

**„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და
სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“
საქართველოს კანონის პროექტის (07-2/110/10) შესახებ**

არასამთავრობო ორგანიზაციათა პოზიცია და შეფასება

30 დეკემბერი, 2021

1. მსხვილი საინვესტიციო პროექტის განმახორციელებლის პრივილეგიები:

- მსხვილ საინვესტიციო პროექტზე არ მოქმედებს სივრცითი დაგეგმარების და ქალაქმშენებლობის ძირითადი პრინციპები.

შემოთავაზებული ცვლილებები პირდაპირ განსაზღვრავს, რომ მსხვილი საინვესტიციო პროექტების განხორციელებისას არ მოქმედებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 67-ე და 68-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები, აგრეთვე, მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა უშენი ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებით. აღნიშნული მოიაზრებს, რომ „მსხვილი ინვესტორის“ სტატუსის მფლობელს, ექნება საშუალება, მიიღოს მშენებლობის ნებართვა იმ შემთხვევაშიც, თუ მის მიერ წარმოდგენილი პროექტი ტერიტორიის გამოყენების სახეობის, განაშენიანების პარამეტრების, და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების თვალსაზრისით, არ შეესაბამება განაშენიანების არსებულ გარემოს და ეწინააღმდეგება სამუშაო ინტერესებს, განავითარებს შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციისგან განსხვავებულ პროექტს, გადაუხვევს მოქმედ, სივრცის დაგეგმარების, ქალაქმშენებლობით გეგმას (არსებობის შემთხვევაში) და ძირითადი დებულებების მოთხოვნებს. რაც მთავარია, აღნიშნული რეგულაციების თავიდან არიდებით, კერძო პირს ეძლევა საშუალება, დაგეგმოს ტერიტორიის იმგვარი განვითარება, რაც ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესს. სწორედ საჯარო ინტერესთან წინააღმდეგობის გამორიცხვას ემსახურება 68-ე მუხლი, რომლის მოქმედებაც აღარ გავრცელდება ინვესტორზე, შემოთავაზებული საკანონმდებლო ცვლილების თანახმად.

- მსხვილი საინვესტიციო პროექტი, შესაძლოა, განხორციელდეს უშენ ტერიტორიაზე, ანუ ტერიტორიაზე, რომელიც არ წარმოადგენს და/ან არასდროს ყოფილა განაშენიანებული.

წარმოდგენილი კანონპროექტი მსხვილი საინვესტიციო პროექტის განმახორციელებს უშენ ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების შესაძლებლობას აძლევს იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ამგვარი გეგმის შემუშავება არ არის იერარქიულად ზემდგომი გეგმებით გათვალისწინებული. განმარტებითი ბარათის თანახმად, მნიშვნელოვანია ასეთი პროექტები არ შეფერხდეს არანაირი რეგულაციით. მათი განხორციელება შესაძლებელი უნდა გახდეს, როგორც განაშენიანების სისტემის გარეთ, ისევე უშენ ტერიტორიაზე, ანუ სივრცეზე, რომელიც

ისტორიულად არასდროს ყოფილა განაშენიანებული. წარმოდგენილი განმარტებითი ბარათის თანახმად, კანონმდებელს სჯერა, რომ ამ ცვლილებამ „უნდა წახალისოს ბიზნესი, აითვისოს აუთვისებელი ტერიტორიები, განახორციელოს ღირებული საინვესტიციო პროექტები და წვლილი შეიტანოს ქვეყნის ეკონომიკურ და სოციალურ კეთილდღეობაში“. პრივილეგიების ამ მსხვილი ჩამონათვალის მინიჭებამდე, საკანონმდებლო ცვლილება არ უტოვებს საზოგადოებას რაიმე მექანიზმს, მონაწილეობა მიიღოს „მსხვილი საინვესტიციო სტატუსის განსაზღვრაში“ და თავად დარწმუნდეს, რომ ამ სტატუსის მინიჭებით, მართლაც ღირებული პროექტი განხორციელდება. აღსანიშნავია, რომ გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების აგრესიული და ინტენსიური განაშენიანებისკენ მიმართული ცვლილება, დამატებით ეწინააღმდეგება სივრცითი კოდექსით დადგენილ პირობას, რომ სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა უნდა ემყარებოდეს მდგრადი განვითარების, კერძოდ, დაუსახლებელი ტერიტორიების ათვისებასთან შედარებით, დასახლებათა (მათ შორის, დეგრადირებული ან მიტოვებული დასახლების) ტერიტორიების განახლებისათვის უპირატესობის მინიჭების, მიწის მომჭირნედ და დაზოგვით გამოყენებისა და სივრცის გამოყენების სხვადასხვა შესაძლებლობის მომავლისათვის შენარჩუნების პრინციპებს.

