



განმცხადებელი (დამინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01240803271 განცხადების თარიღი: 20.03.2024
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/ნომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

□ 14-39დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-01240803271**
თარიღი: **20/03/2024**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს,
ბატონ გიორგი ტყემალაძეს

ბატონო გიორგი,

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 19 ივლისის №2-1 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის 67-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად წარმოგიდგენთ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტს, აგრეთვე ზემოაღნიშნული პროექტის მოწონების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 20 მარტის №24.444.514 განკარგულებას.

დანართი: 15 (თერთმეტი) ფურცელი.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 24.444.514
20 / მარტი / 2024 წ.

„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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ბ.ა“ და „ე.ბ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.
2. ამ განკარგულების პირველი პუნქტით განსაზღვრული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი წარედინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) - ირაკლი ხმაღამეს.
4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №--

2024 წლის -----

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 კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის 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:

ა) 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.“

ბ) პირველ მუხლს, პირველი პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1¹ პუნქტი:

„1¹. განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8, მე-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.“;

გ) 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.“;

დ) 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“;

ე) მე-15 მუხლს, მე-8 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-9 პუნქტები:

„ 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.

ვ) მე-16 მუხლის:

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

„ლ) სზ-3 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის 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	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		

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

„ო) სზ-6 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-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.		

ვ.გ) 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.“

ზ) მე-16 მუხლს მე-5 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-6, მე-7 და მე-8 პუნქტები:

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

თ) მე-18 მუხლის მე-4 პუნქტი ამოღებულ იქნეს;

ი) 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

კ) 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.“

ლ) 31-ე მუხლის:

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

„4. H-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეთაუდის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმაღლეებს, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახურავზე/ტერასაზე ამ წესების დაცვით მოწყობილი სამყოფისა/სათავსისა, რომელიც განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენის მხარეს საანგარიშო ზედაპირიდან შეწეულია 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) სამტრედეების/სამერცხელების 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.“

ლ.ბ) 4¹ პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4¹. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში H-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეთოდის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმაღლეებს, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახურავზე/ტერასაზე ამ წესების დაცვით მოწყობილი სამყოფისა/სათავსისა, რომლის ფართობი არ აღემატება ამავე სართულის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის 50%-ს და განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენის მხარეს საანგარიშო ზედაპირიდან შეწეულია 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) სამტრედეების/სამერცხელების 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.“

მ) 31-ე მუხლის 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.“

ნ) 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.“

ო) 31-ე მუხლის:

ო.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.“

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

„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.“

პ) „დანართი 1“ -ის:

პ.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 მომსახურეობისათვის);
- 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.“

პ.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;

- დასვენების ბანაკი და ბაზა;

- სანატორიუმი;

- საზოგადოებრივი ტუალეტი

- ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზა.“

მუხლი 2.

ამ დადგენილების პირველი მუხლის „დ“ და „ლ“ ქვეპუნქტებით, ასევე, პირველი მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესების მე-16 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი რეგულირება გავრცელდეს ამ ცვლილების ამოქმედებამდე წარმოშობილ ურთიერთობებზეც.

მუხლი 3.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №--

2024 წლის -----

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 კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის 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:

ა) 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.“

ბ) პირველ მუხლს, პირველი პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1¹ პუნქტი:

„1¹. განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8, მე-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.“;

გ) 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.“;

დ) 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“;

ე) მე-15 მუხლს, მე-8 პუნქტის შემდეგ დამატოს შემდეგი შინაარსის მე-9 პუნქტები:

„ 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.

ვ) მე-16 მუხლის:

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

„ლ) სზ-3 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის 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	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		

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

„ო) სზ-6 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-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.		

