

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №403

2023 წლის 17 ოქტომბერი

ქ. თბილისი

„ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე მუხლი 1

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებაში (www.matsne.gov.ge, 04/06/2019, 330090000.10.003.021278) შეტანილ იქნეს ცვლილება და დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“:

1. მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის:

ა) „ყ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ყ) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი – ერთბინიანი ან/და ორბინიანი (მათ შორის, ბლოკირებული სახით), ცალკე მდგომი, არა უმეტეს სამი მიწისზედა სართულის (მანსარდის გარდა) მქონე საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა, რომელიც განკუთვნილია ერთი ან ორი ოჯახისათვის;“;

ბ) „ჯ“ ქვეპუნქტის შემდგომ დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ჯ¹“ ქვეპუნქტი:

„ჯ¹) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“) – სამი ან მეტი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისგან შემდგარი განაშენიანება, როდესაც ბლოკირებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები ქმნიან ერთი ტიპის შეჯგუფებული განაშენიანების სახეობას;“;

გ) „პ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„პ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი – ორზე მეტი საცხოვრებელი ერთეულის შემცველი, ამ ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული დაბალი, საშუალო ან მაღალი ინტენსივობის, ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა, რომელიც არ არის მრავალფუნქციური შენობა, გარდა ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);“.

2. მე-5 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 2¹ პუნქტი:

„2¹. თუ სამშენებლო ტერიტორიაზე მოქმედებს განაშენიანების დეტალური გეგმა, ასეთი გეგმა, მათ შორის, უნდა ადგენდეს კოდექსის 41-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ გამწვანების პროექტს, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა და იმ ფუნქციური ზონისა, რომელშიც გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი განსაზღვრული არ არის, აგრეთვე მიწის ნაკვეთზე არსებული მწვანე ნარგავის/ნარგავების დეტალურ აღწერასა და ხარისხობრივ შეფასებას.“.

3. მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ა¹“ ქვეპუნქტი:

„ა¹) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);“.



4. მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ა“ ქვეპუნქტი:

„ა¹) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);“.

5. მე-14 მუხლის პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. კომერციული ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას.“.

6. მე-18 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-12 პუნქტი:

„12. ამ დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში განაშენიანების დეტალური გეგმა უნდა მოიცავდეს „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად შემუშავებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას, საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით, მათ შორის, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს, რომ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების შემთხვევაში, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემასა და გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.5 მეტრს, ხოლო საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობების, მრავალფუნქციური კომპლექსის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ობიექტის განთავსებისას – 2.5 მეტრს. ამასთანავე, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების შემთხვევაში, ორმხრივი მოძრაობისას გზის სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 5.5 მეტრს, ხოლო ცალმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში – არანაკლებ 3.5 მეტრს. საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობების, მრავალფუნქციური კომპლექსის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ობიექტის განთავსებისას ორმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში გზის სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 6.0 მეტრს, ხოლო ცალმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში – არანაკლებ 3.5 მეტრს. აღნიშნული რეგულაცია ასევე ვრცელდება ინდივიდუალურად გამიჯნულ მიწის ნაკვეთებზე, სადაც სამშენებლო განვითარება შესაძლებელია განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.“.

7. მე-20 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტები:

„5. ამ დადგენილებით გათვალისწინებული საგამონაკლისო წესით დაშვებული სახეობების გამოყენების ან კოდექსით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში კოდექსის მე-100 მუხლით განსაზღვრული მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს განუსაზღვრავს მაკომპენსირებელ ღონისძიებებს.

