ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

დადგენილება № 54-39

"28" თებერვალი 2020 წ

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

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესებში (შემდგომში - წესები) (სსმ ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. **მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის:**

ა) „ა" ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) არასრული სართული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკის მზიდი კონსტრუქციის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) ზედა ნიშნულიდან ჭერის მზიდი კონსტრუქციის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.3 მეტრამდეა."

ბ) „ა" ქვეპუნქტის შემდეგ დაემატოს „ა^1", „ა^2" და „ა^3" ქვეპუნქტები და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა^1) მიწისპირა სართული – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა, ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს აღემატება;

ა^2) მიწისზედა სართული – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი ან მეტია;

ა^3) მიწისქვეშა სართული – სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს არ აღემატება;".

გ) „ყ" ქვეპუნქტი ჩამოყალიბლეს შემდეგი რედაქციით:

„ყ) სრული სართული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკის მზიდი კონსტრუქციის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) ზედა ნიშნულიდან ჭერის მზიდი კონსტრუქციის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) ქვედა ნიშნულამდე 2.3 მეტრი ან მეტია.“

2. მე-9 მუხლს მე-6 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 6[1] პუნქტი:

„6[1]. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების/განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებისას, თუკი მიწის ნაკვეთები გამიჯნულია, წარმოსადგენია იმ მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების / თანამესაკუთრეების თანხმობა , რომელზეც უშუალოდ ხორციელდება ცვლილება, ხოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების არეალში შემავალი სხვა საკადასტროების მიმართ ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად.“

3. მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დ) სპეციალური ზონა (სპეცზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს (მაგ.: სასწავლო/სამეცნიერო-კვლევითი; კულტურული; სამედიცინო; სასაფლაო; სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიები; სახელმწიფო ან მუნიციპალური დაწესებულებების განთავსება);

4. მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

,,ვ) **სპეცზ-1** – დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	–		

ზ) სპეცზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი შენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა (არადომინირებული), აგრეთვე საკულტო და მისი ფუნქციის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა/სამყოფის განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა			

თ) სპეცზ – 3 - დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სამხედრო დანიშნულების, სამართალდამცავი, მუნიციპალური ან სახელმწიფო დაწესებულებების შენობა-ნაგებობებისა ან/და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობების, მათ შორის საწვრთნელი პოლიგონის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები				
კ-1			კოეფიციენტი	
კ-2			კოეფიციენტი	
კ-3			კოეფიციენტი	
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე			ერთეული/ჰა	
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი		კვ.მ	
	მინიმალური სიგანე		მეტრი	
	მინიმალური სიღრმე		მეტრი	
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე			მეტრი	
შენიშვნა	–			

ი) სზ-1 – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ

ზომები	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის		

კ) სზ-2 – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	250	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა			

5. 21-ე მუხლს მე-6 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-7 პუნქტი:

„7. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში ფუნქციური ზონით დადგენილი განაშენიანების და გამწვანების პარამეტრები არ გაითვალისწინება, თუ შენობა-ნაგებობას ჰქონდა ან ფაქტობრივად აქვს აღნიშნული პარამეტრები დარღვეული.

6. 30-ე მუხლს მე-19 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-20 პუნქტი:

„20. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში შენობა-ნაგებობის განთავსებისას შესაძლებელია მოხდეს საკადასტრო საზღვრებზე გადაცდენა სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიებზე გადასვლით, შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობის შემთხვევაში.“.

7. 31-ე მუხლის:

ა) მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბლეს შემდეგი რედაქციით:

„გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის ან/და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2.3 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 $მ^2$-ს აღემატება.“

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“.

გ) მე-6 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 6^1 პუნქტი:

„$6^{1.}$ კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/ გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე

შესაძლებელია დადგინდეს ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული Y-ის განსხვავებული მნიშვნელობები.“.

8. 39-ე მუხლის:

ა)მე-6 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6. ავტოსადგომების ზომების განლაგებისა და გასასვლელების მიმართ მოთხოვნები:

მინიმალური სიგანე (მეტრი)	გასავლელის მიმართ ავტოსადგომის განთავსების კუთხე (გრადუსი)	გასავლელის მინიმალური სიგანე (მეტრი)	მინიმალური სიგრძე (მეტრი)
2,5	80-90	6,0	5,5
2,5	60-80	5,5	5,5
2,5	45-60	4,0	5,5
2,5	30-45	3,5	5,5
2,5	პარალელური	3,5	6,5

მინიმალური სიგანე (მეტრი)	გასავლელის მიმართ ავტოსადგომის განთავსების კუთხე (გრადუსი)	გასავლელის მინიმალური სიგანე (მეტრი)	მინიმალური სიგრძე (მეტრი)
2,4	80-90	6,5	5,5
2,4	60-80	6,0	5,5
2,4	45-60	4,5	5,5
2,4	30-45	4,0	5,5
2,4	პარალელური	3,5	6,5

ბ) მე-7 პუნქტი ამოღებული იქნას;

გ) მე-8 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„8. ყველა ავტოსადგომს უნდა ჰქონდეს ერთი ან ერთზე მეტი საავტომობილო გზა ან პანდუსი, რომლის სიგანეა:

ა)ცალმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის, სულ მცირე, 3,5 მ.

ბ) ორმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის, სულ მცირე, 6,5 მ.

გამონაკლისი:

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის კერძო მოხმარების ავტოსადგომის საავტომობილო გზები, სულ მცირე, 2,8 მეტრი.“

დ) მე-10 და მე-11 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„10. ავტოსადგომის საავტომობილო გზის ან პანდუსის ქანობი 16%-ს არ უნდა აღემატებოდეს. საავტომობილო გზის ან პანდუსის 12%-დან 16%-მდე დახრის შემთხვევაში, საავტომობილო გზის ან პანდუსისა და თარაზული სავალი ზედაპირის შეხების ადგილიდან, სულ მცირე, 3,5 მეტრ მანძილზე საავტომობილო გზის ან პანდუსის ქანობი უნდა იყოს 8%-დან 10%-მდე, ხოლო საავტომობილო გზის ან პანდუსის თარაზულ სავალ ზედაპირზე წრიული გადასვლისას, წრის რადიუსი, სულ მცირე, 20 მეტრი უნდა იყოს, რომ არ მოხდეს ავტომობილის გადაადგილებისას მისი დაზიანება.

გამონაკლისი:

შენობაში მდებარე ავტოსადგომის სწორხაზოვანი საავტომობილო პანდუსის ქანობი დასაშვებია იყოს 18%-მდე. საავტომობილო პანდუსის 12%-დან 18%-მდე დახრის

შემთხვევაში, საავტომობილო პანდუსისა და თარაზული სავალი ზედაპირის შეხების ადგილიდან, სულ მცირე, 3,5 მეტრ მანძილზე საავტომობილო პანდუსის ქანობი უნდა იყოს 8%-დან 10%-მდე, ხოლო საავტომობილო გზის ან პანდუსის თარაზულ სავალ ზედაპირზე წრიული გადასვლისას, წრის რადიუსი, სულ მცირე, 20 მეტრი უნდა იყოს, რომ არ მოხდეს ავტომობილის გადაადგილებისას მისი დაზიანება."

11. ავტოსადგომის საავტომობილო გზის მოხვევის შიგა რადიუსი, სულ მცირე, 3,5 მ-ია, ხოლო საავტომობილო პანდუსისათვის სულ მცირე – 4,5 მ."

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე **გიორგი ტყემალაძე**