

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №38-26

2024 წლის 29 მარტი

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 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 34-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

შევიდეს ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის 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:

1. პირველი მუხლის პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში – თბილისი) ტერიტორიებისათვის, მათ შორის, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე და ძეგლების ტერიტორიაზე, ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.“

2. პირველ მუხლს პირველი პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1¹ პუნქტი:

„1¹. განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8, 16¹, მე-18, მე-19, 21-ე, 23-ე, 24-ე, 25-ე, 39-ე მუხლების, აგრეთვე V¹, V² და V³ თავების მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე და ძეგლების ტერიტორიაზე.“

3. მე-3 მუხლის 3¹ პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3¹. ამ მუხლის მე-3 პუნქტის მოქმედება ტროტუარების და გზის სიგანის პარამეტრების ნაწილში არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ტერიტორიაზე და ასევე იმ ობიექტებზე, სადაც უკვე შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა/წერილობითი დასტური.“

4. მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:



„ა) შენობისთვის – მიწისპირა სართულის (ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, პირველი მიწისზედა სართულის) იატაკის ზედაპირის (მათ შორის კიბის, ტერასის, აივნის, ერკერის, გარდა სამანქანო პანდუსისა, რომელიც არ არის გადახურული ან/და არ არის შენობაში მოქცეული) გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი;“;

5. მე-15 მუხლს მე-8 პუნქტის შემდეგ დამატოს შემდეგი შინაარსის მე-9 პუნქტი:

„9. ერთ მიწის ნაკვეთზე ერთზე მეტი სხვადასხვა ფუნქციური ზონის არსებობისას უფრო მაღალი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მქონე ზონის (სსზ-2, სსზ-1, სზ-6 და სზ-5) ნაწილში განსათავსებელი საპროექტო შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართის განსაზღვრისას დასაშვებია დამატებით გამოყენებულ იქნეს უფრო დაბალი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების მქონე ზონის (სზ-3, სზ-5, სზ-6 და სსზ-1) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.“.

6. მე-16 მუხლის:

ა) პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ლ) სზ-3 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1	0,5	კოეფიციენტი	
კ-2	1,5	კოეფიციენტი	
კ-3	0,3	კოეფიციენტი	
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	–	ერთეული/ჰა	
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	300 / 400 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9 / 12 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 / 25 *	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	15 **/16 ***	მეტრი	
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის ** კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან, არაუმეტეს 5 სართულისა *** გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონისა გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან, არაუმეტეს 5 სართულისა		

ბ) პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ო) სზ-6 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;



განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,5	კოეფიციენტი
კ-3		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-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.		

გ) მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ვ) ავტობუსის გაჩერებისთვის ან სპეციალური დაცული სადგომისთვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა;“;

დ) მე-5 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„5. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობის და ზომების მოთხოვნები არ ვრცელდება იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მდებარეობენ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში, ასევე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების გარეთ არსებულ ძეგლების ტერიტორიაზე.“;

ე) მე-5 პუნქტის შემდეგ დაემატოს მე-6, მე-7 და მე-8 პუნქტები შემდეგი რედაქციით:

„6. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება შენობის საანგარიშო ზედაპირის საპროექტო გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან.“

7. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი, მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, იმ შემთხვევაში, თუ ხდება მისი თავდაპირველი სახით აღდგენა.

8. ამ მუხლითა და დანართ 1-ით გათვალისწინებული ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები და საგამონაკლისო სახეობები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის თავდაპირველი ფუნქციით განვითარების შემთხვევაში.“

7. 16² მუხლის შემდეგ დაემატოს 16³ შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 16³. ფუნქციური ზონის ცვლილებისას მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება

1. მიწის ნაკვეთზე საშუალო და მაღალი ინტენსივობის ფუნქციური ზონის დადგენის მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილება (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შესაბამისად) შესაძლებელია განხორციელდეს, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით



მიზანშეწონილობის შემთხვევაში, ამ მუხლით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით.