6. 2025 წლის 1 იანვრამდე ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებები, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სსიპ – სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოსთან (შემდგომში – სააგენტო) კონსულტაციით განისაზღვრება მუნიციპალიტეტის მერის ინდივიდუალური აქტით და უნდა ითვალისწინებდეს შემდეგ პირობებს:

ა) ამ დებულებების მე-11 და მე-12 მუხლებით განსაზღვრულ ზონებში საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტების, ასევე კოდექსით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე. წ. თეთრი კარკასული მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების შესაბამისად. საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განისაზღვროს საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის არაუმეტეს 4%-ის ოდენობით;

ბ) ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული დასკვნა შედგენილი უნდა იყოს იმ აუდიტორული ფორმის მიერ, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მინიჭებული აქვს საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის (სდპ) – აუდიტის უფლებამოსილება.



7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრის პრობები მოქმედებს 2025 წლის 1 იანვრამდე. 2025 წლის 1 იანვრიდან მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრის წესს, სააგენტოსთან კონსულტაციით, ნორმატიული აქტით ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის საკრებულო.“.

8. 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ზ“ ქვეპუნქტი:

„ზ) მიჯნის ზონების განსხვავებული პარამეტრების დადგენით.“.

9. 39-ე მუხლის მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირი წარმოადგენს არაერთგვაროვან სიბრტყეს, მაშინ მიჯნის ზონა იანგარიშება შესაბამის საზღვრის მხარეს არსებული შენობის უახლოესი წერტილიდან, იმ შემთხვევაში, თუ გამოწეული ნაწილების საანგარიშო ზედაპირის ფართობი 50%-ზე მეტია ძირითადი ფასადის საანგარიშო ზედაპირის ფართობზე.“.

10. მე-40 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-7 პუნქტი:

„7. შეჯგუფებული განაშენიანების სახეობა ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისთვის (ე. წ. „თაუნჰაუსი“) შესაძლებელია განისაზღვროს ამ ძირითადი დებულებების 21-ე მუხლით დადგენილი წესით.“.

11. 41-ე მუხლის:

ა) მე-7 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„7. მიჯნის ზონის დაცვა სავალდებულო არ არის, თუ განაშენიანების სახეობა შეტყუპებულია, შეჯგუფებულია ან დახურულია, ხოლო შენობებს ან მათ ნაწილებს სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღია ნაწილები არ გააჩნიათ, ასევე, თუ განაშენიანების გეგმით ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმით, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე სავალდებულო ან ნებადართულია შენობა-ნაგებობის მიწის ნაკვეთის საზღვარზე განთავსება.“;

ბ) მე-7 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 7¹ პუნქტი:

„7¹. თუ არსებული შენობა განთავსებულია მიჯნის ზონაში, მაშინ აღნიშნული შენობის მიჯნის ზონის მხარეს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება დასაშვებია ზემოხსენებული განთავსებული შენობის მხარეს არსებულ მიჯნის ზონაში.“;

გ) მე-14 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 14¹ პუნქტი:

„14¹. თუ მიწის ნაკვეთს აქვს მხოლოდ ერთი საზოგადოებრივი საზღვარი და დანარჩენი მხრიდან სამეზობლო საზღვრები, მიჯნის ზონის სიღრმე აითვლება საზოგადოებრივი საზღვრისა და მისი მოპირდაპირე სამეზობლო საზღვრის მხრიდან. დანარჩენი სამეზობლო საზღვრის მხრიდან დაცული უნდა იქნეს მიჯნის ზონის მინიმალური სიღრმე.“;

დ) მე-18 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-19 პუნქტი:

„19. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-იდან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.“.



12. 43-ე მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-4 პუნქტი:

„4. სამეზობლო მიჯნის ზონაში აშენებულ შენობაზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი არ შეიძლება, გამოყენებულ იქნეს დაბრკოლებად მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით ახალი შენობ(ებ)ის მშენებლობისას.“.

მუხლი 2

დადგენილების მოქმედება არ ვრცელდება ამ დადგენილების ამოქმედებამდე წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე.

მუხლი 3

დადგენილება, გარდა პირველი მუხლის მე-2 პუნქტისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

მუხლი 4

დადგენილების პირველი მუხლის მე-2 პუნქტი ამოქმედდეს 2024 წლის 1 იანვრიდან.

პრემიერ-მინისტრი

ირაკლი ღარიბაშვილი

