პირველ ეტაპზე გადაუდებელი ცვლილებები "ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების წესებში"

მიზეზი: ქვემოთ მოცემული პირველადი რეგულაციების შემოთავაზების მიზეზს წარმოადგენს ქალაქში მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების უხეში და ხშირად არასწორი პრაქტიკის დროული შეჩერება ან მოსალოდნელი ზიანის შემცირება/მინიმიზაცია. ცვლილებები შემოთავაზებულია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლების დასრულებამდე, რის შემდეგაც მოხდება ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების ახალი სრული რედაქციის შეთავაზება.

მიზანი: ცვლილებების მიზანია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლებამდე მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების დაუყოვნებლივ რეგულაცია რეკომენდირებული ცვლილებების ფარგლებში. აღნიშნულის განხორციელება აუცილებლობას წარმოადგენს, რათა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პროექტზე მუშაობის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოების მიერ არ მოხდეს ქალაქის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ისეთი რადიკალური გადაწყვეტილებების მიღება, რომელიც ნეგატიურ გავლენას იქონიებს არა მხოლოდ პროექტის დადგენილი წესით საკანონმდებლო იმპლემენტაციაზე, არამედ ქალაქის პერსპექტიულ განვითარებაზე.

არსი:

1. „წესებში" ცვლილებების საბოლოო ჩამოყალიბებამდე ქალაქის მთელ ტერიტორიაზე დაწესდეს შეზღუდვა: შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების საფუძველზე, განაშენიანების ინტენსივობის გაზრდა მოხდეს სზ და სსზ ზონის სახეობებში და მხოლოდ ერთი საფეხურით. გარდა სზ6 და სსზ2 ზონებისა, რომელთა შესაძლებელია მოემატოს არაუმეტეს 20%-ისა. ამასთან ერთად, ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილში თანხების შემცირების თავიდან ასაცილებლად, მოხდეს ინტენსივობის 20%-მდე ზრდის შემთხვევაში მოსაკრებლისგან განთავისუფლების გაუქმება. ამასთან, აღნიშნული მოსაკრებლის გადახდა ინტენსივობის ზრდის შემთხვევაში უნდა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. მოსაკრებლის გადარიცხვა უნდა მოხდეს შესაბამისად განსაზღვრულ ანგარიშზე და უნდა მოხმარდეს მხოლოდ იმ უბნის ინფრასტრუქტურული პროექტების დაფინანსებას რომელშიც ხდება ინტენსივობის მატება. ასეთი საჭიროების არ არსებობის შემთხვევაში, ინტენსივობის მატებით მიღებული თანხა უნდა მოხმარდეს სოციალური სახლების დაფინანსებას ქალაქის სხვადასხვა უბანში. (საკრებულოს დადგენილება 17-49, 2014.12.12) *შენიშვნა*: ცვლილება ეხება ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13

გადაწყვეტილების ,,ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ მუხლი 24-ის მე-2 მე-3, და მე-4 პუნქტებს.

2. დიდი ტერიტორიებზე ფართობით (მინიმუმ 5000 კვ.მ.) სავალდებულო უნდა გახდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება და მხოლოდ ამის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა. გარდა ფართობისა, თუ ტერიტორია წარმოადგენს შეუსაბამოდ გამიჯნულ მიწის ნაკვეთებს და ჰყვება ჩამოყალიბებულ გარემოში ჩამოუყალიბებელი ინფრასტრუქტურით, ასევე სავალდებულო უნდა გახდეს გრგ-ს დამუშავება მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნორმატიული აქტების მოთხოვნების შესაბამისად.
3. სარეკრეაციო ზონებში დაუყონებლივ უნდა აიკრძალოს საცხოვრებელი ფუნქციით მშენებლობებზე ნებართვის გაცემა. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლებაზე მუშაობის დასრულების შემდეგ, მოინიშნება საზღვრები შესაბამისი ზონირებით. (საკრებულოს გადაწყვეტილება N4-13, 2009.27.03, დანართი 1, მუხლი 8 პუნქტი ბ), მუხლი 9 პუნქტი ბ).
4. განაშენიანების ინტენსივობის ზრდის შემთხვევებისათვის დამუშავდეს ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების ეტალონური პროექტი სადაც სრულად უნდა იყოს ასახული ქალაქგეგმარებითი ნორმატიული მოთხოვნები.
5. ინტენსივობის მომატების შემთხვევაში სავალდებულო უნდა გახდეს ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების შესრულება რომელიც დამტკიცებულ უნდა იქნეს ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ. აღნიშნული დასაბუთება მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

სიტუაციური გეგმა (1:500 ან 1:000) მიმდებარე ობიექტების, ქუჩების, ინფრასტრუქტურის დატანით;

აეროფოტო გადაღება (1:500 ან 1:1000) მიმდებარე ობიექტების, ქუჩების, ინფრასტრუქტურის დატანით;

- კვარტლის განაშენიანების სტრუქტურა;
- კვარტლის საკადასტრო ერთეულები და საკუთრებების დატანა;
- კვარტლის არსებული ფუნქციური ზონირება;
- არსებული კოეფიციენტები და კვარტლის სამშენებლო პოტენციალი;
- კვარტლის სამშენებლოდ განვითარების არსებული მდგომარეობა (მათ შორის ტერიტორიები რომელთა სამშენებლო განვითარება დასრულებულია, ტერიტორიები რომელთათვის არსებობს შეთანხმებული

პროექტები,
ტერიტორიები რომელთა სამშენებლო განვითარება აკრძალულია,
ტერიტორიების რომელთა გამოყენების სახეობების ცვლილება დაუშვებელია, ტერიტორიები რომელთა სამშენებლო განვითარება შესაძლებელია, შეუსაბამო ობიექტები და სხვა);

- არსებული (მინიჭებული) კოეფიციენტები;
- არსებული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა დატვირთვებით;
- არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა დატვირთვებით;
- არსებული სოციალური ინფრასტრუქტურა დატვირთვებით;
- არსებული ფოტოსურათები;
- არსებული კვარტლის სამ განზომილებიანი მოდელი;
- არსებული კვარტლის განშლები;
- საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგრაფია;
- საპროექტო ობიექტის გენერალური გეგმა;
- საპროექტო ტერიტორიის მონტაჟები (მინიმუმ 5);
- საპროექტო ობიექტის განშლები კვარტალზე;
- სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემები;
- განმარტებითი ბარათი, რომელშიც გარდა ტერიტორიის ოპტიმალურად გამოყენების ეფექტურობის დასაბუთებისა, აღწერილი უნდა იყოს (შესაძლებელია წარმოდგენილ იქნა სქემებიც):

- კოეფიციენტის მატების საკომპენსაციო ღონისძიებები;
- კოეფიციენტის მატების გავლენა სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე;
- კოეფიციენტის მატების გავლენა საინჟინრო ინფრასტრუქტურაზე;
- კოეფიციენტის მატების გავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე;
- კოეფიციენტის მატების დათვლა ინსოლაციაზე;