საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის 2020 წლის 7 თებერვლის N 18/ო ბრძანებით დამტკიცებული ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი №2-31/21

ქ. თბილისი 9 სექტემბერი 2021 წ.

საბჭოს თავმჯდომარე ნინო გვენცაძე

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი შმაგი ქენქაძე

საბჭოს წევრები: სოფიკო მაისურაძე, თამაზ ლომჯარია, ვლადიმერ აბრამიშვილი, დიმიტრი მოსულიშვილი, დავით მახარობლიშვილი.

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორია

1. **საცხოვრებელი კომპლექსი,** (განმცხადებელი: თეიმურაზ ცერცვაძე; რეგისტრაციის თარიღი: 13 აპრილი 2021, ნომერი 2238/01; 21 აპრილი 2021, ნომერი; 2402/01); საკადასტრო კოდი: 26.01.45.685; 26.01.45.309; 26.01.42.355;26.01.45.334; 26.01.45.219; 26.01.45.218; 26.01.45.223; 26.01.45.734; 26.01.45.031; 26.01.45.696;26.01.45.697; 26.01.45.406; 26.01.45.743; 26.01.45.471; 26.01.45.470; 26.01.45.333; 26.01.42.435;26.01.45.374; 26.01.45.375; 26.01.45.316; 26.01.45.236; 26.01.45.036; 26.01.45.035; 26.01.45.481; 26.01.45.441; და საპროექტო არეალში შემავალი დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; ფუნქციური ზონა: გამწვანებული ტერიტორია(გტ), მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება და დავალების გაცემა ფუნქციური ზონის ცვლილების შესაძლებლობით.

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორია

განიხილეს:

1. **საცხოვრებელი კომპლექსი,** (განმცხადებელი: თეიმურაზ ცერცვაძე; რეგისტრაციის თარიღი: 13 აპრილი 2021, ნომერი 2238/01; 21 აპრილი 2021, ნომერი; 2402/01); საკადასტრო კოდი: 26.01.45.685; 26.01.45.309; 26.01.42.355;26.01.45.334; 26.01.45.219; 26.01.45.218; 26.01.45.223; 26.01.45.734; 26.01.45.031; 26.01.45.696;26.01.45.697; 26.01.45.406; 26.01.45.743; 26.01.45.471; 26.01.45.470; 26.01.45.333; 26.01.42.435;26.01.45.374; 26.01.45.375; 26.01.45.316; 26.01.45.236; 26.01.45.036; 26.01.45.035; 26.01.45.481; 26.01.45.441; და საპროექტო არეალში შემავალი დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; ფუნქციური ზონა: გამწვანებული ტერიტორია(გტ), მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება და დავალების გაცემა ფუნქციური ზონის ცვლილების შესაძლებლობით.

აზრი გამოთქვეს:

