თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენების და
განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს

(პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის დასაბუთება)

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს თბილისში, ჭავჭავაძის 49ბ-ში. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო უძრავი ქონება განთავსებულია საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ 1), ხოლო არსებული პარამეტრებია: ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,7; ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 3,5; გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1;

საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ განთავსებულია მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, რომელთა ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები მოცემულია დასაბუთების გრაფიკულ ნაწილში, კერძოდ K2 6.4; 10.0; 12.0.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ:

ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის თანახმად:

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ღონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი შეწყვეტის საკითხი.

2. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს.

განსახილველ შემთხვევაში, იგივე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში, რომელშიც სწორედ რომ მოქმედი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებითაა ნებადართული მრავალფუნქციური ასევე მრავალერთეულიანი შენობების მშენებლობა. შესაბამისად, დედაქალაქის, როგორც თბილისის განმავითარებლის ინტერესი ცალსახად უკვე გამოკვეთილია და იგი მდგომარეობს ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი შენობების მშენებლობაში, რასაც ცალსახად ადასტურებს კიდევ ვიმეორებ დასაბუთების გრაფიკულ ნაწილში ასახული მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ან/და მშენებარე შენობების ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები (ორიენტაციად აღებულია მრავალსართულიანი შენობების მშენებლობა. შესაბამისად, დედაქალაქის სივრცით ტერიტორიული დაგეგმვა აღნიშნული და ირგვლივ ტერიტორიისა ორიენტირებულია სწორედ რომ მრავალსართულიან შენობებზე და არა დაბალი ინტენსივობის სახლებზე. ეს უკანასკნელი ფუნქციურად და ქალაგეგმარებითი თვალსაზრისითაც შეუძლებელია, ვინაიდან მაღალი ინტენსივობის შენობებს შორის დაბალსართულია შენობების მშენებლობა გაუმართელებელია ისევ და ისევ ქალაქის სივრცით-ტერიტორიული მოწყობის მიზნებიდან გამომდინარე. **ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სპეციალური ზონალური შეთანხმებისთვის საჭირო პირველი გარემოება, რომ დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები უნდა არსებობდეს სახეზეა და გამოკვეთილია.**

თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ „ქონების მართვის სააგენტოს“ 2015 წლის 10 ივლისის #QN1313669 ბრძანებით გაიცა თამარაშვილის ქუჩიდან საპროექტო ტერიტორიამდე ორმხრივი მოძრაობის გზის გზის მოწყობის სამუშაოების წარმოებაზე ნებართვა. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ „ქონების მართვის სააგენტოს“ 2016 წლის 12 თებერვლის #QN1377005 ბრძანებით ვადა გაუგრძელდა (დამატებით 3 თვით) თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ „ქონების მართვის სააგენტოს“ 2015 წლის 13 ნოემბრის #QN1353994 ბრძანებას.გზის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდეგ თამარაშვილის ქუჩა დაუკავშირდება ხაბეიშვილის ქუჩას და შეიქმნება სატრანსპორტო მოძრაობის ისეთი სქემა, რომელიც მნიშვნელოვანწილად განტვირთავს ირგვლივ მოძრაობის ქსელს. აღნიშნულთან დაკავშირებით მუნიციპალიტეტის შესაბამის სამსახურებში უკვე წარმოდგენილია (გზის მოწყობის სამუშაოების შეთანხმების დროს) ირგვლიც მცხოვრები მოსახლეობის წერილობითი განცხადება, რომელთა მოთხოვნაც იყო ახალი სატრანსპორტო ინსფრასტრუქტურის შექმნა. **შესაბამისად „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში“ არსებული საჯარო ინტერესი, რომელიც გამოიხატება ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფაში და ასევე საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაში აუცილებლად მიღწეული იქნება, ვინაიდან ისევ ვიმეორებ შეიქმნება მოძრაობის ახალი სქემა, რომელიც მნიშვნელოვანწილად განტვირთავს მიმდებარე ტერიტორიაზე გადატვირთულ მოძრაობას. ამ უკანასკნელით (გამჭოლი გზის მოწყობით) დაკომპენსირდება სპეციალური ზონალური შეთანხმებით მისაღები გადაწყვეტილება.**

გარდა ამისა, საპროექტო ტერიტორია მშენებლობის დასრულების შემდგომ კეთილმოწყობა და გამწვანდება, დაირგვება ათეულობით ხე, რაც პირდაპირპროპორციულად კავშირშია „სივრიცთი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან და ამოცანებთან, კერძოდ, მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნასთან, ქვეყნის კონკურენტუნარიანობისა და ეკონომიკურ ზრდასთან, ასევე მიდგომასთან, რომლიც გულისხმობს ტერიტორიებისა და დასახლებათა განვითარებას სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და

მომავალი თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სპეციალური ზონალური შეთანხმებისთვის საჭირო მეორე გარემოება, რომ ცვლილება უნდა დაკომპენსირდეს სხვა ღონისძიებებით გამოკვეთილია.

რაც შეეხება საზოგადოებრივ ინტერესებს, როგორც ზემოთ აღინიშნა მუნიციპალიტეტის შესაბამის სამსახურებში უკვე წარმოდგენილია (გზის მოწყობის სამუშაოების შეთანხმების დროს) ირგვლიც მცხოვრები მოსახლეობის წერილობითი განცხადება, რომელთა მოთხოვნაც იყო ახალი სატრანსპორტო ინსფრასტრუქტურის შექმნა. შესაბამისად, სწორედ რომ მოსახლეობის ინტერესია ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება, რომელიც ავტომატურ რეჟიმში გულისხმობს გზის მოწყობას და სატრანსპორტო მოძრაობის განტვირთვას. ყოველივე ზემოაღნიშნული სწორედ რომ საზოგადეობრივ ინტერესშია არათუ უპირისპირდება მას, ამასთანავე მშენებლობის დასრულების შემდეგ ქალაქი და თბილისის მოსახლეობა მიიღებს თანამედროვე მრავალფუნქციურ შენობას, რომელიც ქალაქის სავიზიტო ბარათიც იქნება. შესაბამისად, სპეციალური ზონალური შეთანხმებისთვის საჭირო მესამე გარემოება, რომ ცვლილებას არ დაუპირისპირდება საზოგადოებრივი ინტერესი ნათელი და ცალსახაა.

უმნიშვნელოვანესია გარემოება, რომ საპროექტო გადაწყვეტის შესაბამისად განსახილველ ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს მრავალფუნქციური და მრავალსართულიანი შენობა, რომელიც ავტომატურ რეჟიმში გულისხმობს მრავალწლიან პერსპექტივაში, როგორც მშენებლობისას, ისე ფუნქციონირების ეტაპზე მოსახლეობის დასაქმებას და მათთვის სამუშაო ადგილების შექმნას, დედაქალაქის ინფრასტრუქტურის განვითარებას, სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვის მიზნების და ამოცანების შესრულებას და უპირველეს ყოვლისა დედაქალაქში საორიენტაციოდ 35 მილიონი ამერიკული დოლარის ინვესტირებას. და რაც შეეხება სპეციალური ზონალური შეთანხმებისთვის საჭირო თანხის - დაახლოებით 1,5 მილიონი ლარის თბილისის ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდის, რომელიც მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყენებული იქნება ათეულობის პროგრამის დასაფინანსებლად.