



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



დ ა დ გ ე ნ ი ლ ე ბ ა № 6-26  
---

„ 10 „ აპრილი --- 2017 ♡

## ძ. 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**

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 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 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებულ დანართში (სსმ ვებგვერდი: [www.matsne.gov.ge](http://www.matsne.gov.ge), გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ლ“ ქვეპუნქტი:

„ლ) საკულტო ზონა – (საკზ) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ საკულტო გამოყენების ტერიტორიებს.“;

2. მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ქ1“ ქვეპუნქტი:

„ქ1) სატრანსპორტო ზონა 3 (ტზ-3) - წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს, სადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, საზღვაო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები) და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფ სხვა საზოგადოებრივ სამყოფებს/სათავსებს კანონმდებლობის შესაბამისად.“;

3. მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ყ“ ქვეპუნქტი:

„ყ) საკულტო ზონა (საკზ) – საკულტო ქვეზონა მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ საკულტო გამოყენების ტერიტორიებს.“;

4. მე-16 მუხლის პირველ პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ქ1“ ქვეპუნქტი:

„ქ1) ტზ-3 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა და სატრანსპორტო მომსახურების

უზრუნველმყოფი სხვა საზოგადოებრივი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1	–	კოეფიციენტი	
კ-2	–	კოეფიციენტი	
კ-3	0,1	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	–		

5. მე-16 მუხლის პირველ პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ყ“ ქვეპუნქტი:

„ყ) საკზონა – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა საკულტო ფუნქციის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა/სამყოფისა.“;

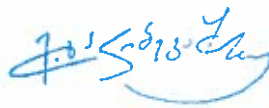
6. 31-ე მუხლის მესამე პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული გამოითვლება ფორმულით  $H = \frac{L}{Y}$ , სადაც:

- ა) H წარმოადგენს განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;
- ბ) L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის;
- გ) Y წარმოადგენს კოეფიციენტს.“

მუხლი 2. დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ალიბეგაშვილი

## განმარტებითი ხარათი

„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 პროექტზე

ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი/პროექტის დამახასიათებელი ძირითადი ნიშნები:

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილებაში ცვლილების პროექტის მომზადება განაპირობა პრაქტიკაში წარმოქმნილმა პრობლემათა.

პროექტით გათვალისწინებული ცვლილებები და დამატებები პირობითად შეიძლება დაეყოსთ ორ კატეგორიად: ცალკეული ნორმების რედაქციული ჩასწორებები და მათი შინაარსობრივი, კონცეპტუალური ცვლილებები.

აღსანიშნავია, რომ ამჟამად მოქმედი „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესი (შემდგომში – წესი) არ ითვალისწინებს, საკულტო ზონას ფუნქციური ზონის სახით და სატრანსპორტო ზონა 3–ს კონკრეტული ფუნქციური ქვეზონის სახით. მაშინ, როდესაც ამჟამად მოქმედ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის '30 დეკემბერის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებულ დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმაზე, ასევე ინტერაქტიულ რუქაზე ([www.tbilisi.gov.ge](http://www.tbilisi.gov.ge)) დამოუკიდებელი ფუნქციური ზონის სახით ასახულია საკულტო ზონა, ხოლო კონკრეტული ფუნქციური ზონის სახით სატრანსპორტო ზონა 3.

დადგენილების პროექტის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის რედაქციით ინდივიდუალურ (ერთბინიანი) საცხოვრებელ სახლის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება 9 მეტრით. აღნიშნული ცვლილება განპირობებულია იმ არსებითი გარემოებით, რომ მოქმედი რედაქციით ინდივიდუალურ (ერთბინიანი) საცხოვრებელ სახლზე გათვალისწინებული იყო მაქსიმალური სიმაღლე 5 მეტრი, რაც იმდენად მხოლოდ ერთსართულიანი ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შესაძლებლობას. აღნიშნული ცვლილების შედეგად კი შესაძლებელი იქნება ორსართულიანი ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლის მოწყობა, რაც სავსებით დასაშვებია მოცემულ ზონაში ჩამოყალიბებული განაშენიანების გათვალისწინებით.

მოქმედი რედაქციის მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტი, ერთნაირ პირობას (სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების საჭიროებას) უდგენს, როგორც ზონის, ისე ამ ზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის: ხაზობრივ ნაგებობებს, დამხმარე შენობა-ნაგებობებს, დროებით შენობა-ნაგებობებს). იმის გათვალისწინებით, რომ ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების კონტექსტში ყველა გამოყენების სახეობა არ არის ერთნაირი რისკის ფაქტორის მატარებელი და ერთნაირი გავლენის მქონე (მაგ. განსხვავებულია მათი გამოყენება განაშენიანებულ ტერიტორიაზე და გაუანაშენიანებულ ტერიტორიაზე), დასაშვებია მათი გამიჯვნა წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის 2<sup>1</sup> პუნქტის სახით, ისე, რომ ერთის მხრივ შენარჩუნებული იქნას მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ზოგადი შინაარსის რეგულირება და მეორეს მხრივ, მისგან გამონაკლისს წარმოადგენდეს წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის მე-16 მუხლის მე-2<sup>1</sup> პუნქტით გათვალისწინებული სახეობები, როგორც ფუნქციური ზონისთვის დასაშვები სახეობები.