1. **მისაღებია** - ზოგადად გამწვანებული ტერიტორიის ცვლილება რთული პროცესია ახალი კანონმდებლობის შესაბამისად. გამომდინარე აქედან მისი დაშვების შესაძლებლობისთვის ინიცირების დაწყება და დავალების გაცემაზე მსჯელობა შემდეგი პირობების განხილვით იქნება დასაშვები: რაც შეიძლება მცირე არეალი გადაკეთდეს შზ-6-ად და გამწვანებული ტერიტორია უფრო დიდ არეალზე იყოს შენარჩუნებული; წარმოდგენილი იქნას სკოპინგის მასალები კონცეფციის სტადიაზე ან მანამდე; გაკეთდეს ეკონომიკური დასაბუთება ამ ცვლილებით კურორტზე რა ზეგავლენა მოხდება; მაქსიმალურად შემცირდეს კ1 და შენარჩუნდეს გამწვანებული არეალები; გამოიყოს მხოლოდ გაუმწვანებელი სივრცეები სამშენებლოდ; კომპლექსში შედიოდეს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი/ები და რეკრეაციული მოწესრიგებული სივრცეები; წარმოდგენილი იქნას მშენებლობის განხორციელების მეთოდოლოგია-სქემები, როგორ მოხდება თითოეულ სამშენებლო ნაკვეთთან სამშენებლო მასალების მიტანა და მანქანების მოძრაობა ხეების დაზიანების გარეშე; ამასთან ზოგადად, რადგანაც ურეკი შეკვეთილის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი დამტკიცებულია მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის #590 დადგენილებით, ზონის ცვლილებაც მთავრობის პრეროგატივაა. შესაბამისად დავალების შესაბამისად დამუშავებულ კონცეფციას წარმოდგენილ ვერსიას თუ მთავრობა დასაშვებად მიიჩნევს და გამწვანებული ტერიტორიის ცვლილებას შზ-6-ად მხარს დაუჭერს, ამის შემდგომ ინიცირება უნდა დაიწყოს ზემოთხსენებული დადგენილებით დამტკიცებული ურეკი-შეკვეთილის გენგემაში ცვლილებების შესატანად;
2. **მისაღებია** - ახალი კანონმდებლობის შესაბამისად ზოგადად ფუნქციური ზონების და ტერიტორიების ცვლილებები რთული პროცესია და მოითხოვს შესაბამის კვლევებსა და პროცედურებს. აღნიშნულზე ინიცირების დაწყება და დავალების გაცემაზე მსჯელობა გამწვანებული ტერიტორიების შესაძლო ცვლილების დაშვება შესაძლებელია შემდეგი პირობების გათვალისწინებით::
    - მაქსიმალურად შენარჩუნდეს განაშენიანების გეგმით დადგენილი გამწვანებული ტერიტორიის ნაწილი.
    - კონცეფციის ეტაპზე წარმოდგენილი იქნას სკოპინგის მასალები და ეკონომიკური დასაბუთება აღნიშნული ცვლილების კურორტზე ზეგავლენის მოხდენაზე;
    - კომპლექსში გათვალისწინებული იქნას საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი/ები და საერთო რეკრეაციული სივრცეები;
    - წარმოდგენილი იქნას მშენებლობის ორგანიზაციისა და განხორციელების მეთოდოლოგია/სქემები თუ როგორ მოხდება მიწის ნაკვეთების სამშენებლო განვითარება.
    - ზონის ცვლილება დოკუმენტში ხდება მთავრობის გადაწყვეტილებით. მათი დადებითი გადაწყვეტილების შემდგომ ცვლილება ესაჭიროება 2019 წლის 2 დეკემბრის #590 დადგენილებით დამტკიცებულ ურეკი შეკვეთილის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტსაც ცვლილების შეტანის სახით და ინიცირების პროცედურები უნდა დაიწყოს აღნიშნულის განსახორციელებლად;
3. **მისაღებია** - ზონის ცვლილების ინიცირება და დავალების გაცემა გენგეგმაში შესატანად შესაძლებელია შემდეგი პირობების დაცვით:
    ა. გაკეთდეს ტერიტორიის სკოპინგი;
    ბ. დაზუსტდეს და წარმოჩინდეს მშენებლობის წარმოების მეთოდოლოგია;
    გ. შემცირდეს დასაშვები კ1-0,2 მდე;
    დ. მოხდეს საზოგადოებრივი სივრცეების მაქსიმალური გათვალისწინება.

    დავალების შესაბამისად დამუშავებული კონცეფცია თუ მისაღები იქნა, უნდა გადაეგზავნოს მთავრობას გადაწყვეტილების მისაღებად. თუ აღნიშნული დადებითად

გადაწყდება პარალელურად უნდა დაიწყოს გენგეგმაში ცვლილების შეტანის პროცესის პროცედურები.

4. **მისაღებია** - შემდეგი პირობების დაცვით-საჭიროა წარმოდგენილი იქნას ეკონომიკური დასაბუთება. რაც შეიძლება მცირე არეალი გადაკეთდეს შზ-6-ად. მაქსიმალურად შემცირდეს კ1 და შენარჩუნდეს გამწვანებული არეალები. წარმოდგენილი იქნას სკოპინგის მასალები. ყურადღება მიექცეს მშენებლობის მეთოდოლოგიას (მოპ). ამასთან დავალების შესაბამისად შემუშავებული კონცეფცია უნდა განიხილოს მთავრობამ, რადგან მისი პრეროგატივაა. თუ ეს უკანასკნელი მისთვის მისაღები იქნება, პარალელურად ინიცირება უნდა დაიწყოს ურეკი-შეკვეთილის გენგემაში ცვლილებების შესატანად.

