

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
დადგენილება №--

2022 წლის -----

ქ. თბილისი

„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

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 34-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

შევიდეს ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში (სსმ ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) და დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 39¹ მუხლის:

ა) მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

4. ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია, განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ასევე კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისაგან (შენობა-ნაგებობათა მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მოთხოვნები, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული მოთხოვნები, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები და სხვა) განსხვავებული პირობებით ქალაქთმშენებლობითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილების შეტანა, გარდა ამ მუხლის 4¹ პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ბ) მე-4 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 4¹ პუნქტი:

4¹. ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით:

ა) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შეთანხმება, შესაძლებელია განხორციელდეს ფაქტობრივად არსებული სატრანსპორტო/საგზაო კავშირების გათვალისწინებით;

ბ) შენობა-ნაგებობის განთავსებასთან დაკავშირებით შესაძლებელია განისაზღვროს, რომ ახალი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის ღიობების მოწყობით, მიწის ნაკვეთზე განთავსდეს ისე, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრებიდან დაშორება არ იყოს იმაზე ნაკლები, რაც იყო არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში. ხოლო, თუ ახალი შენობა-ნაგებობის განთავსებით მცირდება ეს დაშორება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრამდე, საჭიროა იმ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა (მათ შორის, ღიობის მოწყობაზე), რომლის მხარესაც ეს გარემოება დგება.“;

გ) მე-5 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„5. ამ მუხლის მე-4 და 4¹ პუნქტებით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებები გამოიყენება ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით გამოყენებულ ნებისმიერ მიწის ნაკვეთზე (მათ შორის, ავარიულ შენობა-ნაგებობად მიჩნეულ პირვანდელ საპროექტო ობიექტზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზე, ამგვარი მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთებზე, ასევე ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით გამოყოფილ ან გამოყენებულ სხვა ნებისმიერ მიწის ნაკვეთზე).“.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

„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 საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი

ა) პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზეზი/ძირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესში (მუხლი 39¹) 2022 წლის ივნისში განხორციელდა ცვლილებები და დაზუსტდა ინვესტორების ჩართულობით ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროცესთან დაკავშირებული რეგულაციები. კერძოდ, თუ რომელი კატეგორიის ავარიულ სახლებს შეეხებოდა ეს რეგულაციები, რა ხელშემწყობი ღონისძიებების განხორციელება არის შესაძლებელი ასეთ დროს და ა.შ. ამ ცვლილებების მიხედვით, იქვე დაზუსტდა, რომ ხელშემწყობი ღონისძიებები (გამონაკლისები არსებული დადგენილი რეგულაციებიდან) არ უნდა შეეხებოდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტთან (კ-1), მიჯნის ზონასთან და ავტოსადგომებთან დაკავშირებით N14-39 დადგენილებით დადგენილ მოთხოვნებს.

თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ არსებული ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროცესში, პრაქტიკაში დაყენებულმა წინადადებებმა/მომართვებმა აჩვენა, რომ აუცილებელი იყო ამ რეგულაციის დაზუსტება, გამომდინარე იქიდან, რომ არსებული ფაქტობრივი გარემოებები რიგ შემთხვევაში არ იძლევა საშუალებას ამ ხელშემწყობი ღონისძიებების (გამონაკლისების) გარეშე.

შესაბამისად, წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით, ზუსტდება რამდენიმე საკითხი:

ა) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შეთანხმება, შესაძლებელია განხორციელდეს ფაქტობრივად არსებული სატრანსპორტო/საგზაო კავშირების გათვალისწინებით.

გამომდინარე იქიდან, რომ რიგ შემთხვევებში, არსებული ფაქტობრივი გარემოება, შენობის ადგილმდებარეობა, არსებული მისასვლელი გზები, ინფრასტრუქტურა და ა.შ. ისეა მოწყობილი რომ არ ხერხდება წესიდან გამონაკლისის გარეშე მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ არსებული მდგომარეობა არ იცვლება და დღესაც იგივე ინფრასტრუქტურაა ამ კუთხით;

ბ) შენობა-ნაგებობის განთავსებასთან დაკავშირებით შესაძლებელია განისაზღვროს, რომ ახალი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის ღიობების მოწყობით, მიწის ნაკვეთზე განთავსდეს ისე, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრებიდან დაშორება არ იყოს იმაზე ნაკლები, რაც იყო არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში. ხოლო, თუ ახალი შენობა-ნაგებობის განთავსებით მცირდება ეს დაშორება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრამდე, საჭიროა იმ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა (მათ შორის, ღიობის მოწყობაზე), რომლის მხარესაც ეს გარემოება დგება.

ამ შემთხვევაშიც მნიშვნელოვანია ის, რომ დღესაც, არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობები განთავსებული არიან სწორედ ამ პრინციპით, დღეს არსებული წესებისაგან გარკვეული გამონაკლისებით. შესაბამისად, ახალი რეგულაციით უკვე იქნება შესაძლებელი რომ თუ არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა არ უარესდება და ისევ ისეთი პარამეტრებით (იმავე კონტურზე) ხდება შენობის მიწაზე განთავსება, იყოს ეს შესაძლებელი. ხოლო თუ არსებულისგან მცირედით მაინც უარესდება, კერძოდ შენობის განთავსება საკადასტრო საზღვრამდე ხდება იმაზე უფრო ახლოს, ვიდრე აქამდე იყო, მაშინ საჭირო და აუცილებელი იქნება ამ მხარის მომიჯნავედ არსებული მესაკუთრეების თანხმობა, მათ შორის ღიობის მოწყობაზეც კი.

გ) შესაძლებელია განისაზღვროს გარკვეული გამონაკლისები მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტთან (კ-1) დაკავშირებულ რეგულაციებზეც.

ამის საჭიროებაც ცხადია წარმოიშვა ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე. კერძოდ, რიგ შემთხვევებში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობები ისეა განთავსებული მიწის ნაკვეთზე, რომ უკვე დარღვეულია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1). ასევე შესაძლებელია ამ კოეფიციენტთან დაკავშირებით გამონაკლისის დადგენა საჭირო გახდეს მიწის ნაკვეთის მოცულობიდან, მისი პარამეტრებიდან გამომდინარე.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ბიუჯეტიდან.

გ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

დ) პროექტის ავტორი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ე) პროექტის წარმდგენი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.