მუხლი 35. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1.სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე უნდა განისაზღვროს მისი საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება ფორმულით $H=L/Y$, სადაც:

ა) L წარმოადგენს:

ა.ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს; იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება უშუალოდ საზოგადოებრივ სივრცეს ან ქუჩას, რომელიც მეორე მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივ სივრცეს;

ა.გ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.დ) იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირის ნახევარი ან მეტი წარმოადგენს არაერთგვაროვან სიბრტყეს, მაშინ შესაბამის საზღვრის მხარეს L განისაზღვრება საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე შენობის უახლოესი წერტილიდან შესაბამისად ან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე ან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე;

ა.ე.) L _ ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა.

ბ) Y წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ბ.ა) 0.30 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ.ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

ბ.გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

გ) H _ შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე.

3. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე იანგარიშება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ

ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

4. მიწის ნაკვეთს, რომელსაც გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, მასზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

5. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ შენობის მაქსიმალური სიმაღლე საზოგადოებრივი საზღვრების მხარეებიდან განისაზღვრება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სივრციდან, მხოლოდ საზოგადოებრივ შენობასთან მიმართებაში.

6. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მასზე განთავსებული შენობის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყეს შორის პერპენდიკულარული დაშორება აღემატება 10 მეტრს, მაშინ შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

7. შენობათა საანგარიშო სიმაღლეების განსაზღვრისას, შენობის ფასადის სიმაღლე, ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში, მოიცავს კედლის სიმაღლეს სახურავის საანგარიშო კიდემდე, დამატებული:

ა) ქანობის მხრიდან:

ა.ა) სიმაღლე სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, როცა სახურავის სიბრტყ(ეებ)ის დახრის კუთხე (კუთხეთა ჯამი) საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ აღემატება 70 გრადუსს;

ა.ბ) სიმაღლის ერთი მესამედი სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, თუ სახურავის სიბრტყ(ეებ)ის დახრის კუთხე (კუთხეთა ჯამი) საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ შეადგენს 45 გრადუსიდან 70 გრადუსის ჩათვლით.

ბ) ფრონტონის მხრიდან:

ბ.ა) სიმაღლე სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, როცა სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ 140 გრადუსსზე მეტია;

ბ.ბ) სიმაღლის ერთი მესამედი სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, თუ სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ არის 90 გრადუსიდან 140 გრადუსის ჩათვლით.

8. იმ შემთხვევაში როდესაც შესაბამისი ფასადის მხარეს გამომავალი სამტრედეების და სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების ჯამური

სიგანე წარმოადგენს ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ზე მეტს, მაშინ შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლის განსაზღვრისას ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლეს ემატება შესაბამისი ფასადის მხარეს გამომავალი სამტრედეების და სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლე.

9. ისტორიული დაცვის ზონებში თუ გადამეტებულია ამ წესების საფუძველზე დადგენილი სიმაღლეების განსაზღვრასთან დაკავშირებული მოთხოვნები მაშინ საკითხს განიხილავს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისია“ “საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს და ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მერიაში შექმნილმა სამეცნიერო-მეთოდურმა საბჭომ” რეკომენდაციის საფუძველზე.