირებადი ერთეულია. ამ შემთხვევაში მის უძრავ და მოძრავ ნაწილებზე ვრცელდება ამ კანონით უძრავი და მოძრავი ძეგლების მიმართ დადგენილი შესაბამისი წესები.

ობიექტს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი ენიჭება საბჭოს შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე, მინისტრის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, ხოლო **ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე – საბჭოს შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე, სამინისტროს წარდგინებით, საქართველოს მთავრობის განკარგულებით.**

ძეგლისათვის ძეგლის სტატუსის მოხსნა შესაძლებელია მხოლოდ საბჭოს შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე, მინისტრის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, ხოლო **ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე – საბჭოს შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე, სამინისტროს წარდგინებით, საქართველოს მთავრობის განკარგულებით** იმ შემთხვევაში, თუ ძეგლი განადგურდა ან ისე დაზიანდა, რომ დაკარგა ისტორიული ან კულტურული ღირებულება, რომლის აღდგენა შეუძლებელია, ან, მეცნიერული (მეთოდოლოგიური) კრიტერიუმებით, დაკარგა ის ძირითადი მახასიათებელი, რომლის გამოც მას მიენიჭა ძეგლის სტატუსი.

## **ნაწილი 3. ძეგლის კატეგორია და კლასიფიცირება.**

ძეგლს სამინისტროს მიმართვის საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის დადგენილებით შეიძლება განესაზღვროს ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორია, თუ მას აქვს გამორჩეული მხატვრული ან ესთეტიკური ღირებულება ან თუ იგი დაკავშირებულია უმნიშვნელოვანეს ისტორიულ მოვლენასთან, პიროვნებასთან, ერის განვითარების ეტაპთან და გამორჩეულ ზოგად ეროვნულ ღირებულებებთან. ეროვნული მნიშვნელობის უძრავ ძეგლს მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხაში შესატანად მინისტრის მიმართვის საფუძველზე ან საკუთარი ინიციატივით წარადგენს საქართველოს პრემიერ-მინისტრი. ძეგლის კლასიფიკაცია სახეობებად ხორციელდება მისი შესაბამისი ღირებულების მიხედვით. ძეგლის სახეობებია:

- ა) არქეოლოგიური;
- ბ) არქიტექტურის;
- გ) საინჟინრო;
- დ) ქალაქთმშენებლობის (ურბანული);
- ე) საბაღე-საპარკო ხელოვნებისა და ლანდშაფტური არქიტექტურის;

- ვ) პალეოგრაფიული;
- ზ) მონუმენტური სახვითი ხელოვნების;
- თ) მემორიალური;
- ი) ეთნოგრაფიული;
- კ) სახვითი ხელოვნების;
- ლ) დოკუმენტური;
- მ) მეცნიერების, ტექნიკის ან მრეწველობის განვითარებასთან დაკავშირებული.

**ნაწილი 4. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები და მათი ნაწილები.**

**კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონა** (დამცავი ზონა) – კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ობიექტების ირგვლივ ან/და მათი გავრცელების ან გავლენის არეალში ამ კანონით დადგენილი წესით განსაზღვრული ტერიტორია, რომლის ფარგლებშიც მოქმედებს ექსპლუატაციის განსაკუთრებული რეჟიმი და რომლის დანიშნულებაც, მის საზღვრებში არსებული კულტურული მემკვიდრეობა დაიცვას არასასურველი ზეგავლენისაგან;

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების სტრუქტურა შედგება ძეგლის ინდივიდუალური დამცავი ზონისა და ზოგადი დამცავი ზონებისაგან.

ძეგლის ინდივიდუალური დამცავი ზონა დგინდება ავტომატურად, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ობიექტისათვის ძეგლის სტატუსის მინიჭების მომენტიდან. დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში ძეგლის ინდივიდუალური დამცავი ზონა ან მისი შემადგენელი არეალი შეიძლება გაფართოვდეს მინისტრის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, ხოლო ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე – სამინისტროს წარდგინებით, საქართველოს მთავრობის განკარგულების საფუძველზე.