- **მსხვილი საინვესტიციო პროექტის განმახორციელებლებსა და სხვა კერძო პირებს, ეძლევათ შესაძლებლობა, თავად შეიმუშაონ დასახლებათა/ მუნიციპალიტეტების/ ტერიტორიების განაშენიანების გეგმები და მუნიციპალიტეტის ნაცვლად დაადგინონ სივრცეების განვითარების პირობები.**

ამ ცვლილებით, ფაქტიურად, კერძო პირებზე ხდება, უმნიშვნელოვანესი საჯარო ფუნქციის გადანდობა. ცვლილების განხორციელების შემთხვევაში, კერძო პირებს ექნებათ საშუალება, საკუთარ ინტერესებს დაუქვემდებარონ მთელი ტერიტორიის, დასახლების, ან თუნდაც, მუნიციპალიტეტის განვითარების პირობები. მეტიც, წარმოდგენილი ცვლილებებით, კერძო პირებს ენიჭებათ საშუალება, მოითხოვონ და შეიტანონ ცვლილებები უკვე არსებულ გენერალურ გეგმებში, რომელიც მუნიციპალიტეტებმა (შესაძლოა) მონაწილეობითი პროცესის მეშვეობით შეიმუშავეს.

არსებული კანონმდებლობით, საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დასახლებას/დასახლებებს, (საჭიროების შემთხვევაში, მიმდებარე ტერიტორიასთან ერთად) შეიძლება მიენიჭოს **განსაკუთრებული რეგულირების** (სარეკრეაციო, საკურორტო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, ეკოლოგიური, კულტურული, ტურისტული, თავდაცვითი და სხვა) ტერიტორიის სტატუსი. შემოთავაზებული ცვლილებებით კი, მსგავსი სტატუსი შეიძლება მიენიჭოს, მთელს მუნიციპალიტეტს ან მისი ტერიტორიის ნაწილს, მაღალი მნიშვნელობის საზოგადოებრივი, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, ჰუმანიტარული, თავდაცვითი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და სარეკრეაციო, კულტურული ან/და სხვა ფაქტორიდან გამომდინარე. შემოთავაზებული ცვლილებებით, ასეთი სტატუსის მქონე ტერიტორიას/ზონას, განაშენიანების რეგულირების და განვითარების პირობები შესაძლოა კერძო პირმა/მსხვილი საინვესტიციო პროექტის განმახორციელებელმა დაუდგინოს. უფლებამოსილება განუზომელია, რადგან ამ შემთხვევაში, ცვლილება საშუალებას აძლევს კერძო პირებს, არა მხოლოდ ცალკეულ დასახლებას, არამედ, მუნიციპალიტეტებს და მათ მომიჯნავე ტერიტორიებს დაუდგინონ

პირობები. აღსანიშნავია, რომ თავად კანონმდებლებიც ხედავენ ამ საფრთხეს, რის გამოც, განმარტებით ბარათში აღნიშნავენ, რომ კერძო პირის მიერ, მისი პირადი ინტერესების გატარების საკითხი უნდა დარეგულირდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, განაშენიანების პირობების დადგენამდე, შესაბამისი დავალების გაცემისას, გეგმის ინიცირების ეტაპზე. ცხადია, რომ აღნიშნული დათქმა ვერ გახდება ამ მასშტაბის საფრთხის თავიდან აცილების წინაპირობა, რადგან, უშუალოდ ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი დადგინდება ინვესტორის მიერ მთელი იმ პრივილეგიების გამოყენებით, რომელსაც მას კანონმდებელი წინამდებარე ცვლილების საფუძველზე ანიჭებს. აქვე აღსანიშნავია, რომ შემოთავაზებული ცვლილებებით, განსაკუთრებული რეგულირების ზონებში (მათ შორის, კერძო პირის მიერ) შემუშავებული ქალაქმშენებლობითი გეგმების დანახარჯებს აანაზღაურებს სახელმწიფო ბიუჯეტი.

