



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



დადგენილება № 16-104

„ 4 „ ნოემბერი 2022 ♡

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:

ა) მე-8 მუხლს მე-3² პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 3³ და 3⁴ პუნქტები:

„3³. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული მონაცემების გარდა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა უნდა შეიცავდეს, წყალმომარაგების ლიცენზიატის წერილობით პოზიციას, არსებული სასმელი წყლის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემა (შემდგომში - წყალმომარაგების სისტემა) არსებითი განახლების/განვითარების გარეშე უზრუნველყოფს თუ არა ამ საპროექტო ზონაზე გათვალისწინებული სამშენებლო ობიექტ(ებ)ის, სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული ტექნიკური პარამეტრებით დაკმაყოფილებას, ასევე:

ა) წყალმომარაგების ლიცენზიატის დადებითი პასუხის შემთხვევაში - წყალმომარაგების ესკიზურ რუკას, წყალმომარაგების სისტემასთან მისაერთებელი ობიექტ(ებ)ისთვის (აბონენტ(ებ)ისთვის) საჭირო ჯამური და ინდივიდუალური წარმადობის შესახებ ინფორმაციის მითითებით;

ბ) წყალმომარაგების ლიცენზიატის უარყოფითი პასუხის შემთხვევაში, როდესაც პროექტით გათვალისწინებულია სამშენებლო ზონაზე წყალმომარაგების სისტემის ქსელის ექსპლუატაცია, მათ შორის წყალმომარაგების სისტემასთან მისაერთებელი ობიექტების (აბონენტების) ინდივიდუალური მომსახურება - წყალმომარაგების ლიცენზიანტის მიერ მომზადებულ წყალმომარაგების სისტემის წინა საპროექტო დოკუმენტაციას, რომელიც უნდა მოიცავდეს სასმელი წყლისა და წყალარინების ესკიზურ რუკას, იზოლირებული ზონების და წყალმომარაგების სისტემასთან ყველა მისაერთებელი ობიექტ(ებ)ისთვის (აბონენტ(ებ)ისთვის) საჭირო ჯამური და ინდივიდუალური წარმადობის შესახებ ინფორმაციას.“

„3⁴ ამ მუხლის 3³ პუნქტით განსაზღვრული რეგულირება არ ვრცელდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებებზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს წყლის ობიექტების სანიტარიული დაცვის არეალში“.

ბ) მე-8 მუხლს მე-11 პუნქტის შემდეგ დამატოს შემდეგი შინაარსის 11¹, 11², მე-12, მე-13, მე-14 და მე-15 პუნქტები:

„11¹. გარდა ამ მუხლის მე-11 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნისა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი უნდა მოიცავდეს, ამ მუხლის 3³ პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში წყალმომარაგების დეტალური პროექტს, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს წყალმომარაგების ლიცენზიანტის მიერ მომზადებულ წინასაპროექტო დოკუმენტაციას და დადასტურებული უნდა იყოს შესაბამისი აკრედიტირებული პირის/ორგანოს მიერ. დეტალური პროექტი უნდა შეიცავდეს სასმელი წყლისა და წყალარინების დეტალურ რუკას, წყალმომარაგების სისტემასთან მისაერთებელი ობიექტ(ებ)ის (აბონენტ(ებ)ის) მითითებით. ამასთან, თუ ტერიტორიულ გეგმარებით ზონაში წყალმომარაგების ლიცენზიატის მიერ გაცემული წინასაპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებულია, ერთმანეთისგან იზოლირებული წყალმომარაგების სისტემის მშენებლობა - წყალმომარაგების სისტემის მოწყობის დეტალური პროექტი შესაძლებელია წარდგენილ იქნეს, მხოლოდ კონკრეტული იზოლირებული წყალმომარაგების სისტემის მონაკვეთზე, გეგმარებით ზონაში წყალმომარაგების სისტემის მოწყობის ესკიზურ რუკასთან ერთად, წყალმომარაგების სისტემასთან მისაერთებელი ობიექტ(ებ)ის (აბონენტ(ებ)ის) მითითებით.

„11². ამ მუხლის 11¹ პუნქტით განსაზღვრული რეგულირება არ ვრცელდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმებზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს წყლის ობიექტების სანიტარიული დაცვის არეალში.

„12. იმ შემთხვევაში, თუ დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა ითვალისწინებს საპროექტო ტერიტორიაზე წყალმომარაგების სისტემის მოწყობას, აღნიშნული წყალმომარაგების სისტემის მშენებლობის ნებართვის გაცემა უნდა განხორციელდეს ამ განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე“.

„13. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა განხორციელდება დეტალურ პროექტით გათვალისწინებული წყალმომარაგების სისტემის ან იზოლირებული წყალმომარაგების სისტემის ექსპლუატაციაში მიღების

დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემდგომ, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სასმელი წყლის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემა არსებითი განახლების/განვითარების გარეშე უზრუნველყოფს, განაშენიანების რეგულირების გეგმით ამ საპროექტო ზონაზე გათვალისწინებული სამშენებლო ობიექტ(ებ)ის, სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული ტექნიკური პარამეტრებით დაკმაყოფილებას და წარმოდგენილია წყალმომარაგების ლიცენზიატის წერილობით პოზიცია“.

„14. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული მონაცემების გარდა, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა, საჭიროების შემთხვევაში, უნდა მოიცავდეს ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) მიერ სერტიფიცირებულ მწარმოებელსა და დამკვეთს შორის, საპროექტო ტერიტორიაზე ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალების/სეპტიკების) განთავსების შესახებ გაფორმებულ ხელშეკრულებას, რომელიც ბიოტალების საგარნტიო ვადად უნდა ითვალისწინებდეს არანაკლებ 2 (ორ) წელს და არანაკლებ 10 (ათი) წლის ვადით უნდა იყოს დადებული.

„15. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა განხორციელდება საპროექტო ტერიტორიაზე ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალების/სეპტიკების) განთავსების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემდგომ.

გ)მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„პ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.“

დ) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„რ) სსზ-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 90%-ისა.*

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		3,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,2 / 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 მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის	

*იმულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.

ე) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ს) სსზ-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 90%-ისა.*

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		4,6	კოეფიციენტი
კ-3		0,2 / 0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	700	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი

შენიშვნა	** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.
----------	---

*იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.“

ვ) მე-16¹ მუხლს მე-12 პუნქტის შემდგომ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-13 პუნქტი:

„13. ამ მუხლით დადგენილი რეგულირება არ ვრცელდება იმ ობიექტებზე, რომლებიც „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის შესაბამისად, ექვემდებარებიან ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობებით ჩანაცვლებას“.

ზ) მე-16² მუხლს მე-5 პუნქტის შემდგომ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-6 პუნქტი:

„6. ამ მუხლით დადგენილი რეგულირება არ ვრცელდება იმ ობიექტებზე, რომლებიც „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის შესაბამისად, ექვემდებარებიან ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობებით ჩანაცვლებას.“

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