ძეგლის ინდივიდუალურ დამცავ ზონად განისაზღვრება ტერიტორია უძრავი ძეგლის გარშემო, რომელიც შედგება ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალებისგან და დგინდება ძეგლის ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის მიზნით. ფიზიკური დაცვის არეალში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც დააზიანებს ან დაზიანების საფრთხეს შეუქმნის ძეგლს ან გააუარესებს მის აღქმას ან გამოყენებას. ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი არის ტერიტორია ფიზიკური დაცვის არეალის მიღმა, რომლის ცვლილებაც გავლენას ახდენს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოზე ან/და ძეგლის სრულფასოვან აღქმაზე. ვიზუალური დაცვის არეალში აკრძალულია იმგვარი მოქმედებები, რომლებიც დააზიანებს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოს, ხელს შეუშლის ძეგლის ოპტიმალურ ხედვას, მის სრულფასოვან აღქმას ან შეამცირებს მის მნიშვნელობას.

ზოგადი დამცავი ზონები დგინდება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებთან შეთანხმებით, მინისტრის წარდგინების საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის განკარგულებით.

ზოგადი დამცავი ზონებია:

- ა) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა;
- ბ) განაშენიანების რეგულირების ზონა;

- გ) ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა;
- დ) არქეოლოგიური დაცვის ზონა.

ზონების დადგენა ხდება ქალაქგეგმარებით დოკუმენტაციაში, ადმინისტრაციული წარმოების წესით, შესაბამისი სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით. დამცავი ზონების შემუშავების მეთოდოლოგია, შესაბამისი გრაფიკული და ტექსტური მასალების შედგენის წესები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

დამცავ ზონებში ძეგლების აქტიური ვიზუალური აღქმის სივრცეში დაუშვებელია დიდმასშტაბიანი სარეკლამო აბრების, ელექტრო- და სატელეფონო ანძების, სატელევიზიო ანტენების და სხვა დიდმასშტაბიანი მინისზედა საინჟინრო და ტექნოლოგიური მოწყობილობების განთავსება.

დამცავ ზონაში არსებული შენობებისა და სხვა არქიტექტურული ობიექტების დაშლა (დემონტაჟი) დასაშვებია მხოლოდ:

- ა) შესაბამისი რეჟიმით დაშვებული მშენებლობისას;
- ბ) ისეთი გადაუდებელი აუცილებლობისას, როდესაც დასტურდება ობიექტის ჩამოშლის საფრთხე;
- გ) თუ დასაშლელ ობიექტს მინიჭებული აქვს შეუსაბამო ობიექტის სტატუსი ან დაშლა (დემონტაჟი) განპირობებულია დამცავი ზონის მიზნებით.
- დ) იმ შემთხვევაში, თუ ამას მოითხოვს შესაბამისი ტერიტორიის ურბანული ქსოვილის განვითარების ინტერესები.

## **ნაწილი 5. ზოგადი დამცავი ზონების დადგენა.**

### **ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონისა და რეჟიმის დადგენა**

ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონად განისაზღვრება ტერიტორია, სადაც გამოვლენილია ძეგლებისა და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა უძრავი ობიექტების დიდი კონცენტრაცია, ავთენტიკური სახით შენარჩუნებული ქუჩათა ქსელი, განაშენიანება, გეგმარებითი სტუქტურა და მორფოლოგია.

ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში **ქალაქგეგმარებითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენისას** უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს ისტორიული გარემოს დაგეგმარების, განაშენიანების, ლანდშაფტის შენარჩუნება, მათი დაკარგული ელემენტების აღდგენის შესაძლებლობა.

ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში მშენებლობა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ:

- ა) სამშენებლო ობიექტი ენაცვლება მწვავე ავარიულ მდგომარეობაში მყოფ, ისტორიულ და მხატვრულ ღირებულებას მოკლებულ შენობას, ნაგებობას ან საინჟინრო-საკომუნიკაციო ქსელს;
- ბ) სამშენებლო საქმიანობამ უნდა გააუმჯობესოს დეგრადირებული ურბანული ქსოვილი (შეავსოს ისტორიულ განაშენიანებაში ნგრევის შედეგად გაჩენილი სიცარიელებები, შეცვალოს ღირებულ შენობებს შორის მოქცეული არაღირებული ნაგებობები, გაათავისუფლოს სივრცე ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში დისონანსის შემტანი ნაგებობებისაგან, თავდაპირველი სახით აღადგინოს მისი ისტორიული გარემო და სხვა).

ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულმა

ორგანომ მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევაში და საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე, სამინისტროს თანხმობით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძლება გასცეს ნებართვა ისეთი ტერიტორიის განაშენიანებაზე, რომელიც ისტორიულად არ ყოფილა განაშენიანებული.

### **განაშენიანების რეგულირების ზონის დადგენა**

განაშენიანების რეგულირების ზონად განისაზღვრება ტერიტორია, სადაც ავთენტური სახით შემორჩენილია ისტორიული განაშენიანების, ქუჩათა ქსელის, გეგმარებითი სტრუქტურის ფრაგმენტები ან/და ცალკეული ძეგლები, კულტურული ღირებულების მქონე სხვა უძრავი ობიექტები, ფონური განაშენიანება. განაშენიანების რეგულირების ზონა შეიძლება ასევე იყოს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი სხვა ზონის ბუფერული ზონა.

### **ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონისა და რეჟიმის დადგენა**

ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონად განისაზღვრება ისტორიული, კულტურული, ესთეტიკური ღირებულების მქონე ბუნებრივი, სასოფლო ან ურბანული ტერიტორია, რომლის ჩამოყალიბება ისტორიული განვითარების მანძილზე მთლიანად ან ნაწილობრივ ადამიანის საქმიანობის შედეგია ან რომელიც ცალკეული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული ბუნებრივი გარემოა.

ამ ზონაში დაშვებულია ზონის მიზნებთან და ამოცანებთან ფუნქციურად დაკავშირებული ნაგებობების, საზოგადოებრივ ინტერესებთან დაკავშირებული ღრობებითი ნაგებობების ან სახელმწიფოებრივი ინტერესით განპირობებული იმგვარი ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა, რომლებიც მნიშვნელოვნად არ უცვლის სახეს ისტორიულ რელიეფსა და ლანდშაფტს.

### **არქეოლოგიური დაცვის ზონა და რეჟიმის დადგენა.**

არქეოლოგიური დაცვის ზონად განისაზღვრება ტერიტორია, სადაც გამოვლენილი, დაფიქსირებული ან დაზვერილია კულტურული ფენები ან/და არქეოლოგიური ობიექტები. არქეოლოგიური დაცვის ზონაში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც გამოიწვევს ზონაში დაცული კულტურული მემკვიდრეობის დაზიანებას, განადგურებას, მისი აღქმის გაუარესებას ან ხელს შეუშლის მასზე სრულფასოვანი მეცნიერული კვლევის ჩატარებას

### **ნაწილი 6. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შეთანხმებისა და სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების წესი.**

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტაციას ამტკიცებს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ორგანო (ქ. თბილისში- მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემთხვევაში-საკრებულო, ხოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემთხვევაში-მერია) სამინისტროსთან შეთანხმებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო პროექტებზე

მშენებლობის ნებართვას გასცემს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ორგანო (ქ. თბილისში - მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო, მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახური) სამინისტროს თანხმობით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმას სამინისტროსთან შეთანხმებით ამტკიცებს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული შესაბამისი ორგანო. (ქ. თბილისში - მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემთხვევაში - საკრებულო, ხოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემთხვევაში - მერია);

ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საფუძველია ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა, რომლის პრინციპებიც გათვალისწინებული უნდა იქნეს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის შედგენისას.

ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა არის მრავალდისციპლინური მიდგომის საფუძველზე შემუშავებული სპეციალური კომპლექსური სამეცნიერო-კვლევითი დოკუმენტი, რომელიც მოიცავს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მათში არსებული ძეგლების, ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს ამსახველ ინფორმაციულ და ანალიტიკურ მასალას და შეიცავს რეკომენდაციებს მათი დაცვისათვის აუცილებელი ქალაქმშენებლობითი და გეგმარებითი რეგლამენტაციის შესახებ. ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა შედგება საინფორმაციო, ანალიტიკური და დასკვნითი ნაწილებისაგან.

თუ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში არ არსებობს ამ კანონით დადგენილი წესით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა, თითოეული სამშენებლო ობიექტის საპროექტო დოკუმენტაცია უნდა შემუშავდეს წინასაპროექტო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის საფუძველზე. ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის ჩატარებას უზრუნველყოფს ნებართვის მაძიებელი.

### დასკვნა

როგორც ზემოაღნიშნული კანონმდებლობის მიმოხილვიდან ირკვევა, ქ. თბილისს არ გააჩნია მდგრადი ქალაქგეგმარების დოკუმენტი, რომლის ფუნქცია იქნებოდა განესაზღვრა ჩარჩო ქალაქის განვითარებისა და მშენებლობის წარმოებისათვის. არსებული ქალაქგეგმარების დოკუმენტაცია დრეკადია და მათში ცვლილებების განხორციელების გზები იძლევა სუბიექტური და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილებების მიღების საშუალებას.

ქალაქგეგმარებლებთან შეთანხმებით, სასურველია დადგინდეს ქალაქგეგმარებით დოკუმენტებში ცვლილებების დასაშვებობის ხარისხი (ან დაუშვებლობა). ასეთმა რეკომენდაციებმა უნდა გაითვალისწინოს ცვლილებების მიღების სირთულე (ან ცვლილებების ზოგადი აკრძალვა), ასევე, სარეკრეაციო ზონებში შესაძლებელი მშენებლობის თვისობრივი დახასიათება. სასურველია განისაზღვროს სარეკრეაციო ზონებში რეალურად დასაშვები ისეთი მშენებლობის ჩამონათვალი, რომელიც მინიმალურ გავლენას იქონიებს მწვანე საფარზე.

აღსანიშნავია ასევე, რომ საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრო ამუშავებს მშენებლობისა და სივრცითი დაგეგმარების კოდექსს, რომლის პროექტის შემუშავების მომენტისათვის (2014 წლის I კვარტალი), სასურველია მომზადდეს სარეკომენდაციო პაკეტი, კოდექსში ცვლილებების შეტანის

თაობაზე, სარეკომენდაციო პაკეტმა უნდა მოიცვას რჩევა, რომ გაუქმდეს და დამუშავდეს ქალაქის გეგმარების ახალი კანონმდებლობა (მათ შორის საკრებულოს და მერიის მიღებული აქტები). ინფრასტრუქტურისა და რეგიონალური განვითარების სამინისტრო კი ამზადებს კანონპროექტს თვითმმართველობის შესახებ, რომლითაც იგეგმება „საქართველოს დედაქალაქის თბილისის შესახებ“ კანონის ჩანაცვლება, კერძოდ, იგეგმება თვითმმართველობის ცენტრალურ რგოლში საბჭოების დამატება, მიუხედავად ამისა, ამ მომენტისათვის არსებული პროექტით, ქ. თბილისის გეგმარებაზე პასუხისმგებელი ძირითადი ადმინისტრაციული ორგანოები რჩება იმავე სახით, რაც წარმოდგენილია დღევანდელ მოქმედ კანონმდებლობაში.