

სამშენებლო ბიზნესის განვითარების შემაჯავრობელი ხელშეწყობითი ზომების ახალი გამოწვევების ქრონოლოგია

DOI: <https://doi.org/10.52340/bal/2023.03.09>

ანოტაცია

ნაშრომში ასახულია ქალაქ თბილისში სამშენებლო ბიზნესის შემაჯავრობელი, ხელშეწყობითი ზომების რეგულაციების შესახებ ავტორის მოსაზრებები.

სამშენებლო ბიზნესის შემაჯავრობელი ნორმატიული დოკუმენტად წარმოდგენილია „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება და „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება, მათში შესული ცვლილებებითა და დამატებებით.

მდგომარეობის გამოსასწორებლად, ავტორს მიაჩნია, რომ ზონალური მოწყობის სახელმძღვანელოდან უნდა ამოირიცხება ყოველგვარი მცნება სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე და ყველა ზონის გამოყენების პარამეტრები ამ აქტებში დაფიქსირდეს.

საკვანძო სიტყვები: სამშენებლო ბიზნესი, ზონალური მოწყობის სტრატეგია, განაშენიანების რეგულირება.

ციტირებისთვის: ყიფშიძე გ. (2023), სამშენებლო ბიზნესის განვითარების შემაჯავრობელი ხელშეწყობითი ზომების ახალი გამოწვევების ქრონოლოგია, უურნალი „ბიზნესი და კანონმდებლობა“, 16 (3), 67-76. Retrieved from <https://ojs.b-k.ge/index.php/bk>



გიორგი ყიფშიძე

სოხუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
ბიზნესის ადმინისტრირების მიმართულების

დოქტორანტი

<https://orcid.org/0000-0001-6247-7582>

giu-001@mail.ru

CHRONOLOGY OF ARTIFICIALLY CREATED NEW CHALLENGES IMPEDING THE DEVELOPMENT OF CONSTRUCTION BUSINESS

Giorgi khipshidze

Doctoral student of the Faculty
of Business Administration of Sukhumi State University
<https://orcid.org/0000-0001-6247-7582>

giu-001@mail.ru

ANNOTATION

The paper reflects the author's opinions about the artificially complicated regulations hindering the construction business in the city of Tbilisi.

The normative documents hindering the construction business are the Resolution No. 261 of June 3, 2019 of the Government of Georgia "On the Basic Provisions of Territorial Use and Development Regulation" and the Resolution No. 39-18 of Tbilisi Municipality Council of March 15, 2019 "On Approval of the Capital's Land Use General Plan", with their amendments and additions.

In order to correct the situation, the author believes that any commandment on special zonal agreements should be removed from the zoning manual, and the parameters of the use of all zones should be fixed in these acts.

Key words: construction business, zoning strategy, development regulation.

For citation: Khipshidze G. (2023), A Timeline of New Artificial Challenges Impeding Construction Business Development, Journal of Business and Law, 16 (3), 67-76. Retrieved from <https://ojs.b-k.ge/index.php/bk>

ძირითადი ტექსტი

სამშენებლო ბიზნესს ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებაში ძირითადი პოზიცია უჭირავს, თუმცა მის მიმართ სახელმწიფოს ადექვატური დამოკიდებულება არ გააჩნია. არსებული ადმინისტრაციული თუ საკანონმდებლო აქტები შეიცავენ ხელოვნურად შექმნილ ბიუროკრატიულ დაბრკოლებებს, რაც ართულებს სამშენებლო ბიზნესის წარმოებას და მთლიანობაში, აზიანებს ქვეყნის ეკონომიკის ზრდას.

ერთ-ერთი ასეთი „მუხრუჭი“, რომელიც თვისი შინაარსით, თითქოს არეგულირებს დედაქალაქში სამშენებლო არეალებს და ქმნის სურათს, თუ სად და რა მასშტაბით უნდა განვითარდეს ქალაქი, არის „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება და „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება, მათში შესული ცვლილებებითა და დამატებებით [1].

ეს ორი დოკუმენტი ერთმანეთთან მჭიდრო კავშირშია. ცალკეულ შემთხვევაში, ავსებენ ერთმანეთს, მეტწილად კი წინააღმდეგობაში მოდიან ერთმანეთთან.