- **კერძო პირებზე მორგებული რეგულაციის გამო, მცირდება საქმის განხილვისა და გადაწყვეტისთვის აუცილებელი ადმინისტრაციული წარმოებების ვადები.**

არსებული კანონმდებლობით, გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის/დეტალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 3 თვისა. შემოთავაზებული ცვლილებებით, ეს ვადა მცირდება და განისაზღვრება წარმოების I სტადიის დაწყებიდან არაუგვიანეს 5 დღისა, ხოლო გეგმის პროექტის თაობაზე ინფორმაცია (გეგმის პროექტთან ერთად) - II სტადიის დაწყებიდან არაუგვიანეს 5 დღისა. იმ პირობებში, როდესაც ქალაქმშენებლობითი გეგმების დამუშავების პროცესში, საზოგადოების მონაწილეობა ისედაც შეზღუდულია, ხარვეზიანია, საზოგადოებას დროულად და გასაგებად არ მიეწოდება ინფორმაცია დეტალური/ქალაქმშენებლობითი გეგმების არსის, შიგთავსის, მიღების პროცედურების შესახებ და ამ პროცესს უკიდურესად ფორმალური სახე აქვს, კანონმდებელი კიდევ უფრო ავიწროვებს მონაწილეობის არსებულ შესაძლებლობებს. ამკარაა, რომ ამგვარი შემცირება, მხოლოდ დაინტერესებული ინვესტორის მიერ პროცესის სწრაფად დამთავრების მიზანს ემსახურება და გამორიცხავს, წარმოების პროცესში, დეტალურად იქნეს შესწავლილი გეგმის შინაარსი და ყველა ის საფრთხე, რაც პროექტის განხორციელებით შესაძლოა საჯარო ინტერესებს დაემუქროს.

2. მეორე კლასის ნაგებობებისთვის უსაფრთხოების შესწავლა აღარ განხორციელდება

შემოთავაზებული ცვლილებებით კიდევ უფრო ზედაპირული და შეუსწავლელი ხდება მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესი, მეორე კლასის ნაგებობებისთვის. (მაგალითად, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები და მსგავსი ტიპის ნაგებობები). კერძოდ, აღარ ხდება სავალდებულო არქიტექტურული პროექტის, საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის, კონსტრუქციული სქემის/პროექტის, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში - აგრეთვე, ტექნოლოგიური სქემის/პროექტის თაობაზე აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს ან /და სერტიფიცირებული ექსპერტის დასკვნის წარმოდგენა. ამგვარ ნაგებობებზე ნებართვის

აღებისას, ასევე, აღარ იქნება გავრცელებული შენობა ნაგებობების უსაფრთხოებასა და მედეგობასთან დაკავშირებით არსებული რეგულაციები (ტექნიკური რეგლამენტები). იმ პირობებში, როდესაც მშენებლობის ხარისხთან დაკავშირებული საკითხები, მკაცრ რეგულაციებსა და ადამიანის ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებაზე ორიენტაციას მოითხოვს, წარმოდგენილი ცვლილებები კიდევ უფრო აფართოებს შესაძლებლობას საფრთხის შემცველი ნაგებობების ნებართვების გასაცემად, ამასთან, ქმნის სივრცეს, გაჩნდეს ინტერესი, უფრო რთული და საფრთხის შემცველი ნაგებობები დაკვალიფიცირდეს, მეორე კლასად, არსებული რეგულაციების თავიდან აცილების მიზნით.