

ურბანული პოლიტიკა და დეველოპმენტის რეგულირება საქართველოში

URBANE POLITICS AND CONSTRUCTION DEVELOPMENT REGULATION IN GEORGIA

ნინო ჯურაშვილი,

ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის დოქტორანტი

დავით ნარმანია,

ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის, ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის პროფესორი, ეკონომიკის დოქტორი თბილისი, საქართველო

NINO ZURASHVILI

Ivane Javakhishvili Tbilisi State University
Doctoral student of Faculty of economics and business

DAVIT NARMANIA

Doctor of economics, Ivane Javakhishvili Tbilisi State University
Professor of economics and business faculty, Georgia, Tbilisi

ანოტაცია

თანამედროვე ეპოქაში ურბანიზაციის პროცესების განვითარებასთან ერთად აქტუალური გახდა ურბანული პოლიტიკა რომელსაც ატარებს ქალაქის მთავრობა. მჭიდრო ურბანიზაციის პირობებში განსაკუთრებით გაიზარდა მოთხოვნა მომხმარებლის მხრიდან საცხოვრებელ სახლებსა და ბინებზე ქალაქებში. მოთხოვნის შესაბამისად დედაქალაქ თბილისსა და საქართველოს სხვა მნიშვნელოვან ქალაქებში (ბათუმი) დაიწყო მშენებლობათა ბუმი. ქაოსურმა მშენებლობებმა ქმნიან ეკოლოგიურ პრობლემებს, რაც გაუსაძლისად ხდის მოქალაქეების ყოფა ცხოვრებას. აქედან გამომდინარე აქტუალურია სამშენებლო საქმიანობის რეგულირება საქართველოში. ნინამდებარე სტატიაში განხილულია ურბანული პოლიტიკა, რომელსაც ატარებდნენ დედაქალაქ თბილისში დაარსებთან დღემდე. სტატიაში გაანალიზებულია სამართლებრივი აქტები რომლებიც არეგულირებენ სამშენებლო დეველოპმენტს თანამედროვე საქართველოში.

საკვანძო სიტყვები: ურბანიზაცია, დეველოპმენტი, მშენებლობა, თბილისი

ABSTRACT

In the modern world within the development processes of urbanization, it becomes actual urbane

politics, which is implemented by the governments of the cities. In tight urbanization conditions, it is especially increased demand from the customer to the flats and homes in the cities. Accordingly, to the demand from the customers in the capital of Georgia Tbilisi and other important cities of Georgia (for example Batumi) begin massive construction processes. Chaotic buildings create ecological problems, which makes environments in bad conditions to live. Therefore, it is very actual how is regulating construction in Georgia. In the precede article it is discussed urbane politic, which is implemented in the capital of Georgia from the founded to the present time. In the article analyzed legal acts which are regulating construction development in Georgia.

Key words: urbanization, development, construction, Tbilisi

თბილისი უძველესი ქალაქია, რომელიც არქეოლოგიური ცნობების მიხედვით, ჯერ კიდევ IV ათასწლეულში იყო დასახლებული. თბილისის ქალაქთმშენებლობა გამოირჩევა მრავალფეროვნებითა და თავისებურებებით, რომელიც ეფუძნება მშენებლობის მრავალსაუკუნოვან ტრადიციებს. თბილისის ქალაქთმშენებლობის ტრადიციებმა ჩამოყალიბება დაიწყო ქალაქის

დაარსებისთანავე, რამაც განვითარება ჰპოვა შუასაუკუნეების პერიოდში. ქალაქის განაშენიანების ფორმირებაში წვლილი შეიტანა ქალაქის მდებარეობამ, დედაქალაქის რელიეფმა, სავაჭრო გზებმა რომელიც გადიოდა ჩვენს დედაქალაქზე. [1]

თბილისი შუასაუკუნეების განვითარებაში ყალიბდებოდა გალავნის შიდა სივრცეში. მან გაიარა ფეოდალური ქალაქისთვის დამახასიათებელი ყველა ეტაპი. შუა საუკუნეების პირველ ხანებში თბილისი წარმოადგენდა ციხე – სიმაგრეს, რომელიც მოიცავდა ორ ძირითად დასახლებას. ესენი იყო უძველესი დასახლება თბილისი და კალა. კალა წარმოადგენდა გამაგრებულ ტერიტორიას. აღსანიშნავია, რომ დღემდე არის შემორჩენილი კალას ნანგრევები და განსაკუთრებული ადგილი უჭირავს ძველი თბილისის სილუეტში. განსაკუთრებით მიმზიდველია ის ტურისტებისთვის.

მე-6 საუკუნისთვის თბილისის ორ ნაწილს დაემატა მესამე ნაწილი, რომელიც მდებარეობდა მტკვრის მარცხენა სანაპიროზე. მას უწოდებდნენ სოლდებელს, დღევანდელი ისნის ტერიტორია. ამ პერიოდში გაიზარდა კალაუბანიც. კალაუბანი ციხე-სიმაგრის ფარგლებს გასცდა და დღევანდელ ბარათაშვილის ქუჩამდე მიაღწია. ამ პერიოდში ხდება მეტეხის აშენება, რომელიც მოგვიანებით ქალაქის განაშენიანების ძირითად ღერძაც ჩამოყალიბდა მტკვრის გასწვრივ.

VII საუკუნეში მტკვრის კალაპოტის შევიწროვების ადგილას უკვე არსებობდა ხიდი, რომელიც აკავშირებდა კალაუბანს მტკვრის მარცხენა სანაპიროსთან, დღევანდელი ავლაბრის ტერიტორია. ისტორიული ცნობების მიხედვით ამ სქემით თბილისი შუა საუკუნეების გვიან პერიოდამდე განაგრძობდა ფუნქციონირება. ვახუშტი ბატონიშვილის გეგმის მიხედვით რომელიც თარიღდება 1735 წლით, თბილისი სამი ნაწილისგან შედგებოდა: კალა, აბანოთუბანი და სეიდაბადი. მტკვრის მხარეს თბილისს არ ჰქონდა გალავანი, ვინაიდან ამ მხარეს კლდოვანი ნაპირი ეკვროდა და კალაში შეღწევა რთული იყო.

ძველი თბილისის დაგეგმარება ფეოდალური ქალაქისთვის დამახასიათებელი იყო. მას ჰქონდა საკმაოდ რთული და დახლართული ქუჩები და ქუჩაბანდები. ამის მიუხედავად მაინც იყო შესაძლებელი ცენტრალური ქუჩებისა და მოედნების გამოყოფა. კალაუბანი წარმოადგენდა ერთ-ერთ ცენტრალურ ქუჩას, სადაც გზის ორივე მხარეს

სავაჭრო და სახელოსნო დახლები იყო ჩამწყობებული. ქუჩების აღნიშნული სისტემა კალაუბანს “ზემო” და “ქვემო” უბნად ჰყოფდა. [3]

კალაუბანში ორი მთავარი მოედანი იყო. ერთი მოედანი ქვემო უბანში მდებარეობდა, დღევანდელი გორგასალის მოედნის ადგილას, მას უწოდებდნენ ციხის ან თათრის მოედანს. მეორე მოედანს უწოდებდნენ ბატონის ან მეფის მოედანს, რომელიც თანამედროვე ანჩისხატისა და სიონს შორის ტერიტორიაზე მდებარეობდა.

თბილისი დაარსებიდანვე ხაზოვნად ვითარდებოდა. რუსეთის იმპერიის მიერ საქართველოს დაპყრობამ მისცა ბიძგი, რომ თბილისი ფართოდ განვითარებულიყო მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, მაღალ მიკროკლიმატურად და რელიეფური თვალსაზრისით უფრო მოსახერხებელ ადგილას.

თავდაპირველი სტრუქტურული სქემა და ქუჩების ქსელი დღემდე აქვს შემორჩენილი თბილისს. აღნიშნული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლად არის მიჩნეული.

XIX საუკუნეში საქართველოში დაიწყო არამხოლოდ ურბანული პოლიტიკის არამედ, ძირეული ცვლილებები, რომელსაც მოჰყვა ქვეყნის პოლიტიკური, სოციალური და ეკონომიკური ცვლილებები.