ერთი შეხედვით, აღნიშნული დოკუმენტები წარმოადგენენ მტკიცე გარანტს თუ როგორ და რა მასშტაბით უნდა განვითარდეს ქალაქი, მაგრამ მისი საფუძვლიანი გაცნობის შემდეგ ზედაპირზე ამოტივტივდება გაუგებარი შეზღუდვები, გართულებული წესები, კორუფციული რისკები და შერჩევითი სამართლის აშკარა კვალი.

ჩასაფრებული სირთულეების და რისკების პოზიციები აშკარად იკითხება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-16 მუხლში, სადაც გარკვევით წერია:

1. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტებია:

ა) ლსზ' — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

ბ) სოფზ' — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

გ) რზ-1 — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|--------------------|-------------|-------|
| კ-1 | 0,2 | კოეფიციენტი | |
| კ-2 | - | კოეფიციენტი | |
| კ-3 | 0,8 | კოეფიციენტი | |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა | |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | - | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | - | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | - | მეტრი |
| შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | 5 | მეტრი | |
| შენიშვნა | | | |

დ) რზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | |
|--|-----|-------------|
| კ-1 | 0,2 | კოეფიციენტი |
| კ-2 | - | კოეფიციენტი |
| კ-3 | 0,8 | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა |

| | | | |
|--------------------------------------|------------------------|-----|-------|
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | – | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | – | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | – | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | 5 * | მეტრი |
| შენიშვნა | * გარდა ატრაქციონებისა | | |

ე) რზ-3 – დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|-------------------------|-----|-------------|
| | კ-1 | 0,3 | კოეფიციენტი |
| | კ-2 | 1,0 | კოეფიციენტი |
| | კ-3 | 0,5 | კოეფიციენტი |
| | საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | – | ერთეული/ჰა |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | – | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | – | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | – | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | – | მეტრი |
| შენიშვნა | – | | |

ვ) სპეცზ-1 – დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დანესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|-------------------------|-----|-------------|
| | კ-1 | – | კოეფიციენტი |
| | კ-2 | – | კოეფიციენტი |
| | კ-3 | 0,2 | კოეფიციენტი |
| | საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | – | ერთეული/ჰა |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | – | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | – | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | – | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | – | მეტრი |
| შენიშვნა | – | | |

ზ) სპეცზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი შენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა (არადომინირებული), აგრეთვე საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|-------------------------|-----|-------------|
| | კ-1 | – | კოეფიციენტი |
| | კ-2 | – | კოეფიციენტი |
| | კ-3 | 0,2 | კოეფიციენტი |
| | საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | – | ერთეული/ჰა |

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------|---|-------|
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | - | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | - | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | - | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | - | მეტრი |
| შენიშვნა | | | |

თ) სპეცზ-3 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა ან/და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობების, მათ შორის საწვრთნელი პოლიგონის.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|-------------------------|---|-------------|
| | კ-1 | - | კოეფიციენტი |
| | კ-2 | - | კოეფიციენტი |
| | კ-3 | - | კოეფიციენტი |
| | საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | - | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | - | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | - | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | - | მეტრი |
| შენიშვნა | | - | |

ი) სზ-1 – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|-------------------------|-----------------|-------------|
| | კ-1 | 0,5 | კოეფიციენტი |
| | კ-2 | 0,8 | კოეფიციენტი |
| | კ-3 | 0,3 | კოეფიციენტი |
| | საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | 200 | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | 9 | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | 15 | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | 15 * | მეტრი |
| შენიშვნა | | * სასტუმროსთვის | |

კ) სზ-2 – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|-------------------------|-----|-------------|
| | კ-1 | 0,5 | კოეფიციენტი |
| | კ-2 | 0,8 | კოეფიციენტი |
| | კ-3 | 0,3 | კოეფიციენტი |
| | საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა |

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------|-----|-------|
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | 250 | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | 9 | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | 15 | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | 15* | მეტრი |
| შენიშვნა | * სასტუმროსთვის | | |

ლ) სზ-3 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|--|-------------|-------------|
| | კ-1 | 0,5 | კოეფიციენტი |
| | კ-2 | 1,5 | კოეფიციენტი |
| | კ-3 | 0,3 | კოეფიციენტი |
| | საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | 300 / 400 * | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | 9 / 12 * | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | 20 / 25 * | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | 15 * | მეტრი |
| შენიშვნა | * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის | | |

