



განმცხადებელი (დამინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01252051226 განცხადების თარიღი: 24.07.2025
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/ნომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

2016 წლის 24 მაისის № 14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

დამატებითი ინფორმაცია

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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-01252051226**
თარიღი: **24/07/2025**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს,

ბატონ ზურაბ აბაშიძე

ბატონო ზურაბ,

„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 2025 წლის 24 ივლისის №25.1250.1432 განკარგულებას.

დანართი: 13 (ცამეტი) ფურცელი.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 25.1250.1432
24 / ივლისი / 2025 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 თაობაზე

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 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) გიორგი ტყემალაძეს.
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



პროექტი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №--

2025 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 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“:

ა) პირველი მუხლის 1¹ პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1¹. განაშენიანების რეგულირების წესების 16¹ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, ხოლო მე-8, , 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.“

ბ) მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „კ“ ქვეპუნქტი:

„კ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ შემდეგ ზონებში – ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა და განაშენიანების რეგულირების ზონა, ამ წესის ამოქმედებამდე, მრავალბინიან და ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ სხვენში, მისი გადახურვის ქანობისა და კეხის ნიშნულის, ასევე იატაკის ნიშნულის ცვლილების გარეშე, სამყოფის მოწყობის შემთხვევაში, როდესაც

არ წარმოიქმნება ახალი საცხოვრებელი ერთეული, ამ სივრცის იატაკის ზედაპირის ფართობი არ შედის კ-2-ის საანგარიშო ფართობში. ასეთ შემთხვევაში, განათება/განათების მიზნით დასაშვებია მხოლოდ ზენიტური ფანჯრის მოწყობა.“

გ) მე-15 მუხლის:

ა.ა) მე-9 პუნქტი ამოღებულ იქნეს.

ა.ბ) მე-10 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„10. ერთ მიწის ნაკვეთზე ერთზე მეტი სხვადასხვა ფუნქციური ზონის (სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2) არსებობისას, განსათავსებელი საპროექტო შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი დასაშვებია განისაზღვროს აღნიშნულ ფუნქციურ ზონებში დადგენილი ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართის შესაბამისად. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.“

ა.გ) მე-15 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 10¹ პუნქტი:

„10¹. ამ მუხლის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირება ასევე ვრცელდება იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთზე სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2 ფუნქციურ ზონებთან ერთად ვრცელდება სზ-3 ფუნქციური ზონა და საპროექტო შენობა-ნაგებობა განთავსდება უფრო მაღალი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მქონე ზონის ნაწილში. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.“

დ) მე-20 მუხლის:

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

„ბ) ისტორიულად ჩამოყალიბებული დაბალი ან/და საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე ე. წ. „თბილისურ ეზოებზე“. აღნიშნულ შემთხვევაში მიშენება/დაშენების განხორციელების შესაძლებლობის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, ხოლო კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში – „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო“ ერთიანი პროექტის საფუძველზე, შენობის საერთო იერსახის გათვალისწინებით.“

დ.ბ) მე-7 და 8 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„7. ამ მუხლით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვით. მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვის ვადით, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა.

8. ამ წესის ამოქმედებამდე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დაწყებულ და დაუმთავრებელ დაშენებაზე, მიშენებაზე ან/და მანსარდის მოწყობაზე მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან

განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 6 თვის ვადით, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა.“

ე) 21-ე მუხლის მე-7 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„7. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ შემდეგ ზონებში – ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა და განაშენიანების რეგულირების ზონა – ფუნქციური ზონით დადგენილი განაშენიანებისა და გამწვანების პარამეტრები არ გაითვალისწინება, თუ შენობა-ნაგებობას ჰქონდა ან ფაქტობრივად აქვს აღნიშნული პარამეტრები დარღვეული. ასეთ შემთხვევაში, საპროექტო შენობის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს არსებული კანონიერი შენობა-ნაგებობის/ების განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობს და შენარჩუნებულ იქნეს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ნაგებობების განთავსების გეგმარებითი სტრუქტურა.“