მას შემდეგ რაც, საქართველი რუსეთის მმართველობის ქვეშ მოექცა, თბილისი გადაიქცა ამიერკავკასიის უმთავრეს ადმინისტრაციულ-კულტურულ ცენტრად. ეს იყო ახალი ერა დედაქალაქის განვითარებაში, როდესაც თბილისმა დაიწყო ევროპულ-კაპიტალისტურ ქალაქად გარდაქმნა.

მე-19 საუკუნეში დედაქალაქი სწრაფად იზრდებოდა. მოიშალა ქალაქის ზღუდეები და კარი. დედაქალაქს შემოუერთდა ახალი უბნები, სოლოლაკის ბაღები და დღევანდელი რუსთაველის გამზირის ტერიტორია. ასევე ქალაქმა მიიერთა სოფლები ჩულურეთი და კუკია, მოგვიანებით ქალაქის ტერიტორიაში მოქცევა ვერე, დიდუბე და ნავთლული. მე-19 საუკუნის ბოლოს და მე-20-ის დასაწყისისთვის აშენდა რკინიგზის სადგური, ფაბრიკები, სახელოსნოები. აიგო ახალი სავაჭრო შენობები. ამასთანავე დაარსდა სხვადასხვა სახის სასწავლებლები, გიმნაზიები, ინსტიტუტები, ლიცეუმები და ა.შ. თბილისში მოხდა კულტურული საზოგადოებისა და დაწესებულებების თავმოყრა მთელი საქართველოს მასშტაბით. სიახლეებ-

მა ასახვავა ჰპოვა, როგორც ქალაქის ურბანისტიკაში ასევე, არქიტექტურაში. შეიცვალა ქალაქის ხუროთმოძღვრული სახე.

თბილისის ძველ უბნებს თუ მიხვეულ-მოხვეული სახე აქვთ, არის ჩახლართული და ვიწრო ქუჩები, თანამედროვე ურბანისტიკა ხასიათდებოდა გეგმარებით. თბილისის არქიტექტურა სტილისტურად მე-19 საუკუნეში რუსეთსა და ევროპული ქალაქების მსგავსია. მე-19 საუკუნის ბოლოსკენ კი თბილისში ერთდროულად გვხვდება, რუსული კლასიციზმური, რენესანსისა და ბაროკული არქიტექტურული ფორმები. ამავდროულად შეინიშნება გოთური და ისლამური სტილიზაციაც. მე-20 საუკუნის დასაწყისისკენ კი თბილისში შემოდის მოდერნის სტილი.

მე-19 საუკუნეში ახალი თბილისის ხუროთმოძღვრული სახის ჩამოყალიბებაში უდიდესი წვლილი შეიტანეს უცხოელმა ხუროთმოძღვრებმა: ჯოვანი სკუდიერიმ, ჯუზეპე ბერნადაჩიმ, ოტო იაკობ სიმონსონმა, ალბერტ ზალცმანმა, ლეოპოლდ ბილფელდმა და ა.შ. უცხოელ ხუროთმოძღვრებს შორის განსაკუთრებული კვალი გერმანელმა ხუროთმოძღვრებმა დატოვეს.

პირველად თბილისის განაშენიანების ინდივიდუალური გეგმა შეიქმნა 1890-1913-იან წლებში. აღნიშნული გეგმა მოიცავდა ახალი რაიონების განაშენიანების საპროექტო წინადადებებსაც. ამ დროს დაიწყო პირველი საზოგადოებრივი ბაღების გაშენება, როგორებიც იყო: ალექსანდროვის, ორთაჭალის, მუშტაიძისა და ხუდადოვის.

1920-იან წლებში დაიწყო ქალაქთმშენებლობის პრინციპების ჩამოყალიბება, რომლის მიხედვითაც, უნდა აშენებულიყო საცხოვრებელი კვარტლები. საცხოვრებელ კომპლექსების პროექტებში უნდა მომხდარიყო სკოლების, ბაღების, მაღაზიების, კულტურის სახლების საცხოვრებელი სახლების სიახლოვეს გაშენება. ასევე ყურადღება ექცეოდა ფართო გამწვანებულ შიდა ეზოებს, რომლებიც უნდა მოწყობილიყო საცხოვრებელი კომპლექსების სიახლოვეს.