მ) სზ-4 – საშუალო ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის, სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|--|-----|-------------|
| | კ-1 | 0,7 | კოეფიციენტი |
| | კ-2 | - | კოეფიციენტი |
| | კ-3 | 0,2 | კოეფიციენტი |
| | საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | 300 | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | - | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | - | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | 3 | სართული * |
| შენიშვნა | * გარდა მინისქვეშა და ტექნიკური სართულებისა. | | |

ნ) სზ-5 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|-----|-----|-------------|
| | კ-1 | 0,5 | კოეფიციენტი |
| | კ-2 | 2,1 | კოეფიციენტი |
| | კ-3 | 0,2 | კოეფიციენტი |

| | | | |
|--------------------------------------|---|-------------|------------|
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | | - | ერთეული/ჰა |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | 400 * / 500 | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | 12 * / 15 | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | 20 * / 25 | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | - | მეტრი |
| შენიშვნა | * ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის | | |

ო) სზ-6 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

| | | | |
|--|---|-------------|-------------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
| კ-1 | | 0,5 | კოეფიციენტი |
| კ-2 | | 2,5 | კოეფიციენტი |
| კ-3 | | 0,3 | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | | - | ერთეული/ჰა |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | 600 / 700 * | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | 15 / 20 * | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | 25 / 30 * | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | - | მეტრი |
| შენიშვნა | * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის | | |

პ) ტზ-1 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

| | | | |
|--|---|-----|-------------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
| კ-1 | | - | კოეფიციენტი |
| კ-2 | | - | კოეფიციენტი |
| კ-3 * | | 0,1 | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | | - | ერთეული/ჰა |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | - | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | - | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | - | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | - | მეტრი |
| შენიშვნა | * კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი | | |

ჟ) ტზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|--------------------|-------------|-------|
| კ-1 | - | კოეფიციენტი | |
| კ-2 | - | კოეფიციენტი | |
| კ-3 | 0,1 | კოეფიციენტი | |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა | |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | - | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | - | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | - | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | - | მეტრი | |
| შენიშვნა | - | | |

რ) სსზ-1 - შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|---|-------------|-------|
| კ-1 | 0,5 * / 0,7 | კოეფიციენტი | |
| კ-2 | 3,5 | კოეფიციენტი | |
| კ-3 | 0,2 | კოეფიციენტი | |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა | |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | 600 / 700 * | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | 15 / 20 * | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | 25 / 30 * | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | - | მეტრი | |
| შენიშვნა | * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის | | |

ს) სსზ-2 - განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|---|-------------|-------|
| კ-1 | 0,5 * / 0,7 | კოეფიციენტი | |
| კ-2 | 4,6 | კოეფიციენტი | |
| კ-3 | 0,2 | კოეფიციენტი | |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა | |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | 700 | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | 20 | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | 30 | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | - | მეტრი | |
| შენიშვნა | * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის | | |

ტ) სსზ-3 - განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია სავაჭრო ცენტრები, მოლები, და მსგავსი მსხვილი საზოგადოებრივ-კომერციული ობიექტები, ასევე დასაშვებია საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|--------------------|-------------|-------|
| კ-1 | 0,7 | კოეფიციენტი | |
| კ-2 | - | კოეფიციენტი | |
| კ-3 | 0,2 | კოეფიციენტი | |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა | |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | 500 | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | 20 | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | 20 | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | 15 | მეტრი | |
| შენიშვნა | - | | |

უ) ს-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|--------------------|-------------|-------|
| კ-1 | - | კოეფიციენტი | |
| კ-2 | - | კოეფიციენტი | |
| კ-3 | 0,1 | კოეფიციენტი | |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა | |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | - | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | - | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | - | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | - | მეტრი | |

ფ) ს-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები, ასევე, ნაგავსაყრელის ტერიტორიები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|--|--------------------|-------------|-------|
| კ-1 | - | კოეფიციენტი | |
| კ-2 | - | კოეფიციენტი | |
| კ-3 | - | კოეფიციენტი | |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | - | ერთეული/ჰა | |
| მინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | - | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | - | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | - | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | - | მეტრი | |
| შენიშვნა | - | | |

ქ) სანზ' – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა. ნარგავების გაშენების ფართობის წილი ზონის ტერიტორიაზე იანგარიშება ზონის სიგანის შესაბამისად: 300 მეტრამდე – 60 %; 300 მეტრიდან 1000 მეტრამდე – 50 %; 1000 მეტრიდან 3000 მეტრამდე – 40 %.

ღ) სატყეო ზონა – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა.

2. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის, გარდა პირველი პუნქტით განსაზღვრულისა, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებით დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს ზონის ან/და ამ ზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი ნაგებობები ან/და დამხმარე ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობები.

3. ამ მუხლის მიზნებისთვის, თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია სწორკუთხა ფორმა, მის სივანედ მიჩნევა საზოგადოებრივი სივრცის/ქუჩის მხარე საზღვრების გაბარიტული ზომა, რომლის მიმართ მართობული ზომა მიიჩნევა მის სიღრმედ [2].

ამ „უნყინარ“ მუხლში ზონალური დაყოფა არ არის მტკიცე გამიჯვნის წესი და თავის თავში მოიცავს დაუსაბუთებელ, თანასწორუფლებიანობის შელახვის რისკებს.

თუ გულდასმით დაუკვირდებით, ან მოგინევთ პრაქტიკაში ინვნიით გამოცდილება, უთუოდ შენიშნავთ, რომ პირველი ძირითადი რისკი და შეუსაბამობა არის ამ დოკუმენტში ხელოვნურად ჩადებული კორუფციული გარიგებების შესაძლებლობა, რაც სპეციალური ზონალური შეთანხმების ნორმაში იმალება.

აღნიშნული წესი და კანონი პირდაპირ მიჯნავს ზონებს და წინასწარ გვაჩვენებს რომელ ზონაში რისი აშენება თუ მოწყობა შეიძლება. მაგრამ მერია იტოვებს უფლებას რომ საკრებულოს მიერ დამტკიცებულ დოკუმენტში სპეციალური ზონალური შეთანხმების საშუალება გამოიყენოს მუნიციპალურმა ადმინისტრაციამ (საბჭომ), რაც პირდაპირ მიანიშნებს კორუფციულ რისკებზე და თავშივე ბადებს შერჩევითი სამართლის ნიშნებს.

თუ სამშენებლო კომპანია გადაწყვეტს, რომ შეიძინოს კონკრეტული ნაკვეთი, მაგალითად, საცხოვრებელ ზონა 5-ში და იქ ააშენოს სასტუმრო, ამ შემთხვევაში, წარმოიშობა სპეციალური ზონალური შეთანხმების ვალდებულება, რაც ავტომატურად დააყენებს ბიზნეს რისკის ქვეშ, რადგან არც ერთი მიწის მეპატრონე არ მისცემს არავის უფლებას და არც დაელოდება, რომ ინვესტორმა წინასწარ აიღოს სპეციალური ნებართვა და შესაბამისად, რჩება ორი გამოსავალი: ან უნდა შეიძინოს სასტუმროს ასაშენებლად ნაკვეთი, გადაიხადოს თანხა და შემდეგ მიმართოს მერიას სპეციალური შეთანხმების მოთხოვნით, რაშიც თითქმის არაა დადებითი პასუხის მოლოდინი, ან საერთოდ უარი განაცხადოს სასტუმროს აშენებაზე იმ არეალში.

თუ მუნიციპალურ ადმინისტრაციას (საბჭოს) შეუძლია გასცეს კონკრეტულ ლოკაციაზე სასტუმროს მშენებლობის სპეცნებართვა, ე.ი, იქ სავსებით დასაშვებია მოცემული ობიექტის აშენება, რადგან მერიის კომისია თუ დასაშვები არაა ვერც გეოლოგიურ სტრუქტურას შეცვლის, ვერც გამიჯვნის საზღვრებს, ვერც სხივს და ვერც ფორმულებს დათვლის...

სავსებით ლოგიკურია, რომ თუ იქ შესაძლებელია

ობიექტის განთავსება, ასეთი სპეციალური შეთანხმება არ უნდა არსებობდეს.

ზონალური მოწყობის სტრატეგია და სიმტკიცე არაა მიმართული ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებისკენ. ის, თავისი ბუნებით, დასაშვებობის ფარგლებში წარმოადგენს „რეპრესიულ წესს“, რომელიც უაპელაციოთ უნდა მიჯნავდეს ქალაქის განაშენიანების არეალს და არ უნდა ქმნიდეს გამონაკლისების რისკებს, რადგან იქ, სადაც რაიმე ობიექტის განთავსება არ შეიძლება, ან ეჭვის ქვეშაა ასეთი შესაძლებლობა, იქ არაფერი არ უნდა განთავსდეს და ვერანაირი სპეცნებართვები ვერ უნდა ცვლიდეს საკრებულოს მიერ დამტკიცებულ განვითარების არეალებს.