2. აღნიშნული მუხლის მოქმედება ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1), სამრეწველო ზონა 2-ის (ს-2), სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1), სპეციალური ზონა 2-ის (სპეცზ-2) და სპეციალური ზონა 3-ის (სპეცზ-3) ცვლილების შემთხვევებზე შემდეგი ფუნქციური ზონებით: საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3), საცხოვრებელი ზონა 4-ით (სზ-4), საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5), საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ან საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3);

3. ფუნქციური ზონის ცვლილებისას მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადახდა, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის არსებული ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებასა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 30%-ს, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

4. სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის მიერ პრივატიზებულ მიწის ნაკვეთებზე, მიუხედავად მესაკუთრის ცვლილებისა, ფუნქციური ზონის ცვლილებისას გადასახდელი ფასი განისაზღვროს მიწის ნაკვეთის პრივატიზების დროს არსებული ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებისა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 100%-ის ოდენობით.

5. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება დგინდება სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. მიწის ნაკვეთი შეფასებული უნდა იყოს ვაკანტურ მდგომარეობაში როგორც არსებული, ასევე მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის შესაბამისად.

6. ფუნქციური ზონის ცვლილებისას მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გათვალისწინებული ფასის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს ქალაქ თბილისის მერიის ეკონომიკური განვითარების პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო. ზემოაღნიშნული ფასის გადახდასთან დაკავშირებით კი - ქალაქ თბილისის მერიის საფინანსო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო.

7. ამ მუხლით გათვალისწინებულ ფუნქციური ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა გამოსცემს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, რომლის შესაბამისად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო ამზადებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტს.

8. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ფასის გადახდა უნდა განხორციელდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდგომ, არაუმეტეს 3 თვის განმავლობაში.

9. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ფუნქციური ზონის ცვლილების შემთხვევაში, ფასის გადახდა უნდა განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდგომ, არაუმეტეს 3 თვის განმავლობაში.

10. ამ მუხლის მე-8 და მე-9 პუნქტებით გათვალისწინებულ ვადაში ფასის გადახდა წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის საფუძველს.

11. ამ მუხლით დადგენილი რეგულირება არ ვრცელდება:

ა) იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც ხდება „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18



დადგენილების ამოქმედებამდე არსებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე;

გ) კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე;

დ) იმ მიწის ნაკვეთზე, სადაც განთავსებულია ობიექტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიიჩნევა დაუმთავრებელ მშენებლობად;

ე) იმ მიწის ნაკვეთზე, სადაც განთავსებულია/განსათავსდება ობიექტი, სადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართობიდან არანაკლებ 50% გამოყენებული იქნება იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის და აღნიშნული დადასტურდება საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სისტემაში არსებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამასთან, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს მხრიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული პროექტის გაუქმების შემთხვევაში, სამინისტროს წერილობითი დადასტურების საფუძველზე, ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციული ორგანოს/სტრუქტურულ ერთეულს უფლება აქვს გააუქმოს საპროექტო ობიექტებზე გაცემული სამშენებლო/გემარებითი ნებართვა/ნებართვები;

ვ) იმ მიწის ნაკვეთზე, სადაც განთავსებულია ობიექტი, რომელიც ამ წესების 39¹ მუხლის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის შესაბამისად, ექვემდებარება ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობით ჩანაცვლებას;

ზ) საქართველოს პარლამენტის, სასამართლოს, აღმასრულებელი ხელისუფლების განმახორციელებელი ორგანოების, მუნიციპალიტეტის ან ამ ორგანოთა მიერ დაფუძნებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში/მმართველობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, თუ ეს მიწა გამოიყენება ამავე ორგანოთა უფლებამოსილების განხორციელების საჭიროებისათვის.

8. მე-18 მუხლის მე-4 პუნქტი ამოღებულ იქნეს;

9. 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.“.

10. 30-ე მუხლის მე-11 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„11. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე, გარდა შენობის ბოლო სართულის გადახურვაზე მოწყობილი ტერასისა. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-12, მე-13 და მე-14 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.“.

11. 31-ე მუხლის:

ა) მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. H-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეთაუდის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმადლეებს, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახურავზე/ტერასაზე ამ წესების დაცვით მოწყობილი სამყოფისა/სათავსისა, რომელიც განაშენიანების სიმადლის რეგულირების ხაზის დადგენის მხარეს საანგარიშო ზედაპირიდან შეწყულია მინიმუმ 2 მეტრით.“.