5. **მისაღებია** - გამომდინარე იქიდან, რომ გამწვანებული ტერიტორიის ზონის ცვლილება ახალი კანონმდებლობის შესაბამისად ძალიან რთულია, დაშვების შესაძლებლობისთვის ინიცირების დაწყება და დავალების გაცემაზე მსჯელობა იქნება დასაშვები შემდეგი პირობების განხილვით: უტყუარად უნდა დსაბუთდეს ამ ტერიტორიის ზონის ცვლილების მიზანშეწონილობა; ძალიან მცირე არეალი გადაკეთდეს შზ-6-ად და გამწვანებული ტერიოტორია უმეტეს არეალზე იყოს შენარჩუნებული; წარმოდგენილი იქნას სკოპინგის მასალები კონცეფციის სტადიაზე ან მანამდე; გაკეთდეს ეკონომიკური დასაბუთება ეს ცვლილება რა ზეგავლენას იქონიებს კურორტზე; მაქსიმალურად შემცირდეს კ1 და შენარჩუნდეს გამწვანებული არეალები; ათვისებული იქნას მხოლოდ გაუმწვანებელი სივრცეები სამშენებლოდ; წარმოდგენილი იქნას მშენებლობის განხორციელების მეთოდოლოგია-სქემები, როგორ მოხდება სამშენებლო ნაკვეთებთან სამშენებლო მასალების მიწოდება და ტექნიკის გადაადგილება ხეების დაზიანების გარეშე; ამასთან თუ მთავრობა დასაშვებად მიიჩნევს გამწვანებული ტერიტორიის ცვლილებას შზ-6-ად ინიცირება უნდა დაიწყოს ურეკი-შეკვეთილის გენგემაში;

6. **მისაღებია**- გამომდინარე იქიდან, რომ გამწვანებული ტერიტორიების ზონის ცვლილება რთული პროცესია, მისი ინიცირების დაწყებისათვის აუცილებელია შესრულდეს შემდეგი პირობები:

   -შეძლებისდაგვარად მინიმალური არეალი გადაკეთდეს შზ-6-ად;

   -გაკეთდეს ეკონომიკური დასაბუთება კურორტზე რა ზეგავლენას მოახდენს ცვლილება;

   -მაქსიმალურად შემცირდეს კ1 კოეფიციენტი;

   -განაშენიანებისთვის გამოიყოს მხოლოდ გაუმწვანებელი ტერიტორიები;

   -გათვალისწინებული უნდა იყოს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები და რეკრეაციები;

   -წარმოსადგენია მშენებლობის წარმოების პროცესი-მშენებლობის ორგანიზაცია.

   -ზონის ცვლილების შესაძლებლობის დადგენის შემთხვევაში ცვლილება უნდა შევიდეს ურეკი-შეკვეთილის გენგეგმაში.

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №26.01.45.685;26.01.45.309; 26.01.42.355;26.01.45.334; 26.01.45.219; 26.01.45.218; 26.01.45.223; 26.01.45.734; 26.01.45.031; 26.01.45.696;26.01.45.697; 26.01.45.406; 26.01.45.743; 26.01.45.471; 26.01.45.470; 26.01.45.333; 26.01.42.435;26.01.45.374; 26.01.45.375; 26.01.45.316; 26.01.45.236; 26.01.45.036; 26.01.45.035; 26.01.45.481; 26.01.45.441;) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება და დავალების გაცემა ფუნქციური ზონის ცვლილების შესაძლებლობით.

რეკომენდაცია: ფუნქციური ზონის-გამწვანეული ტერიტორიის (გტ) საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)-ად ცვლილებისათვის, ინიცირების პროცედურა უნდა დაიწყოს ურეკი-შეკვეთილის გენგემაშიც;

განხილვის შედეგი: მომხრე 6.

საბჭოს თავმჯდომარე	Nino Gventsadze Digitally signed by Nino Gventsadze Date: 2021.09.24 10:57:13 +04'00'	ნინო გვენცაძე
საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი	Shmagi Kenkadze Digitally signed by Shmagi Kenkadze Date: 2021.09.22 12:16:04 +04'00'	შმაგი ქენქაძე