1933 წლისთვის ქუჩების უმეტესობა იყო ძალიან ვიწყო, მათ შორის სიგანე ძლივს აღწევდა 8 მეტრს, ასევე ასფალტის საფარით ქუჩების ძალიან მცირე ნაწილი იყო დაფარული. საცხოვრებელი კვარტლები ქაოტურად იყო გაშენებული, იყო ძალიან მჭიდრო დასახლებები, სადაც სიმჭიდროვე აღწევდა 10 000 მაცხოვრებელს ერთ ჰექტარზე. ქალაქი უმეტესად გაშენებული

იყო ერთსართულიანი (62.2%) და ორსართულიანი (29.1%) სახლებით. შესაცვლელი იყო ქალაქის წყალსადენი, კანალიზაცია, სანიაღვრეები. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურას ესაჭიროებოდა ცვლილება და განვითარება.

1934 წელს დაამტკიცეს თბილისის პირველი გენერალური გეგმა, რომელმაც განაპირობა ქალაქთმშენებლობაში ახალი ეტაპის დაწყება. პირველი გენგეგმა აგრძელებს ქალაქის ხაზოვანი განვითარების ტენდენციებს: ქალაქი დაგეგმარებულია მდ. მტკვრის გასწვრივ, განივი შესვლებით ხეობაში, ხელსაყრელი ტერიტორიების ათვისებით და მდინარეზე ორმხრივი განაშენიანების მძლავრი კავშირებით. გენგეგმაზე მონიშნულია: “თბილისის ზღვა” და განვითარებულია რეკრიაციული ზონით, ქალაქის სხვა ფუნქციური ზონები, მთავარი მაგისტრალები ხაზოვანი საზოგადოებრივი საქმიანი სივრცით და განივი განვითარების ცენტრულობით. [3]

1954 წელს მოხდა თბილისის მეორე გენერალური გეგმის დამტკიცება. აღნიშნული იმეორებდა და აგრძელებდა პირველი გენგეგმის ტრადიციებს, თუმცა ის უფრო მექანიკურად აგრძელებდა პირველი გენგეგმის პრინციპებს და ნაკლებად ერგებოდა იმ პერიოდის გამოწვევებს, რომლებიც იდგა ქალაქ თბილისის წინაშე.

ამ პერიოდში ქალაქის განვითარება ხდებოდა უსწრაფესად, მოხდა დილმის, ავჭალა-გლდანის, ლილოს ტერიტორიების ათვისება. განვითარდა და ათვისებულ იქნა საბურთალოს, ღრმა-ლელოსა და 26 კომისრების ტერიტორიები.

1956 წელს საბურთალოს ტერიტორიაზე დაიწყო მრავალსართულიანი სახლების მშენებლობები კვარტლური სახით. არქიტექტორები იყვნენ შ. ყავლაშვილი, ა. ბაქრაძე დ. გრძელიძე, ი. ყავლაშვილი. საცხოვრებელ კომპლექსებში შეიღოდა გამწვანებული ტერიტორია, სპორტული და სათამაშო მოედნები, საცურაო აუზები და ა.შ.

ქალაქის წრაფმა ზრდამ, ახალი საცხოვრებელი კომპლექსების გაშენებამ, საბურთალოს, დილმისა და ღრმა ლელის ტერიტორიაზე, წარმოშვა ახალი გენგეგმის შემუშავების აუცილებლობა. ახალ გენგეგმაზე მუშაობა 1962 წელს დაიწყო, რომელიც გათვალისწინებულია ყოფილიყო 1970-2000 წლებისთვის.

ახალი გენერალური გეგმის მიხედვით თბილისში შედიოდა დილმის, გლდანის, ავჭალის, ვარკეთილის ტერიტორიები. ქალაქი მოთავსე-

ბული იყო მთებისა და ხეობების მიერ შემოფარ-
გლულ ბუნებრივ ფარგლებში.