ა) სახურავის სიმაღლეს საანგარიშო კიდიდან კეხამდე;

ა.ა) 45-დან 70 გრადუსამდე ქანობის შემთხვევაში – 1/3-ით;

ა.ბ) 70 გრადუსი და მეტი ქანობის შემთხვევაში – სრულად.

ბ) სამტრედების/სამერცხლების და სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლეს, თუ მათი ჯამური სიგანე აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ს;

გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2,4 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ²-ს აღემატება.“;

ბ) 4¹ პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4¹. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში H-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მათედის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმაღლეებს, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახურავზე/ტერასაზე ამ წესების დაცვით მოწყობილი სამყოფისა/სათავისა, რომლის ფართობი არ აღემატება ამავე სართულის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის 50%-ს და განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენის მხარეს საანგარიშო ზედაპირიდან შეწყულია მინიმუმ 5 მეტრით:

ა) სახურავის სიმაღლეს საანგარიშო კიდიდან კეხამდე;

ა.ა) 45-დან 70 გრადუსამდე ქანობის შემთხვევაში – 1/3-ით;

ა.ბ) 70 გრადუსი და მეტი ქანობის შემთხვევაში – სრულად.

ბ) სამტრედების/სამერცხლების და სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლეს, თუ მათი ჯამური სიგანე აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ს;

გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის ან/და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2,3 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ²-ს აღემატება.“.

12. 31-ე მუხლს 4¹ პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 4² პუნქტი:

„4². მე-4 და 4¹ პუნქტებით გათვალისწინებული საგამონაკლისო პირობა არ ვრცელდება საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3)-ზე.“.

13. 31-ე მუხლის მე-11 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-12 პუნქტი:

„12. ამ მუხლით დადგენილი სიმაღლის განსაზღვრის წესი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე, იმ შემთხვევაში თუ ხდება მისი თავდაპირველი სახით აღდგენა.“.

14. 31-ე მუხლის:

ა) მე-5 პუნქტის ვ.ბ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ვ.ბ) შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან 2 მეტრამდე გამოწეული შენობის მცირე არქიტექტურული დეტალები, გადახურვის ნაწილები ან/და აივნები. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან 1,4 მეტრამდე გამოწეული შენობის მცირე არქიტექტურული დეტალები და გადახურვის ნაწილები.“.

ბ) მე-5 პუნქტის ვ.გ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ვ.გ) შენობის საანგარიშო ზედაპირზე, 1,4 მეტრამდე მოწყობილი ერკერ(ებ)ი, თუ მისი/მათი სიგანე არ აღემატება იმ სართულის ფასადის სიგანის 1/2-ს, რომელზეც აღნიშნული ერკერ(ებ)ი არის



განთავსებული. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში შენობის საანგარიშო ზედაპირზე, 1,4 მეტრამდე მოწყობილი ერკერ(ებ)ი და აივნები, თუ მისი/მათი სიგანე არ აღემატება იმ სართულის ფასადის სიგანის 1/2-ს, რომელზეც აღნიშნული ერკერ(ებ)ი და აივნები არის განთავსებული.“.

15. „დანართ 1“-ის:

ა) მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;
- საავადმყოფო;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ავტოსადგური;
- აეროსადგური;
- ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.“.

ბ) მე-9 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;



- ბულვარი;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შედრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);
- საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;
- სანატორიუმი;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზა.“.

მუხლი 2

დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას, ამ დადგენილების პირველი მუხლის მე-7 პუნქტის საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილებების ანალიზის საფუძველზე, საჭიროების შემთხვევაში შეიმუშავოს და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დამატებით წარმოუდგინოს წინადადებები იმ ფუნქციური ზონების შესახებ, რომელთა ცვლილებაც ასევე შესაძლებელია განხორციელდეს მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით შესაბამისი ფასის გადახდის გამოყენების შემთხვევაში.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე და ამ დადგენილების პირველი მუხლის მე-4 და მე-11 პუნქტებით, ასევე, პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესების მე-16 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი რეგულირება გავრცელდეს ამ ცვლილების ამოქმედებამდე წარმოშობილ ურთიერთობებზეც.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