ვ.გ) 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.“

ზ) მე-16 მუხლს მე-5 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-6, მე-7 და მე-8 პუნქტები:

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

თ) მე-18 მუხლის მე-4 პუნქტი ამოღებულ იქნეს;

ი) 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

კ) 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.“

ლ) 31-ე მუხლის:

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

„4. H-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეთაუდის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმაღლეებს, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახურავზე/ტერასაზე ამ წესების დაცვით მოწყობილი სამყოფისა/სათავსისა, რომელიც განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენის მხარეს საანგარიშო ზედაპირიდან შეწეულია 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) სამტრედეების/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.“

ლ.ბ) 4¹ პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

მ) 31-ე მუხლის 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.“

ნ) 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.“

ო) 31-ე მუხლის:

ო.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.“

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

„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.“

პ) „დანართი 1“ -ის:

პ.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 მომსახურეობისათვის);
- 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.“

პ.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;

- დასვენების ბანაკი და ბაზა;

- სანატორიუმი;

- საზოგადოებრივი ტუალეტი

- ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზა.“

მუხლი 2.

ამ დადგენილების პირველი მუხლის „დ“ და „ლ“ ქვეპუნქტებით, ასევე, პირველი მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესების მე-16 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი რეგულირება გავრცელდეს ამ ცვლილების ამოქმედებამდე წარმოშობილ ურთიერთობებზეც.

მუხლი 3.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

„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 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების განმარტებითი ბარათი

ა) პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზეზი/ძირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

„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 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მომზადება განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-1 მუხლში განხორციელებული ცვლილების შედეგად მისი მოქმედება ასევე გავრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებსა და მათ ტერიტორიებზე, რაც უზრუნველყოფს მათი შეუსაბამო განვითარების პრევენციას, ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების რეგულირების გზით. აღნიშნული გარემოება განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ძეგლის ტერიტორიებზე დაგეგმილი ახალმშენებლობებისა და ძეგლის იმგვარი ადაპტაციის დროს, როდესაც ხდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის დიდი ნაწილის დაშლა და ხელახლა, განსხვავებული (არა-ავთენტური) სახით აშენება. შედეგად, ძეგლებსა და მათ ტერიტორიაზე ამგვარი ჩარევების დროს, კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან ერთად სავალდებულო იქნება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით განსაზღვრული წესების გათვალისწინება, რაც უზრუნველყოფს ჩარევების კონკრეტული ფუნქციური ზონით განსაზღვრულ პარამეტრებთან თავსებადობას.

ამავდროულად, იმისათვის რომ შემოთავაზებული ცვლილება, არ მოვიდეს წინააღმდეგობაში კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ძეგლთადაცვით პრინციპებთან და არ შეზღუდოს ძეგლის ინტერესები, წინამდებარე პროექტი ითვალისწინებს გარკვეული ტიპის ძეგლის თავდაპირველი სახით ან/და ფუნქციის აღდგენის შესაძლებლობას. ამგვარ შემთხვევებში, არ იქნება გათვალისწინებული კონკრეტული ფუნქციური ზონისათვის დადგენილი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; დასაშვები და საგამონაკლისო ფუნქციური სახეობები, ასევე სიმაღლის ანგარიშის წესი;

ამასთან, ცვლილების მიხედვით, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ინტერესებიდან გამომდინარე, დადგენილების გარკვეული მუხლები, რომლითაც რეგულირდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების პრინციპები, ესთეტიური პარამეტრები და მახასიათებლები, მაკონპენსირებელი ღონისძიებები არ გავრცელდება ძეგლებსა და მათ ტერიტორიებზე. ასევე არ გავრცელდება ყველა ის მუხლი, რომელიც ამჟამად არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის ზოგად დამცავ ზონებზე.

დადგენილების გავრცელებით დაცული იქნება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ინტერესები და საფრთხე არ შეექმნება მათ სათანადო დაცულობას.

წინამდებარე პროექტი, ასევე, ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1 დაანგარიშების წესთან დაკავშირებით ცვლილებას, კერძოდ, დაკონკრეტდა სამანქანე პანდუსის რა ნაწილი არ უნდა იქნეს ჩათვლილი კ-1 კოეფიციენტის ანგარიშში. აღნიშნული ცვლილებით, გადახურული და შენობაში მოქცეული სამანქანე პანდუსი ჩათვლილ იქნება კ-1 კოეფიციენტის ანგარიშში. ამასთან წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ში გაიზარდა შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე 16 მეტრამდე და დაზუსტდა შენობა-ნაგებობის სართულიანობის მაქსიმალური რაოდენობა. გარდა ამისა, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) შენიშვნის გრაფაში დაემატა ჩანაწერი, რომლის მიხედვით მიწის ნაკვეთის პარამეტრები გამკაცრდა იმ შენობა-ნაგებობებისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%. გარდა ამისა, პროექტის თანახმად, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების 16 მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრა შენობის საანგარიშო ზედაპირის საპროექტო გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან.

წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის თანახმად, მიჯნის ზონაში შენობის დამამთავრებელ სართულზე (გადახურვაზე) დასაშვებია ტერასის მოწყობა, რაც მიზნად ისახავს შენობების მხატვრული იერსახის დახვეწას და სამომავლოდ, უნებართვო სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების პრევენციას. ასევე, წინამდებარე პროექტით, განისაზღვრა, რომ იმ შემთხვევაში თუ ერთ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ერთზე მეტი სხვადასხვა ფუნქციური ზონა, უფრო მაღალი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების 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, რაც მიზნად ისახავს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისთვის ხელის შეწყობას. აღნიშნული წესი არ გავრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე. ამასთან, შეიცვალა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების 31-ე მუხლის მე-4 და მე-4¹ პუნქტებით გათვალისწინებული საგამონაკლისო პირობის გამოყენების წესი, კერძოდ, დაზუსტდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახურავზე/ტერასაზე მოწყობილი სამყოფის/სათავსის განთავსებისთვის საანგარიშო ზედაპირი (იგივე დაზუსტდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში). აღსანიშნავია, რომ მითითებული - მე-4 და მე-4¹ პუნქტებით გათვალისწინებული საგამონაკლისო პირობა არ გავრცელდება საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3)-ზე. ასევე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში, L-ის განსაზღვრისას მხედველობაში იქნება მიღებული შენობის საანგარიშო ზედაპირზე, 1,4 მეტრამდე მოწყობილ აივნები, თუ მისი/მათი სიგანე არ აღემატება იმ სართულის ფასადის სიგანის 1/2-ს, რომელზეც აღნიშნული აივნები არის განთავსებული.

ასევე, წარმოდგენილი პროექტით, ცვლილება შევიდა დანართი 1-ით გათვალისწინებულ ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალში, კერძოდ, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-

1) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები ისეთი სახეობებიდან, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, ამოღებულ იქნა „სავაჭრო ცენტრი“, ვინაიდან აღნიშნული სახეობა დასაშვებ სახეობებშიც არის მითითებული. ამასთან აღნიშნული დანართის სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებიდან ამოღებულ იქნა „დასასვენებელი სახლი“ და „სასტუმრო“.

წინამდებარე დადგენილების პროექტი ასევე, ითვალისწინებს, დადგენილების პირველი მუხლის „დ“ და „ლ“ ქვეპუნქტებით, ასევე, პირველი მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესების მე-16 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი რეგულირების გავრცელებას ამ ცვლილების ამოქმედებამდე წარმოშობილ ურთიერთობებზეც. ვინაიდან, აღნიშნული პუნქტებით გათვალისწინებული წესებით დაზუსტდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახურავზე/ტერასაზე მოწყობილი სამყოფის/სათავსის განთავსებისთვის საანგარიშო ზედაპირი (იგივე დაზუსტდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში) და ყველა ქვეზონისათვის შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის წესი, ასევე დაკონკრეტდა სამანქანო პანდუსის რა ნაწილი არ უნდა იქნეს ჩათვლილი კ-1 კოეფიციენტის ანგარიშში. შესაბამისად, ზემოაღნიშნული რეგულირების გავრცელება მიზანშეწონილია, მათ შორის, ამ ცვლილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ურთიერთობებზეც, ვინაიდან აღნიშნული გამოიწვევს წინამდებარე დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებული არქიტექტურული პროცესების უკეთ მართვას.

ბ) პროექტის მიღებასთან დაკავშირებული საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ბიუჯეტიდან აუცილებელი ხარჯების გამოყოფას, არ მოახდენს გავლენას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე.

გ) პროექტის ავტორი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

დ) პროექტის წარმდგენი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.