დღევანდელ დღეს თბილისის სწრაფი ტემ-
პებით ვითარდება. განსაკუთრებული მოთხოვნა
დედაქალაქში არის საცხოვრებელ ბინებზე ქა-
ლაქის ცენტრალურ უბნებში. ამის საპასუხოდ,
თბილისის ცენტრალურ ზონებში ხდება მრავალ-
სართულიანი სახლების მშენებლობა. ხშირად,
დარღვეულია ქალაქის გენგეგმის პრინციპები.
უზარმაზარი საცხოვრებელი კორპუსები ერთ-
მანეთთან ძალიან ახლოს გვერდიგვერდ არის
აშენებული. უგულვებელყოფილია სამშენებლო
კანონის მოთხოვნები, რომ კორპუსები მინიმუმ
6 მეტრით მაინც უნდა იყვნენ დაშორებულნი.
კორპუსების გაცხოველებული მშენებლობის
გამო, თითქმის უგულვებელყოფილია მოსასვენ-
ებელი გამწვანებული ტერიტორიების მოწყობა
საცხოვრებელ სახლებთან. ახალი კორპუსების
ნაწილს არ გააჩნია ავტომობილებისთვის შესა-
ბამისი ინფრასტრუქტურა. ავტომობილები ქუჩა-
ში ჰყავთ გაჩერებული ადგილობრივ მაცხოვრე-
ბლებს, რაც თითქმის მიუვალს ხდის საცხოვრებ-
ელ კორპუსებს. დილისა და საღამოს საათებში
კორპუსებთან იქმნება საცობები. ქვეითათავი-
საც კი შეუძლებელია გადაადგილება. აღნიშნუ-
ლის შესანიშნავი მაგალითია, სპორტის სასახლის
უკან გაშენებული ე.წ. “ბეტონის ჯუნგლები”.
საცხოვრებელი კორპუსების ტიპობრივი მშენებ-
ლობა ქალაქს უკარგავს იერსახეს. ერთნაირი არ-
ქიტექტორული ნაგებობების განთავსება ამახინ-
ჯებს ქალაქს, გალიზიანებას იწვევს ადგილობრივ
მაცხოვრებლებში. დედაქალაქი უინტერესო ხდე-
ბა ტურისტებისთვის.

თბილისის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი პრობ-
ლემაა სატრანსპორტო საშუალებების დიდი რა-
ოდენობა, საპარკინგე ადგილების ნაკლებობა,
რაც ქმნის საცობებს და იწვევს როგორც ეკონო-
მიკური ასევე ეკოლოგიური თვალსაზრისით
ზარალს. თბილისში სულ უფრო იზრდება ხმაუ-
რი, მომატებულია ჰაერის დაბინძურების დონე,
ენერგორესურსების მოხმარება გაზრდილია,
ხდება ქალაქის ინფრასტრუქტურის ექსპლუატა-
ციის გადატვირთვა.

ურბანული პოლიტიკა არის ერთ-ერთი მნიშ-
ვნელოვანი ფაქტორი, ქალაქმა მოიზიდოს დე-
ველოპერები და ინვესტორები. ქალაქის ჰარმო-
ნიული განაშენიანება და განვითარება ურბანუ-
ლი პოლიტიკის გარეშე შეუძლებელია. ქალაქთმ-

შენებლობის პოლიტიკისთვის საფუძველს წარ-
მოადგენს გენერალური გეგმა. გენერალური გე-
გმის შემუშავების დროს დაშვებული თითოეული
შეცდომა შეიძლება ძვირად დაუჯდეს ქალაქს.

ქალაქ თბილისის მერის, დავით ნარმანიას
განცხადებით ახალი გენერალური გეგმა
თბილისს 2017 წელს ექნება. გენერალურ გეგმაზე
მუშაობა 2016 წელს დაიწყო.

თბილისის მერის თქმით, დოკუმენტზე საერ-
თაშორისო კონსორციუმი და დარგის 200-მდე
სპეციალისტი მუშაობს.