ყველაზე მარტივი გამოსავალი, რაც აღმოფხვრის ზონალური მოწყობის პრობლემას, მარტივი გადაწყვეტილების მიღებაა. ყველა კითხვის ნიშანი და ბიუროკრატიულ-კორუფციული ბარიერი გაქრება თუ ზონალური მოწყობის სახელმძღვანელოდან ამოირიცხება ყოველგვარი მცნება სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე და ყველა ზონის გამოყენების პარამეტრები ამ დოკუმენტში თავიდანვე იქნება დაფიქსირებული, რაც პირდაპირ დააკმაყოფილებს საჯარო ინტერესს და ბიზნესის გეგმებს გაცილებით გაამარტივებს. ყველა მოცემულ ზონას უნდა მიენიჭოს უცვლელი იმუნიტეტი და ლიად და ნათლად უნდა გაიმიჯნოს, თუ სად და რისი აშენება ან მოწყობა შეიძლება, რაც პირდაპირ უნდა იყოს გენერალური გეგმის შესატყვისი. მკვეთრი გამჯვნა არ უნდა გულისხმობდეს რაიმე ცვლილებების შეტანას ზონალურ მოწყობაში სამომავლოდ და მზარდი განვითარების შეფერხება არ გამოიწვიოს, რადგან თბილისი უკვე მოიაზრება მეგაპოლისად და მისი სამშენებლო მოცულობის გაზრდას არაფერი წინ არ დაუდგება. თუ გაჩნდება სახელმწიფო-საზოგადოებრივი ინტერესი ზონის ნაწილობრივ ან სრული ცვლილების აუცილებლობის შესახებ, უნდა მომზადდეს ყველა პარამეტრებით დასაბუთებული ცვლილებების პროექტი, რომელზედაც უნდა ჩატარდეს საჯარო განხილვა და კანონშესაბამისად შეჯერების და მოსმენების დადებითან გავლის შემდეგ, დაამტკიცოს თბილისის საკრებულომ, რითაც სრულად იქნება დაცული სამართლის და სიმართლის პრინციპები, აგრეთვე დემოკრატიულობაც.

დაუშვებელია, რომ იქმნებოდეს შერჩევითობის პრეცედენტი და ირღვეოდეს თანასწორუფლებიანობის პრინციპი. როგორც დედაქალაქის მოქალაქეები, ასევე ბიზნესი, სრულად და საჯაროდ უნდა იყვნენ იმფორმირებულები ყველა ზონის, უბნის თუ ქუჩის სამომავლო მოწყობის პრესპექტივაზე. მიუღებელია, რომ არსებობდეს შავი ხვრელები დედაქალაქის მოწყობის დოკუმენტში, რადგან აღნიშნულ დოკუმენტს სრული ბმა აქვს, როგორც დედაქალაქის, ასევე, ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებასთან და შესაბამისად, ყველა გარემოება, რაც თეორიულადაც შეიძლება საფრთხეს უქმნიდეს ქვეყნის სწორ განვითარებას, უნდა აღმოფხვრას.

განაშენიანების გეგმა და მასში მოცემული ფუნქციური ზონები უნდა იყოს სახელმძღვანელო ბიზნესისთვის, რომელსაც უნდა მიიეცეს საშუალება, რომ იხელმძღვანელოს არსებული წესებით და წინასწარ იცოდეს თუ სად შეუძლია განახორციელოს ინვესტირება. ხოლო ბუნდოვანი სამომავლო სპეცშეთანხმებების ნადილში არ უნდა იქმნებოდეს „შინაურის“ ძებნის პრეცედენტები.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება, <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4579383?publication=0>;

2. „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნი-

ციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება, <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6009996?publication=0>;

3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილება, <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6012084?publication=0>

4. ჯალალონია დ., პაპასქუა ი., ყიფშიძე გ. (2022), სამშენებლო ბიზნესის მდგომარეობა და განვითარების ტენდენციები საქართველოში, ჟურნალი ბიზნესი და კანონმდებლობა, 15 (1), 17-30. Retrieved from <https://ojs.b-k.ge/index.php/bk/article/view/739>;

5. ყიფშიძე გ., გამონვევები ბინათმშენებლობაში და დაძლევის გზები, ჟურნალი ბიზნესი და კანონმდებლობა, 15(3), 68-70. Retrieved from <https://ojs.b-k.ge/index.php/bk/article/view/782>;