ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

დადგენილება № 64-109

"1" ოქტომბერი 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 პუნქტისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

შეტანილს 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 წესების:

ა) მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი მონაცემები წინასაპროექტო კვლევისადმი და ყველა ცალკეულ შემთხვევაში კვლევის არეალი, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს საპროექტო არეალს."

ბ) მე-9 მუხლის:

ბ.ა) მე-3 პუნქტის „ა" და „ბ" ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) I ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების განსახილველად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების ვადა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 3 (სამი) თვისა;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმის განსახილველად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების ვადა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 3 (სამი) თვისა."

ბ.ბ) მე-4, მე-5 და 5[1] პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული.

5[1]. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).''

ბ.გ) მე-7 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო, ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული მთავრობის განკარგულების შესაბამისად, ამზადებს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტებს:

ა) I ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების შესახებ;''

ბ.დ) მე-9 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„9. თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანა გულისხმობს დამტკიცებულ საპროექტო გადაწყვეტაში არსებითად განსხვავებული ქალაქმშენებლობითი მახასიათებლების (განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდა, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების ცვლილება, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილება და სხვა) ცვლილებას, განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხორციელდება თბილისის მერიის გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის მონაწილეობით.“

ბ.ე) მე-10 და მე-11 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„10. ფუნქციური ზონების ცვლილების/დაზუსტების მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ადმინისტრაციულ წარმოებას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავის შესაბამისად ახორციელებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო.

11. ამ მუხლის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით ამ დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ წარმოებაში

მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეული.”

ბ.ვ) ამოღებულ იქნეს მე-9 მუხლის 11[1] პუნქტი.

ბ.ზ) მე-13 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

“13. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო ამ მუხლის მე-12 პუნქტით გათვალისწინებული მთავრობის განკარგულების შესაბამისად ამზადებს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტს.”

ბ.თ) მე-15 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„15. დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი ძონაცემები ამ მუხლის მე-14 პუნქტით გათვალისწინებული წინასაპროექტო კვლევისადმი და ყველა ცალკეულ შემთხვევაში კვლევის არეალი, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს ამავე პუნქტით განსაზღვრულ პერიმეტრს.”

გ) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ” და “ე” ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დ) **რზ-2** – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1 **	ერთეული/ha
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე		მეტრი
	მინიმალური სიღრმე		მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	** 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის* ***ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში* **** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის*		

ე) **რზ-3** – დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;"

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,3	კოეფიციენტი
კ-2		1,0	კოეფიციენტი
კ-3		0,6	კოეფიციეწტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	** 2019 წლის 1 აპრილიდან (დაყოფის) გამიჯვნის შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის* ***სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში* **** საგამონაკლისო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის*		

დ) მე-18 მუხლის მე-8 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

,,8. შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტის მაჩვენებლის გადამეტების შემთხვევაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს დასკვნის საფუძველზე, თბილისის მერის გადაწყვეტილებით ცენტრალურ, შუალედურ ზონებში და გეგმარებით კარკასზე შესაძლებელია შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიების (მათ შორის შენობა-ნაგებობის ენერგოეფექტიან გამოყენებასთან დაკავშირებული ღონისძიებები) განსაზღვრა."

ე) მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

,,2. კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ."

ვ) 22-ე მუხლის:

ვ.ა) მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

,,4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების თაობაზე განცხადება უნდა წარედგინოს ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს.''

ვ.ბ) მე-7 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

,,7 დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი მონაცემები ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული კვლევისადმი და ყველა ცალკეულ შემთხვევაში კვლევის არეალი, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს ამავე პუნქტით განსაზღვრულ პერიმეტრს.''

ზ) ამოღებულ იქნეს 22-ე მუხლის მე-8 პუნქტი.

თ) 23-ე მუხლის პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

,,1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს დასკვნის საფუძველზე ანიჭებს თბილისის საკრებულო.''

ი) 37-ე მუხლს მე-5 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-6 პუნქტი:

,,6. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება სატყეო ზონისა და საცხოვრებელი ზონის მოქმედების არეალში, ღობის მოწყობა დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის ,,ბ'' ქვეპუნქტის მოთხოვნების დაცვით.''

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე **გიორგი ტყემალაძე**