„გეგმა ისეთ ძირეულ პრინციპებს ითვალის-
წინებს, როგორცაა: თბილისი, - ჯანმრთელი,
მწვანე, ტოლერანტული, საცხოვრებლად მო-
სახერხებელი, კომპაქტური, რესურს - დამზო-
გავი, ბუნებრივი და ისტორიულ-კულტურული
უნიკალურობის შენარჩუნებაზე ორიენტირებუ-
ლი, “ჭკვიანი ქალაქი” (შმარტ ციტყ). „თბილისის
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების
რეგულირების წესებში“ განხორციელდა ცვლ-
ილებები, რის შედეგადაც ქალაქის ცენტრალ-
ურ ნაწილში საცხოვრებელ სახლებზე განაშე-
ნიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გაზ-
რდაზე შეზღუდვა დაწესდა“, - განაცხადა დავით
ნარმანიამ. [7]

საქართველოში ჯერ-ჯერობით საკმაოდ სუს-
ტია კანონმდებლობა, რომლის მიხედვითაც უნდა
მოხდეს სამშენებლო პროცესების დარეგული-
რება. კანონი სამშენებლო საქმიანობის შესახებ
მოითხოვს დახვეწასა და ცვლილებების შეტანას.
აღნიშნული კანონი შედგება მხოლოდ 4 გვერდის-
გან, ის მიღებულ იქნა 2000 წელს ედუარდ შე-
ვარდნაძის მთავრობის მიერ, რომლის შესწორე-
ბა აღარ მომხდარა. 2014 წლის 1 იანვრიდან
ამოქმედდა დადგენილება “დასახლებათა ტერი-
ტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგ-
ულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცე-
ბის თაობაზე”. ამ დადგენილების მიზანია: “ სამ-
შენებლო საქმიანობისთვის ტერიტორიებისა და
მინის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიური
პირობების დადგენა. აღნიშნული პირობები ასახ-
ულ უნდა იქნეს ქალაქთმშენებლობით დოკუ-
მენტებში”. [4] აღნიშნულ დადგენილებაში არის
განსაზღვრული მშენებლობებზე ნებართვების
გაცემის პირობები, მოცემულია წესები, რომელ-
თა შესრულებით უნდა მოხდეს სამშენებლო პრო-
ცესის წარმართვა.

აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე
დასახლებათა ტერიტორიები იყოფა:

- ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებად:
- ა.ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);
 - ა.ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ);
 - ა.გ) სარეკრეაციო ზონა — (რზ);
 - ა.დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა – (სრზ);
 - ა.ე) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);
 - ა.ვ) საცხოვრებელი ზონა – (სზ);
 - ა.ზ) სატრანსპორტო ზონა – (ტზ);
 - ა.თ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – (სსზ);
 - ა.ი) სამრეწველო ზონა – (ს);
 - ა.კ) სანიტარული ზონა — (სანზ);
 - ა.ლ) სამხედრო დანიშნულების ზონა – (სდზ).
- ბ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად:
- ბ.ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' – (ლსზ');
 - ბ.ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა' – (სოფზ');
 - ბ.გ) სარეკრეაციო ზონა' — (რზ');
 - ბ.დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)
 - ბ.ე) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)
 - ბ.ვ) სპეციალური ზონა' – (სპეცზ');
 - ბ.ზ) საცხოვრებელი ზონა 1 — (სზ-1);
 - ბ.თ) საცხოვრებელი ზონა 2 — (სზ-2);
 - ბ.ი) საცხოვრებელი ზონა 3 — (სზ-3);
 - ბ.კ) საცხოვრებელი ზონა 4 — (სზ-4);
 - ბ.ლ) საცხოვრებელი ზონა 5 — (სზ-5);
 - ბ.მ) საცხოვრებელი ზონა 6 — (სზ-6);
 - ბ.ნ) სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1);
 - ბ.ო) სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2);
 - ბ.პ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 – (სსზ-1);
 - ბ.ჟ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 – (სსზ-2);
 - ბ.რ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 – (სსზ-3);
 - ბ.ს) სამრეწველო ზონა 1 – (ს-1);
 - ბ.ტ) სამრეწველო ზონა 2 – (ს-2);
 - ბ.უ) სანიტარული ზონა' — (სანზ');
 - ბ.ფ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 – (სდზ-1);
 - ბ.ქ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 – (სდზ-2). [5]

აღნიშნული დაყოფა ზოგად ფუნქციურ ზონებად ასახულ უნდა იქნას მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის დოკუმენტებში.

