

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №60-86

2020 წლის 14 ივლისი

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

შეტანილ იქნეს ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში (სსმ, ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) და დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების:

ა) მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„ბ) ხორციელდება გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, გარდა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის“ 72-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.“;

ბ) მე-9 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 15² პუნქტი:

„15². ფუნქციური ზონების ცვლილების მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა, მათ შორის, დასაშვებია განსახილველი მიწის ნაკვეთის კონკრეტული მიზნობრიობით განვითარებისთვის. ამ პუნქტით გათვალისწინებული მიზნობრიობის ფარგლებში შესაძლებელია დაზუსტდეს:

ა) ფუნქციური ზონიდან გამომდინარე, ამ წესებით გათვალისწინებული კ-1, კ-2, და კ-3 კოეფიციენტების და შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის მაჩვენებლები (ზღვრული მაჩვენებლების ფარგლებში);

ბ) ფუნქციური ზონიდან გამომდინარე, ამ წესებით გათვალისწინებული ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობებიდან ერთი ან რამდენიმე სახეობა;

გ) შენობა-ნაგებობის გაბარიტები (სიგრძე ან/და სიგანე)“;

გ) მე-13 მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 13. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3

1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა-



ნაგებობა ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

2. კ-3 არის მიწის ნაკვეთის თავისუფალი გრუნტის ზედაპირის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-3 კოეფიციენტით განსაზღვრულ ფართობში:

ა) არ შედის ცალკე გამოყოფილი 2 კვ.მ და ნაკლები ფართობის მქონე გრუნტის ზედაპირები, ხოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში ცალკე გამოყოფილი 10 კვ.მ და ნაკლები ფართობის მქონე გრუნტის ზედაპირები;

ბ) სრულად შედის გრუნტის ცხაურა მოპირკეთების (გამჭოლი) ზედაპირები, რომლებიც გამწვანებულია გაზონით;

გ) არ შედის ღია ავტოსადგომი.

4. კ-3 მაჩვენებელი მრგვალდება მეთადის სიზუსტით, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევისა.

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში კ-3 კოეფიციენტი არ მრგვალდება მეთადებამდე სიზუსტით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მიწის ნაკვეთის განვითარება ხდება ზონისთვის დადგენილ მინიმალურ კ-3 კოეფიციენტზე მეტი მაჩვენებლით .“;

დ) მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„8. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის $\frac{3}{4}$ -ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას.“;

ე) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის:

ე.ა) „ბ“ ქვეპუნტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1	--	კოეფიციენტი	
კ-2	—	კოეფიციენტი	
კ-3	--	კოეფიციენტი	
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		—	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	—	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	—	მეტრი



შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	---	მეტრი
შენიშვნა		

“;

ე.ბ) „რ“ და „ს“ ქვეპუნტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

რ) **სსზ-1** – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 60%-ისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		3,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,2 / 0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის 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 ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის.		

ს) **სსზ-2** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/ საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		4,6	კოეფიციენტი
კ-3		0,2/ 0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მინიმალური ფართობი		700	კვ.მ



მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.		

“;

ვ) მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „თ“ ქვეპუნქტი:

„თ) ჰიდროელექტროსადგურებისა და განახლებადი ენერგიისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობების განთავსება.“;

ზ) 22-ე მუხლის მე-9 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„9. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე.“;

თ) 37-ე მუხლს მე-3 პუნქტის შემდეგ დაემატოს 3¹ პუნქტი შემდეგი შინაარსით:

„3¹. გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე სამშენებლო მიწის ნაკვეთის შემოღობვა დასაშვებია არაუმეტეს 2,2 მეტრი სიმაღლის ღობით, ამასთან, საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს ღობის ყრუ ნაწილი არ უნდა აღემატებოდეს გრუნტის ზედაპირიდან 0,8 მეტრს.“.

მუხლი 2

1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ა“ პუნქტის „ა.ლ“ ქვეპუნქტით დამტკიცებული „თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა (დანართი №1.11)“-ის ფარგლებში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე დამტკიცებულ სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს, რომლებიც შეზღუდვის მოქმედების პერიოდში ვადის გასვლის გამო ითვლება ძალადაკარგულად, გაუგრძელდეთ მოქმედების ვადა ამ ნორმის ამოქმედებიდან ერთი წლის ვადით.
2. ამ მუხლის მიზნებისთვის შეზღუდვის მოქმედების პერიოდად მიიჩნევა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ა“ პუნქტის „ა.ლ“ ქვეპუნქტით დამტკიცებული „თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა (დანართი №1.11)“-ის ამოქმედებიდან ამ მუხლის ამოქმედებამდე პერიოდი.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

