



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



დადგენილება № 8-35

„ 28 „ 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 დადგენილებაში (სსმ ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დ) რზ-2 — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული პირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		—	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		—	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	—	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	—	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	—	მეტრი

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	9*	მეტრი
შენიშვნა	*ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის	

2. მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„2. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის, გარდა პირველი და 2¹ პუნქტებით განსაზღვრულისა, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებით დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს ზონის ან/და ამ ზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი ნაგებობები ან/და დამხმარე ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობები.“;

3. მე-16 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 2¹ პუნქტი:

„2¹. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის, გარდა პირველი პუნქტით განსაზღვრულისა, უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების დასაშვებ სახეობებს, ასევე განეკუთვნება შემდეგი ძირითადი სახეობები:

ა) განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული I კლასის მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობა (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი), თუ ის არ ეწინააღმდეგება ამ წესებით დადგენილ ქვეზონის თავისებურებას და ხელს არ უშლის მის ფუნქციონირებას;

ბ) დაურეგულირებელი/მოუწესრიგებელი განაშენიანების ან/და გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული I კლასს მიკუთვნებული მიწისზედა ხაზობრივი ნაგებობა (გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი), თუ ის არ ეწინააღმდეგება ამ წესებით დადგენილ ქვეზონის თავისებურებას და ხელს არ უშლის მის ფუნქციონირებას;

გ) ქვეზონაში უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ძირითადი ან/და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართული სახეობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე შენობა-ნაგებობა (ასევე ღობე, 37-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად), რომლის არსებობაც დასაშვებია მხოლოდ მთავარ ობიექტთან ერთად, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

დ) ქვეზონაში არსებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა, თუ ის არ ეწინააღმდეგება ამ წესებით დადგენილ ქვეზონის თავისებურებას.

4. 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დ) ამ დადგენილების ამოქმედებამდე არანაკლებ სამი წლით ადრე დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით, საპროექტო ტერიტორიაზე ნაწარმოებია სამშენებლო სამუშაოები და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო.“.

5. 37-ე მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 37. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა

1. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნებადართულია ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

2. ამ მუხლის მიზნებისთვის:

ა) მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ნიშნავს ღობის განთავსებას მიწის ნაკვეთის საზღვრის პირზე ან საზღვარზე;

ბ) ღობის სიმაღლე განისაზღვრება გრუნტის ზედაპირიდან ღობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე. ამასთან, ღობის გასწვრივ ქანობიანი გრუნტის ზედაპირის შემთხვევაში — საშუალო სიმაღლით, ხოლო ღობის განივად გრუნტის ზედაპირის განსხვავებული ნიშნულების შემთხვევაში — გრუნტის ზედაპირის ყველაზე მაღალი ნიშნულიდან;

გ) ღობის სიმაღლეში არ იანგარიშება მისი კონსტრუქციული მდგრადობისთვის განკუთვნილი დგარები ან/და სვეტები, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 2,5 მ-ს, კვეთის ზომები არ აღემატება 40 სმ-ს და დაშორება არ არის 2 მ-ზე ნაკლები.

3. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა დასაშვებია, თუ ეს განპირობებულია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული, ქვეზონაში დასაშვები იმ სახეობის ფუნქციონირების უსაფრთხოებისთვის, რომლის არსებობაც დასაშვებია მხოლოდ მთავარ ობიექტთან ერთად ან/და მიწის ნაკვეთზე სხვა სახის საქმიანობის დაცვის მიზნით, იმ პირობით, რომ უზრუნველყოფილი იქნება/არ შეიზღუდება მომიჯნავე ნაკვეთის მისასვლელი, ამასთან:

ა) სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთის (გარდა, ლსზ-სა და რზ1-სა) შემოღობვა შესაძლებელია არაუმეტეს 1,8 მეტრი სიმაღლის არა-ყრუ ღობით;

ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის შემოღობვა დასაშვებია არაუმეტეს 2,2 მეტრი სიმაღლის ღობით, ამასთან ღობის ყრუ ნაწილი არ უნდა აღემატებოდეს გრუნტის ზედაპირიდან 1,8 მეტრს.

4. შემოღობვა განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ საჭიროებს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღებას.

5. აკრძალულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ან/და მიწის ნაკვეთის შესასვლელებთან ბარიერების მოწყობა (გარდა სახანძრო უსაფრთხოების მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტებით დაშვებულისა).“.

6. მე-40 მუხლის პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. იმ ობიექტებზე, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე:

ა) 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;

ბ) არაუმეტეს ერთი წლისა დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მიზნით, ვრცელდება წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესები, გარდა მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებისა.“;

7. მე-40 მუხლის მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. იმ მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე, რომელზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე მინიმუმ სამი წლის წინ, დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით ან/და გაცემულია თავდაპირველი მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემთხვევაში, არ გავრცელდება დამატებითი ავტოსადგომების მოწყობის ვალდებულება.“;

მუხლი 2.

დადგენილება მოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ალიბეგაშვილი

განმარტებითი ბარათი

„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 პრობლემებმა.

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

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 იძლეოდა მხოლოდ ერთსართულიანი ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შესაძლებლობას. აღნიშნული ცვლილების შედეგად კი შესაძლებელი იქნება ორსართულიანი ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლის მოწყობა, რაც სავესებით 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 გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე), დასაშვებია მათი გამიჯვნა წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის 2¹ 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-2¹ 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 მიზნების 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 შემზღუდველი 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 საშელავათო 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.

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