ვ) 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 სართულისა და ბოლო სართულის გადახურვაზე მოწყობილი ტერასისა. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-12, მე-13 და მე-14 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.“

ზ) 31-ე მუხლის:

ზ.ა) მეორე პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან; თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან. იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთის ნაწილს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილში შენობის განთავსებისას, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდანაც.“

ზ.ბ) მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ვ.დ“ ქვეპუნქტი:

„ვ.დ) შენობის ისეთი ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, წარმოადგენს შენობის სიმაღლის არაუმეტეს 20%-ს და გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან არის არაუმეტეს 20 მეტრი სიმაღლის. შენობის ასეთი ნაწილისთვის დამოუკიდებლად უნდა იქნეს დაცული ამ მუხლით დადგენილი სიმაღლის განსაზღვრის წესი.“

თ) 37-ე მუხლის მე-6 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება საცხოვრებელ ზონასთან ერთად სატყეო ზონის, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ან სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოქმედების არეალში, ღობის მოწყობა დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის

მშენებლობის მიზნით, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნების დაცვით. ასეთ შემთხვევაში, სატყეო ზონის, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ან სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოქმედების არეალი არ უნდა აღემატებოდეს მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობის 10%-ს.“

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე, ხოლო ამ დადგენილების პირველი მუხლის „დ“ პუნქტის „დ.ა“ ქვეპუნქტით, ასევე პირველი მუხლის „ე“ პუნქტით გათვალისწინებული საპროექტო შენობის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობის ნაწილში დადგენილი რეგულირება გავრცელდეს ამ დადგენილების ამოქმედებამდე არსებულ სამართლებრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე წარმოშობილ ურთიერთობებზეც. ამასთან, ამ დადგენილების პირველი მუხლის „ზ“ პუნქტით დადგენილი რეგულირება არ ვრცელდება ამ ცვლილების ამოქმედებამდე წარმოშობილ ურთიერთობებზე, თუ მიწის ნაკვეთზე უკვე შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №--

2025 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 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“:

ა) პირველი მუხლის 1¹ პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1¹. განაშენიანების რეგულირების წესების 16¹ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, ხოლო მე-8, , 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.“

ბ) მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „კ“ ქვეპუნქტი:

„კ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ შემდეგ ზონებში – ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა და განაშენიანების რეგულირების ზონა, ამ წესის ამოქმედებამდე, მრავალბინიან და ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ სხვენში, მისი გადახურვის ქანობისა და კეხის ნიშნულის, ასევე იატაკის ნიშნულის ცვლილების გარეშე, სამყოფის მოწყობის შემთხვევაში, როდესაც

არ წარმოიქმნება ახალი საცხოვრებელი ერთეული, ამ სივრცის იატაკის ზედაპირის ფართობი არ შედის კ-2-ის საანგარიშო ფართობში. ასეთ შემთხვევაში, განათება/განათების მიზნით დასაშვებია მხოლოდ ზენიტური ფანჯრის მოწყობა.“

გ) მე-15 მუხლის:

ა.ა) მე-9 პუნქტი ამოღებულ იქნეს.

ა.ბ) მე-10 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„10. ერთ მიწის ნაკვეთზე ერთზე მეტი სხვადასხვა ფუნქციური ზონის (სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2) არსებობისას, განსათავსებელი საპროექტო შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი დასაშვებია განისაზღვროს აღნიშნულ ფუნქციურ ზონებში დადგენილი ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართის შესაბამისად. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.“

ა.გ) მე-15 მუხლს დამატოს შემდეგი შინაარსის 10¹ პუნქტი:

„10¹. ამ მუხლის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირება ასევე ვრცელდება იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთზე სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2 ფუნქციურ ზონებთან ერთად ვრცელდება სზ-3 ფუნქციური ზონა და საპროექტო შენობა-ნაგებობა განთავსდება უფრო მაღალი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მქონე ზონის ნაწილში. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.“

დ) მე-20 მუხლის:

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

„ბ) ისტორიულად ჩამოყალიბებული დაბალი ან/და საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე ე. წ. „თბილისურ ეზოებზე“. აღნიშნულ შემთხვევაში მიშენება/დაშენების განხორციელების შესაძლებლობის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, ხოლო კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში – „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო“ ერთიანი პროექტის საფუძველზე, შენობის საერთო იერსახის გათვალისწინებით.“

დ.ბ) მე-7 და 8 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„7. ამ მუხლით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვით. მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვის ვადით, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა.

8. ამ წესის ამოქმედებამდე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დაწყებულ და დაუმთავრებელ დაშენებაზე, მიშენებაზე ან/და მანსარდის მოწყობაზე მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან

განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 6 თვის ვადით, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა.“

ე) 21-ე მუხლის მე-7 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„7. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ შემდეგ ზონებში – ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა და განაშენიანების რეგულირების ზონა – ფუნქციური ზონით დადგენილი განაშენიანებისა და გამწვანების პარამეტრები არ გაითვალისწინება, თუ შენობა-ნაგებობას ჰქონდა ან ფაქტობრივად აქვს აღნიშნული პარამეტრები დარღვეული. ასეთ შემთხვევაში, საპროექტო შენობის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს არსებული კანონიერი შენობა-ნაგებობის/ების განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობს და შენარჩუნებულ იქნეს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ნაგებობების განთავსების გეგმარებითი სტრუქტურა.“

ვ) 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 ლიობის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე, გარდა შენობის ბოლო სართულისა და ბოლო სართულის გადახურვაზე მოწყობილი ტერასისა. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-12, მე-13 და მე-14 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.“

ზ) 31-ე მუხლის:

ზ.ა) მეორე პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან; თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან. იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთის ნაწილს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილში შენობის განთავსებისას, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდანაც.“

ზ.ბ) მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ვ.დ“ ქვეპუნქტი:

„ვ.დ) შენობის ისეთი ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, წარმოადგენს შენობის სიმაღლის არაუმეტეს 20%-ს და გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან არის არაუმეტეს 20 მეტრი სიმაღლის. შენობის ასეთი ნაწილისთვის დამოუკიდებლად უნდა იქნეს დაცული ამ მუხლით დადგენილი სიმაღლის განსაზღვრის წესი.“

თ) 37- მუხლის მე-6 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება საცხოვრებელ ზონასთან ერთად სატყეო ზონის, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ან სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოქმედების არეალში, ღობის მოწყობა დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის

მშენებლობის მიზნით, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნების დაცვით. ასეთ შემთხვევაში, სატყეო ზონის, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ან სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოქმედების არეალი არ უნდა აღემატებოდეს მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობის 10%-ს.“

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე, ხოლო ამ დადგენილების პირველი მუხლის „დ“ პუნქტის „დ.ა“ ქვეპუნქტით, ასევე პირველი მუხლის „ე“ პუნქტით გათვალისწინებული საპროექტო შენობის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობის ნაწილში დადგენილი რეგულირება გავრცელდეს ამ დადგენილების ამოქმედებამდე არსებულ სამართლებრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე წარმოშობილ ურთიერთობებზეც. ამასთან, ამ დადგენილების პირველი მუხლის „ზ“ პუნქტით დადგენილი რეგულირება არ ვრცელდება ამ ცვლილების ამოქმედებამდე წარმოშობილ ურთიერთობებზე, თუ მიწის ნაკვეთზე უკვე შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

„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 განმარტებითი ბარათი

ა.ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი:

მოგეხსენებათ, რომ დადგენილების 16¹ მუხლის შესაბამისად, დადგენილია მაკომპენსირებელი ღონისძიებები საზოგადოებრივ-საქმიან ზონებში (სსზ-1; სსზ-2) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსებისას. წინამდებარე ცვლილებით, ზუსტდება ჩანაწერი და აღნიშნული რეგულირება არ გავრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, ხოლო ძეგლების ტერიტორიაზე არსებულ ახალ მშენებლობებზე გავრცელდება.

შემდგომი ცვლილებით, პრაქტიკაში არსებული შემთხვევების სრულყოფის მიზნით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ შემდეგ ზონებში – ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა და განაშენიანების რეგულირების ზონა, ამ წესის ამოქმედებამდე, მრავალბინიან და ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ სხვენში, მისი გადახურვის ქანობისა და კეხის ნიშნულის, ასევე იატაკის ნიშნულის ცვლილების გარეშე, სამყოფის მოწყობის შემთხვევაში, როდესაც არ წარმოიქმნება ახალი საცხოვრებელი ერთეული, ამ სივრცის იატაკის ზედაპირის ფართობი არ შევა კ-2-ის საანგარიშო ფართობში. ასეთ შემთხვევაში, განათება/განიავეების მიზნით დასაშვები იქნება მხოლოდ ზენიტური ფანჯრის მოწყობა.

შემდგომი ცვლილების თანახმად, ერთ მიწის ნაკვეთზე ერთზე მეტი სხვადასხვა ფუნქციური ზონის (სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2) არსებობისას, განსათავსებელი საპროექტო შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი დასაშვებია განისაზღვროს აღნიშნულ ფუნქციურ ზონებში დადგენილი ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართის შესაბამისად. მითითებული რეგულირება დასაშვები იყო მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, ხოლო ცვლილებით შესაძლებელი იქნება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შემთხვევაშიც. აღნიშნული რეგულირება ასევე გავრცელდება იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2 ფუნქციურ ზონებთან ერთად ვრცელდება სზ-3 ფუნქციური ზონა და საპროექტო შენობა-ნაგებობა განთავსდება უფრო მაღალი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მქონე ზონის ნაწილში. აღნიშნული წესი არ გავრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.

მოგეხსენებათ, რომ დადგენილების მე-20 მუხლის შესაბამისად, ისტორიულად ჩამოყალიბებული დაბალი ან/და საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, ე. წ. „თბილისურ ეზოებზე“, მიშენება/დაშენების განხორციელების შესაძლებლობის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, ხოლო კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში – „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო“. ცვლილებით ემატება ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო“ მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას მიიღებს - ერთიანი პროექტის საფუძველზე, შენობის საერთო იერსახის გათვალისწინებით.

შემდგომი ცვლილებით, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობასთან დაკავშირებით განსაზღვრული 18 თვიანი ვადა არ გავრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე. შესაბამისად, არც დაშენებაზე, მიშენებაზე ან/და მანსარდის მოწყობაზე მშენებლობის ნებართვის ვადის (6 თვე) გაგრძელების ან განახლების წესი არ გავრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე. პრაქტიკაში არსებულმა შემთხვევებმა ცხადყო, რომ დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობასთან დაკავშირებით განსაზღვრულმა კონკრეტულმა ვადამ, შესაძლოა უფრო მეტად დააზიანოს ძეგლის ინტერესები და საფრთხე შეუქმნას მის სათანადო დაცულობას.

ამასთან, ცვლილება შევა 21-ე მუხლის მე-7 პუნქტში, რომლის მიხედვითაც კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ შემდეგ ზონებში – ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა და განაშენიანების რეგულირების ზონა – ფუნქციური ზონით დადგენილი განაშენიანებისა და გამწვანების პარამეტრები არ გაითვალისწინება, თუ შენობა-ნაგებობას ჰქონდა ან ფაქტობრივად აქვს აღნიშნული პარამეტრები დარღვეული. ცვლილებით კი დაემატა ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც, ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში, საპროექტო შენობის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს არსებული კანონიერი შენობა-ნაგებობის/ების განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობს და შენარჩუნებული იქნება მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ნაგებობების განთავსების გეგმარებითი სტრუქტურა.

დადგენილების 30-ე მუხლის თანახმად, მიჯნის ზონაში შენობის ბოლო სართულის გადახურვაზე დასაშვებია ტერასის მოწყობა, ცვლილების პროექტის თანახმად, კი ზუსტდება და მიჯნის ზონაში, ისევე, როგორც ბოლო სართულის გადახურვაზე, შენობის ბოლო სართულზეც დასაშვები იქნება ტერასის მოწყობა. რაც მიზნად ისახავს შენობების მხატვრული იერსახის დახვეწას და სამომავლოდ, უნებართვო სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების პრევენციას.

პრაქტიკაში არსებული შემთხვევების სრულყოფის მიზნით, ისეთ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთის ნაწილს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი და მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილში უნდა განთავსდეს შენობა, წარმოდგენილი ცვლილებით, ზუსტდება განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი. კერძოდ, იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთის ნაწილს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილში შენობის განთავსებისას, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდანაც.

წარმოდგენილი ცვლილებით, L-ის (დაშორება შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის) განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება შენობის ისეთი ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, წარმოდგენს შენობის სიმაღლის არაუმეტეს 20%-ს და გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან არის არაუმეტეს 20 მეტრი სიმაღლის. შენობის ასეთი ნაწილისთვის დამოუკიდებლად უნდა იქნეს დაცული ამ მუხლით დადგენილი სიმაღლის განსაზღვრის წესი.

დადგენილების 37-ე მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება საცხოვრებელ ზონასთან ერთად სატყეო ზონის, სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ან ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოქმედების არეალში, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, ღობის მოწყობა დასაშვებია ამავე მუხლით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით. ხოლო, წარმოდგენილი ცვლილებით, აღნიშნული ასევე შესაძლებელი იქნება, თუ მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელ ზონასთან ერთად ხვდება სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოქმედების არეალში. ასეთ შემთხვევაში, სატყეო ზონის, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ან სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოქმედების არეალი არ უნდა აღემატებოდეს მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობის 10%-ს.“

ა.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზანი:

წარმოდგენილი ცვლილებების მიზანია, მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარებისთვის ხელის შეწყობა, ამასთან არქიტექტურული პროცესების სწორად მართვა და ეფექტური და სწორი ქალაქგეგმარებითი განვითარება.

ა.გ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) ძირითადი არსი:

ა) პირველი მუხლის 1¹ პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1¹. განაშენიანების რეგულირების წესების 16¹ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, ხოლო მე-8, , 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.“

ბ) მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „კ“ ქვეპუნქტი:

„კ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ შემდეგ ზონებში – ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა და განაშენიანების რეგულირების ზონა, ამ წესის ამოქმედებამდე, მრავალბინიან და ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ სხვენში, მისი გადახურვის ქანობისა და კეხის ნიშნულის, ასევე იატაკის ნიშნულის ცვლილების გარეშე, სამყოფის მოწყობის შემთხვევაში, როდესაც არ წარმოიქმნება ახალი საცხოვრებელი ერთეული, ამ სივრცის იატაკის ზედაპირის ფართობი არ შედის კ-2-ის საანგარიშო ფართობში. ასეთ შემთხვევაში, განათება/განათების მიზნით დასაშვებია მხოლოდ ზენიტური ფანჯრის მოწყობა.“

გ) მე-15 მუხლის:

ა.ა) მე-9 პუნქტი ამოღებულ იქნეს.

ა.ბ) მე-10 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„10. ერთ მიწის ნაკვეთზე ერთზე მეტი სხვადასხვა ფუნქციური ზონის (სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2) არსებობისას, განსათავსებელი საპროექტო შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი დასაშვებია განისაზღვროს აღნიშნულ ფუნქციურ ზონებში დადგენილი ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართის შესაბამისად. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.“

ა.გ) მე-15 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 10¹ პუნქტი:

„10¹. ამ მუხლის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირება ასევე ვრცელდება იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთზე სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2 ფუნქციურ ზონებთან ერთად ვრცელდება სზ-3 ფუნქციური ზონა და საპროექტო შენობა-ნაგებობა განთავსდება უფრო მაღალი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მქონე ზონის ნაწილში. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.“

დ) მე-20 მუხლის:

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

„ბ) ისტორიულად ჩამოყალიბებული დაბალი ან/და საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე ე. წ. „თბილისურ ეზოებზე“. აღნიშნულ შემთხვევაში მიშენება/დაშენების განხორციელების შესაძლებლობის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, ხოლო კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში – „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო“ ერთიანი პროექტის საფუძველზე, შენობის საერთო იერსახის გათვალისწინებით.“

დ.ბ) მე-7 და 8 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„7. ამ მუხლით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვით. მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვის ვადით, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა.

8. ამ წესის ამოქმედებამდე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დაწყებულ და დაუმთავრებელ დაშენებაზე, მიშენებაზე ან/და მანსარდის მოწყობაზე მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 6 თვის ვადით, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა.“

ე) 21-ე მუხლის მე-7 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„7. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ შემდეგ ზონებში – ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა და განაშენიანების რეგულირების ზონა – ფუნქციური ზონით დადგენილი განაშენიანებისა და გამწვანების პარამეტრები არ გაითვალისწინება, თუ შენობა-ნაგებობას ჰქონდა ან ფაქტობრივად აქვს აღნიშნული პარამეტრები დარღვეული. ასეთ შემთხვევაში, საპროექტო შენობის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს არსებული კანონიერი შენობა-ნაგებობის/ების განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობს და შენარჩუნებულ იქნეს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ნაგებობების განთავსების გეგმარებითი სტრუქტურა.“

ვ) 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 სართულისა და ბოლო სართულის გადახურვაზე მოწყობილი ტერასისა. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-12, მე-13 და მე-14 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.“

ზ) 31-ე მუხლის:

ზ.ა) მეორე პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან; თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან. იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთის ნაწილს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილში შენობის განთავსებისას, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდანაც.“

ზ.ბ) მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტს დამატოს შემდეგი შინაარსის „ვ.დ“ ქვეპუნქტი:

„ვ.დ) შენობის ისეთი ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, წარმოადგენს შენობის სიმაღლის არაუმეტეს 20%-ს და გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან არის არაუმეტეს 20 მეტრი სიმაღლის. შენობის ასეთი ნაწილისთვის დამოუკიდებლად უნდა იქნეს დაცული ამ მუხლით დადგენილი სიმაღლის განსაზღვრის წესი.“

თ) 37- მუხლის მე-6 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6. თუ მიწის ნაკვეთი ხდება საცხოვრებელ ზონასთან ერთად სატყეო ზონის, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ან სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოქმედების არეალში, ღობის მოწყობა დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნების დაცვით. ასეთ შემთხვევაში, სატყეო ზონის, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ან სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოქმედების არეალი არ უნდა აღემატებოდეს მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობის 10%-ს.“

დადგენილების ამოქმედება ხდება მისი ოფიციალურად გამოქვეყნებისთანავე. მიუხედავად ამისა, კონკრეტული რეგულაციები (პუნქტები „დ.ა“ და „ე“) უკუქცევით გავრცელდება იმ სამართლებრივ ურთიერთობებზეც, რომლებიც დადგენილების ამოქმედებამდე იყო დაწყებული. მეორეს მხრივ, „ზ“ პუნქტით დადგენილი წესი უკუქცევით არ ვრცელდება, თუ დადგენილების ამოქმედებამდე უკვე შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ბიუჯეტიდან.

გ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

დ) გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება:

პროექტის ინიციატორის მოსაზრებით, პროექტი არ ახდენს ზეგავლენას გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.