დადგენილებაში მოცემულია, რომ როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ ხვდება დასახლებათა ტერიტორიები მინათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების საზღვრებში, ასეთი ტიპის ნაკვეთებზე სამშენებლო საქმიანობის დაწყებამდე აუცილებელია მოხდეს მიწის ნაკვეთის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო არსებული ტერიტორიის კვლევა. კონკრეტული მიწის ნაკვეთის 50 მეტრის პერიმეტრში არსებული განაშენიანების კვლევა, რაც მოიცავს აერტოფოტო გადაღებასა და საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას, საკვლევი ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს, საკვლევი ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტებს და ა.შ. [5] თუ დეველოპერული კომპანია მშენებლობას განახორციელებს დადგენილებაში მოცემული მუხლებისგან შეუსაბამოდ, ასეთი ტიპის შენობა-ნაგებობებს მიენიჭებათ (იძულებითი) შეუსაბამოს სტატუსი. რომლის შემდგომში განვითარება მოხდება მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების კუთხით.

დადგენილებაში „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ აღნიშნულია მშენებლობების სახეობები, რომლებიც ხორციელდება საქართველოში. ესენია:

- ბ) რეკონსტრუქცია;
- გ) რემონტი - შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა (არ საჭიროებს ნებართვას);
- დ) დემონტაჟი;
- ე) ლანდშაფტური მშენებლობა;
- ვ) დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება. [6]

შენობა-ნაგებობები, აგრეთვე სამშენებლო სამუშაოები კანონის მიხედვით დაყოფილია 5 კლასად:

- ა) I კლასი – შენობა - ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს;
- ბ) II კლასი – შენობა - ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით;
- გ) III კლასი – შენობა - ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით;
- დ) IV კლასი – შენობა - ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით;
- ე) V კლასი – შენობა - ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა - ნაგებობები). [6]

კანონის მიხედვით, აუცილებელია დეველოპერულმა კომპანიამ მოახდინოს ექსპერტების მონვევა, რათა მათ მოახდინონ დეველოპერული პროექტის შეფასება. სავალდებულო შეფასება არის სამი სახის:

- ა) მშენებლობის განხორციელებისათვის შესაბამისი დოკუმენტაციის საექსპორტო შეფასება;
- ბ) მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში სამშენებლო ეტაპების საექსპერტო შეფასება;
- გ) დამკვეთისათვის უნებართვოდ აშენებული შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების
- დ) ექსპლუატაციაში მიღების შემთხვევაში სავალდებულო საექსპერტო შეფასება მიწის ნაკვეთის
- ე) სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და სამშენებლო რეგლამენტებთან შესაბამისობის შესახებ. [6]

დეველოპერულმა კომპანიამ იმისთვის რომ მიიღოს ნებართვა მშენებლობაზე საჭიროა დააკმაყოფილოს შემდეგი მოთხოვნები:

- ა) განცხადებაში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაციის ასახვა;
- ბ) საპროექტო სამუშაოებისათვის საჭირო სანყისი მონაცემების მოძიება;
- გ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტის მომზადება;
- დ) „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად სათანადო სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის შედგენა და წარდგენა;
- ე) საჭიროების შემთხვევაში თანამესაკუთრ(ებ)ის თანხმობის წარდგენა;
- ვ) საჭიროების შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტებში ცვლილებების შეტანა;
- ზ) შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა;
- თ) კანონმდებლობით განსაზღვრული მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებული საჭირო სხვა მოთხოვნების შესრულება.

სანამ დეველოპერული კომპანია დაიწყებს მშენებლობის პროცესს კი უნდა მოახდინოს შემდეგი ინფორმაციის მოძიება:

- ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
- ბ) საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის კვლევა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ დადგენილების 35-ე მუხლის შესაბამისად;
- გ) სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციელება ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად;
- დ) მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ დადგენილების 61-ე მუხლის შესაბამისად;
- ე) შენობა - ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი ან სქემა შენობა - ნაგებობის კლასის მიხედვით. [6]

დადგენილებაში „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ დეტალურად არის განერილი თუ რას წარმოადგენს I, II, III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობები, როგორ უნდა მოხდეს კონკრეტული კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობაზე ნებართვის გაცემა, რა სახის დოკუმენტაციას უნდა ფლობდეს დეველოპერული კომპანია; რა ტიპის პროცედურები უნდა გაიაროს მან, რომ ადგილობრივი თვითმართველობის ორგანომ გასცეს ნებართვა მშენებლობის შესახებ.

საქართველოს კანონმდებლობა ჯერ-ჯერობით არ ითვალისწინებს სამშენებლო რეგულაციებს, რომლის მიხედვითაც დეტალურად იქნება განსაზღვრული, თუ რა ხარისხის სამშენებლო მასალა უნდა იქნას გამოყენებული სამშენებლო პროცესში. რა წესების დაცვით უნდა მოხდეს სამშენებლო პროცესის წარმართვა, რათა შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის პერიოდში მთლიანად იქნას უზრუნველყოფილი უსაფრთხოება. დასავლეთის განვითარებულ ქვეყნებში, ამერიკის შეერთებულ შტატებსა და ევროკავშირის ქვეყნებში დეტალურად არის განსაზღვრული საკანონმდებლო რეგულაციებში მოთხოვნები და წესები რის მიხედვითაც უნდა მოხდეს მშენებლობა. სამშენებლო კანონის გამკაცრებას შედეგი ექნება ის, რომ ვეღარ განხორციელდება ისეთი მასიური სამშენებლო პროცესი, როგორც

ხორციელდება დღესდღეობით. დეველოპერული კომპანიების უმეტესობა ვერ შეძლებს მკაცრი მოთხოვნების შესრულებას. შემცირებული სამშენებლო პროექტების ფონზე გაიზრდება ფასი უძრავ ქონებაზე, რაც იქნება უარყოფითი მოვლენა საქართველოს მოქალაქეებისთვის ეკონომიკური თვალსაზრისით; ვინაიდან უძრავ ქონებაზე მოთხოვნა მზარდია, განსაკუთრებით კი საქართველოს დედაქალაქ თბილისში. მეორე მხრივ, რეგულაციების შემოღება და გამკაცრე-

ბა უზურნველყოფს მაღალი ხარისხის სამშენებლო პროდუქტს, რომლის საექსპლუატაციო ვადა იქნება უფრო ხანგრძლივი, რაც ასევე თავისთავად არის ფასის ზრდის საფუძველი. თავდაპირველად, რეფორმები ყოველთვის არის მტკივნეული და იწვევს მოქალაქეების გარკვეულ ნაწილში უკმაყოფილებას, თუმცა საბოლოოდ კარგი რეფორმის შედეგად მიღებული შედეგი არის ეფექტიანი მოქალაქეებისთვის და ქვეყნის მომავალი განვითარებისთვის.

ლიტერატურა/REFERENCES

- [1]. ბერიძე გ. „გეგმარებითი ტრადიციები XIX ს. თბილისის ქალაქმშენებლობაში“ ჟურნალი „ქართული ხელოვნება“, სერია , №9, 1991
- [2]. ბერიძე გ. „გეგმარებითი ტრადიციები XIX ს. თბილისის ქალაქმშენებლობაში“ ჟურნალი „ქართული ხელოვნება“, სერია , №9, 1991
- [3]. ოქუაშვილი ნ. „ქ. თბილისის ქალაქმშენებლობის განვითარება (ეტაპები, ტენდენციები, პროგნოზი)“, დისერტაცია, თბილისი 2011
- [4]. საქართველოს მთავრობის დადგენილება “დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე” 2014 წ. მუხლი 4. პუნქტი 1.
- [5]. საქართველოს მთავრობის დადგენილება “დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე”
- [6]. საქართველოს მთავრობის დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“, 2009 წ.
- [7]. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური 2017 წანახია 12.04.2017 <http://tas.ge/?p=content&type=3&news=71350>
- [8]. www.napr.gov.ge
- [9]. www.tbilisi.gov.ge