დადგენილების წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი შეჩერებულ მშენებლობებზე ადგენს კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების გადამეტების საგამონაკლისო პირობებს. შესაბამისად, თბილისის ტერიტორიაზე არსებული შეჩერებული მშენებლობების მშენებლობის სტიმულირების მიზნით, მიზანშეწონილად ჩაითვალა მოცემული ქვეპუნქტით დაშვებულ საგამონაკლისო პირობას წარმოადგენდეს, არა მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და მშენებლობის ობიექტური მიზეზების გამო დაუსრულებლობის ფაქტი კუმულატიურად, არამედ, თავდაპირველად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისა და ნაწარმოები, დაუსრულებელი მშენებლობის არსებობის ფაქტი. ამგვარი ცვლილება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობის გზით გაუქმების შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვერ ექცევა ზემოაღნიშნული ნორმით დადგენილი გამონაკლისის მოქმედების პირობებში, რადგან, სამართლებრივი თვალსაზრისით, სახეზე აღარ არის ნებართვის გაცემის ფაქტი. ამგვარი კაზუალური შემთხვევები კი შეიცავს დედაქალაქის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელი მშენებლობების რიცხვის გაზრდის რისკს.

ამჟამად მოქმედი წესებით ღობის მიმართ არ არის დადგენილი დეტალური რეგულირება, რაც მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმების ინტერპრეტირების აუცილებლობას წარმოშობს და აფერხებს შესაბამისი ნებართვის მოპოვების მიზნით საჭირო ადმინისტრაციული წარმოების პროცესს. ამდენად, დადგენილების პროექტის 37-ე მუხლით წარმოდგენილი რედაქციით, მთლიანად ახლებურად ჩამოყალიბდა შემოღობვის მარეგულირებელი მუხლი, სადაც გაჩნდა: შემოღობვის ძირითად ნორმაზე მითითება, შემოღობვის რეგულირების მიზნები; სიმაღლის ანგარიშის წესი; ღობის კონსტრუქციული ელემენტების გათვალისწინების პირობები; შემოღობვის დაშვების წინაპირობები და შემოღობვის პირობები სამშენებლოდ შეზღუდული და სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისთვის.

დადგენილების წარმოდგენილი რედაქციის მე-40 მუხლის პირველ პუნქტში გაიმიჯნა განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე სხვადასხვა სახის ადმინისტრაციულ წარმოებაზე წესების ცალკეული ნორმების გავრცელების პირობები, კერძოდ:

- ა) გაცემული მშენებლობის ნებართვები/დასტურები და გრგ-ს გეგმარებითი დავალებები;
- ბ) გრგ-ს გეგმარებითი დავალებების დამტკიცებაზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოებები;

აღნიშნული პუნქტის ცვლილებით დადგინდა, რომ, იმ ობიექტებზე, რომლებზეც დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის/წერილობითი დასტურის გაცემის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა/წერილობითი დასტური, ან დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი, ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მიზნით, ვრცელდება წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესები, გარდა მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებისა.

ზემოთ განხილული ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ნებართვის გაცემით დაინტერესებული პირებისათვის ადმინისტრაციული ორგანოსადმი განჭვრეტადობის უზრუნველყოფა და მათ მიმართ სამართლიანი რეგულირების დადგენა, რომელიც სხვადასხვა დროს მოქმედი რეგულირებებიდან უფრო შემზღვეველი რეგულირების მათზე გავრცელებას გამორიცხავს, იმ პირობებში, როდესაც მათ წესების ამოქმედებამდე მიმართული ქონდათ ნებართვის გამცემი ორგანოსათვის.

ამჟამად მოქმედი დადგენილების მე-40 მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილია საშეღავათო პირობები მშენებლობის დროს გასათვალისწინებელი საავტომობილო პარკინგის მოწყობისთვის. კერძოდ, ამ წესების ამოქმედებამდე სულ მცირე სამი წლის წინ გაცემული უნდა იყოს მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის დასრულება ვერ ხდება ობიექტური მიზეზების გამო.

განხორციელებული ცვლილების შედეგად კი, საავტომობილო პარკინგზე საშეღავათო პირობები გავრცელდება, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ამ წესების ამოქმედებამდე სულ მცირე სამი წლის წინ დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით ან /და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის დასრულება ვერ ხდება ობიექტური მიზეზების გამო.

დადგენილების პროექტის მე-40 მუხლის მე-6 პუნქტის დამატების აუცილებლობა განპირობებულია, იმ მიზეზით, რომ არსებული რეგულაციით, დაინტერესებულ პირებს, რომელთაც შეიძინეს მიწის ნაკვეთი სამშენებლო გამოყენების მიზნით უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის საფუძველზე, ეზღუდებათ მიწის ნაკვეთის გამოყენების შესაძლებლობა იმ ქალაქგეგმარებითი ხედვის შესაბამისად, რომლის გათვალისწინებითაც მოხდა მათი შექმნა.

**ბ) პროექტის მიღებით გამოწვეული საფინანსო-ეკონომიკური შედეგების გაანგარიშება:**

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს აუცილებელი (დამატებითი) ხარჯების გამოყოფას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან.

**გ) პროექტის ავტორი:**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

**დ) პროექტის წარმდგენი:**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი