

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №14-39

2016 წლის 24 მაისი

ქ. თბილისი

**ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

**მუხლი 1**

დამტკიცდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები დანართის შესაბამისად.

**მუხლი 2**

ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილება.

**მუხლი 3**

დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ალიბეგაშვილი

დანართი

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები**

**თავი I**

**ზოგადი დებულებები**

**მუხლი 1.** ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები, ამოცანები და შემადგენლობა

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში – თბილისი) ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია დედაქალაქის ტერიტორიაზე:

ა) უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესების



რეგულირება;

ბ) სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა.

3. განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს:

ა) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;

გ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების განსაკუთრებულ შემთხვევებს და პირობებს;

დ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობებს, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრას და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის პირობებს.

## **მუხლი 2. განაშენიანების რეგულირების წესების ადგილი ქალაქთმშენებლობის რეგულირების სისტემაში**

1. საქართველოს კანონმდებლობა, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმები და წესები, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, აგრეთვე მოქმედი განაშენიანების რეგულირების გეგმები ქმნიან წინამდებარე წესებით თბილისის ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების განვითარების სამართლებრივი რეგულირების საფუძველს.

2. განაშენიანების რეგულირების წესები, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტი, ავსებს და აზუსტებს ქალაქთმშენებლობის სფეროში: საქართველოს კანონმდებლობას, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმებსა და წესებს, აგრეთვე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სისტემას.

3. განაშენიანების რეგულირების წესები ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი მიწათსარგებლობის ზონებისათვის, სამართლებრივად განსაზღვრავს (უფლებრივი ზონირება) ამ ზონების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტებს.

## **მუხლი 3. თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობები**

1. თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება.

2. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის ან/და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

3. თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

4. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში.

5. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობით.

6. საერთო საქალაქო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის პასუხისმგებლობის სფეროს განეკუთვნება.

7. თბილისის საკრებულოს მიერ განსაზღვრული წესით ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული



ინფრასტრუქტურის განვითარების ხარჯები შეიძლება გაიღოს უძრავი ქონების (ობიექტების) განვითარებით დაინტერესებულმა პირმა.

8. თბილისის ტერიტორიებისა და მათი ნაწილების ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სახეობები, მათი ექსპლუატაციის პირობები განისაზღვრება თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებით და მათ საფუძველზე შემუშავებული ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სქემებით (თემატური ნაწილი).

#### მუხლი 4.

##### ტერმინების განმარტება

1. განაშენიანების რეგულირების წესებში გამოყენებული ტერმინები წესების მიზნებისათვის განიმარტება შემდეგნაირად:

ა) **არასრული სართული** — სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.4 მეტრამდეა;

ბ) **ბაღი** — გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგი, განკუთვნილი სარეკრეაციო მიზნებით მწვანე ნარგავების გაშენების, დაცვის, გამოფენისა და გამოყენებისათვის;

გ) **ბულვარი** — გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად, ქუჩის/გზის/წყლის ზედაპირის გაყოლებაზე მოწყობილი ხეივანი, განკუთვნილი ქვეითთა სასაქონლო და დასასვენებლად;

დ) **გაზონი** — ბალახით გამწვანებული, მოვლილი მიწის ფართობები ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვა;

ე) **განაშენიანების ინტენსივობა** — განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული კონკრეტული ფუნქციური ზონებისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების განაშენიანების დაბალი, საშუალო და მაღალი ინტენსივობა;

ვ) **განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი** — მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული ჰორიზონტალური წარმოსახვითი ხაზი, რომლითაც იზღუდება მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების სიმაღლე;

ზ) **გრუნტის ზედაპირი** — მიწის ნაკვეთის გრუნტის არსებული ან საპროექტო ზედაპირი;

თ) **დაშენება** — შენობა-ნაგებობის ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც სახურავის/გადახურვის მთელ პერიმეტრზე ან მის ნაწილზე, ვერტიკალური მიმართულებით ხდება მისი მოცულობით-გეგმარებითი განვითარება (ახალი სამყოფის, სათავსის, სადგომის და სხვ. დამატება);

ი) **ექსტერიერის ძირეული რეკონსტრუქცია** — შენობა-ნაგებობის ფასადებისა ან/და სახურავის რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც იცვლება შენობა-ნაგებობის ექსტერიერის ელემენტების, მასალების ან/და ფერის ნახევარზე მეტი;

კ) **ზამთრის ბაღი** — მიწის ნიშნულის დონეზე განთავსებული დეკორატიული ბუნებრივი ლანდშაფტი, ბაღი, გადახურული გამჭირვალე კონსტრუქციით და უზრუნველყოფილი შესაბამისი ტექნიკური ინფრასტრუქტურით;

ლ) **გეგმარების შემზღუდავი ზონირება** — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ქალაქის ტერიტორიების ინდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით;

მ) **მანსარდა** — საცხოვრებლად/სამყოფად გამოყენებული სხვენი, რომლის სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს სხვენის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე;

ნ) **მიშენება** — შენობა-ნაგებობის ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც საანგარიშო ზედაპირის



მხრიდან მთლიანად ან მათ ნაწილზე (მათ შორის, მიწისქვეშა და არასრული სართულის დონეზე), ჰორიზონტალური მიმართულებით ხდება მისი მოცულობით-გეგმარებითი განვითარება (ახალი სამყოფ(ებ)ის, სათავს(ებ)ის, სადგომ(ებ)ის და სხვ. დამატება);

ო) მიწის ნაკვეთის საზღვარი — მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ან საპროექტო გამყოფი ხაზი;

პ) მიწათსარგებლობის ზონირება — მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ან/და დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე განსაზღვრული დასახლების ტერიტორიების გარკვეული მახასიათებლებით იდენტიფიცირება;

ჟ) მრავალფუნქციური შენობა — ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო ფართობის 75 %-ს;

რ) მწვანე სახურავი — სახურავი, რომლის ფართობის არანაკლებ 50% წყალგაუმტარი შრის ზემოთ დაფარულია მცენარეული საფარით და კეთილმოწყობილია სამყოფი მიზნებისთვის;

ს) პარკი — დასასვენებელი, გასართობი ან/და ბუნების ბინადართა დაცვის მიზნებისთვის განკუთვნილი, ბუნებრივად ან/და ხელოვნურად მცენარეული საფარით დაფარული და კეთილმოწყობილი სივრცე, რომელიც შეიძლება აერთიანებდეს სხვადასხვა გამწვანებულ ტერიტორიას;

ტ) პასაჟი — საზოგადოებრივი დანიშნულების გამჭვირვალე კონსტრუქციით გადახურული, გამჭოლი ქუჩა, გალერეა;

უ) რთული რელიეფი (საშუალო ქანობი – 10 გრადუსი და მეტი) — მიწის ზედაპირის ფორმების ისეთი ერთობლიობა, რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს ქალაქის სამშენებლო და სამეურნეო ფუნქციურ-საყოფაცხოვრებო, ჰიგიენურ-სანიტარულ, არქიტექტურულ-მოცულობით და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მახასიათებლებზე და შესაბამისად განაპირობებს ქალაქის დაგეგმარების, განაშენიანების და კეთილმოწყობის სპეციალური საშუალებების გამოყენებას;

ფ) საბჭო — ამ წესების და საქართველოს კანონმდებლობს საფუძველზე შექმნილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭო;

ქ) სახურავი — შენობა-ნაგებობის ზედა დამამთავრებელი კონსტრუქციული ელემენტი, რომელიც შენობა-ნაგებობას იცავს გარემოს ზემოქმედებისგან. სახურავი შეიძლება იყოს ქანობიანი ან/და ბრტყელი (3 % ან ნაკლები ქანობით);

ღ) სკვერი — დასასვენებელი/გასართობი მიზნებისთვის განკუთვნილი საერთო სარგებლობის ბაღი;

ყ) სრული სართული — სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე, არის 2.4 მეტრი ან მეტი;

შ) ტერასული შენობა — რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც თითო სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა;

ჩ) ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დედაქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ-სტრუქტურული ნიშნით (ქალაქის ცენტრალური ზონა, შუალედური ზონა, პერიფერიული ზონა, გეგმარებითი კარკასი);

ც) ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება — ტერიტორიაზე (ფაქტობრივად) ან/და ზონაში/ქვეზონაში (ნორმატიულად) განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების სახეობა; ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება ერთგვაროვანია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება შერეულია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) 25%-ზე მეტია გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით;

ძ) ფასადი — შენობა-ნაგებობის გარე სახის ვერტიკალური პროექცია (წინხედი);



წ) ფრონტონი — შენობის ფასადის დამაგვირგვინებელი, რომელიც ზევიდან შემოსაზღვრულია ორფერდა სახურავით;

ჭ) ფუნქციური ზონირება — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების ერთგვაროვანი ან შერეული სახეობის მიხედვით;

ბ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი — მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

ჯ) ღიობი — კედელში არსებული კარის, ფანჯრის, სამტრედის/სამერცხლის ღია ნაწილი ან/და ნებისმიერი ხვრეტი;

ჰ) ჯიხური — საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის განკუთვნილი 2,5 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ<sup>2</sup>-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა.

2. განაშენიანების რეგულირების წესების მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონში, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებასა და განაშენიანების ძირითად დებულებებში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობები, გარდა ამ მუხლის პირველ პუნქტში დაფიქსირებული ტერმინებისა.

## თავი II

### თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 5. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტები

1. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის (ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების) ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია თბილისის მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია თბილისის ტერიტორიის ნაწილებისათვის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე შესაძლებელია მისი შემადგენელი ძირითადი ნაწილის – კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის დამოუკიდებლად დამუშავება, რომელიც მტკიცდება იმავე წესით, როგორც განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

3. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა მოიცავს მიწათსარგებლობის შემდეგ ზონებს და მათდამი ამ წესებით და მოქმედი კანონმდებლობით წაყენებულ მოთხოვნებს:

ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;

ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს;

გ) გეგმარების შემზღუდავ ზონებს.

4. მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა მოიცავს:

ა) ზოგად ან/და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს;

ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს ან/და ქვეზონებს;

გ) გეგმარების შემზღუდავ ზონებს;



დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობის და გამწვანების კოეფიციენტებს;

ე) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს.

**მუხლი 6. თბილისის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში მიწათსარგებლობის ზონების საზღვრების დადგენის პრინციპები**

1. მიწათსარგებლობის თითოეული ზონა გამოყოფილი უნდა იქნეს საზღვრებით.

2. ამ მუხლით განსაზღვრული საზღვრების დადგენის პრინციპი გამოიყენება ყველა სახის მიწათსარგებლობის ზონისთვის, თუ მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

3. ფუნქციური ზონების საზღვრების გამოკვეთა ხდება გეგმარების შემზღუდავი ზონების საზღვრების დადგენის შემდეგ.

4. ზოგადი ფუნქციური ზონების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებული უნდა იქნეს:

ა) თბილისის ადმინისტრაციული საზღვარი;

ბ) თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრები როგორც საქალაქო, ისე სასოფლო/სააგარაკე განაშენიანების;

გ) ფიზიკური გარემოს ბუნებრივი და ხელოვნური საზღვრები/მიჯნები;

დ) დაცული ტერიტორიების საზღვრები;

ე) კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები;

ვ) საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, საწარმოო, სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრები;

ზ) ქუჩებისა და მაგისტრალების ტერიტორიების საზღვრები;

თ) რკინიგზის, მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები.

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონების საზღვრების დადგენისას, გარდა წინა პუნქტში აღნიშნულისა, ზონების საზღვრების დაზუსტებისთვის დამატებით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ტერიტორიების განაპირას მდებარე ცალკეული მიწის ნაკვეთების საზღვრები.

6. ფუნქციური ზონების გამოყოფისას დაცული უნდა იქნეს ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ერთგვაროვნების/შერეულობის ამ წესებით დადგენილი მოთხოვნები, თუ მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

7. უფლებრივი ზონების საზღვრების დადგენისას, როდესაც ხდება ტერიტორიის გადაფარვა სხვადასხვა მიწათსარგებლობის ზონებით, ასეთი ტერიტორიის საზღვრებში არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ისინი ეწინააღმდეგებიან ერთმანეთს, მაშინ უპირატესად მოქმედებს უფრო მკაცრი ან/და ზემდგომი ნორმატიული აქტით ზონებისათვის განსაზღვრული რეგულირება.

**მუხლი 7. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები**

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

**მუხლი 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა**

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის



წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.  
2. დედაქალაქის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, და განაშენიანების რეგულირების წესების მესამე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

ა) მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა;

ბ) ხორციელდება გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება;

გ) ხორციელდება 7000 მ<sup>2</sup> (0.7 ჰა) და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება;

დ) მშენებლობა ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში იწვევს არსებით, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (იცვლება ინფრასტრუქტურული მოწყობა, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსი და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლები)

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“, „ბ“ და „დ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალი არ შეიძლება იყოს 5000მ<sup>2</sup>-ზე (0.5 ჰა) ნაკლები, რომელიც განისაზღვრება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით ან/და დაგეგმვაზე უფლებამოსილი შესაბამისი სამსახურის გადაწყვეტილებით შემდეგნაირად:

ა) დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ.: კვარტალის) ფარგლებში გეგმარებითი ერთეულის გამოყოფით, თუ მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ ასეთი ტერიტორიის ნაწილს;

ბ) ტერიტორიის დაგეგმარების ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების შესაბამისად, სივრცის ერთიანი გააზრების პრინციპის დაცვით, თუ მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენს გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის ნაწილს.

4. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებამდე, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების სამშენებლო გამოყენება, ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში არსებითი ცვლილებების შეტანის უფლების გარეშე, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

### **მუხლი 9. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა**

1. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების, მათ შორის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით, ამ მუხლით განსაზღვრული თავისებურებების გათვალისწინებით.

2. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურის განხორციელებისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს საჯაროობა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების პროცედურა ხორციელდება ორ ეტაპად, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ პირველი ეტაპით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შესაძლებელია შემდგომი ეტაპის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული ეტაპების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

ა) I ეტაპი — განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 20 დღე;

ბ) II ეტაპი — განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის



4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური, რომელიც საბჭოს შესაბამისი რეკომენდაციის საფუძველზე ამზადებს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტებსა და გასცემს შესაბამის სამართლებრივ დასკვნებს:

ა) I ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების შესახებ.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტები თბილისის მერის მიერ წარედგინება თბილისის საკრებულოს.

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული პროცედურების დაცვით.

#### **მუხლი 10. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო**

1. თბილისის ტერიტორიაზე თვითმმართველობის აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოს – თბილისის მთავრობის გადაწყვეტილებით შესაძლებელია შეიქმნას „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“.

2. საბჭოს კომპეტენციათა სფეროს განეკუთვნება:

ა) თბილისის მერისა და საკრებულოსათვის დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებში რეგულარული მოხსენებების მომზადება, ანგარიშის სახით და კონსულტაციების გაწევა;

ბ) დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებთან დაკავშირებით, თბილისის მერისათვის თბილისის მერიის სტრუქტურათა კოორდინაციის წინადადებების შემუშავება;

გ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების, განხილვისა და დამტკიცების პროცესების საჯაროობის მიზნით საზოგადოებრივი ინფორმირების სამუშაოებისა და განხილვების ორგანიზება მუნიციპალიტეტის შესაბამის სამსახურ(ებ)თან ერთად;

დ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების გეგმარებითი დავალებების გაცემის თაობაზე თბილისის საკრებულოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტებზე რეკომენდაციების მომზადება;

ე) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების, მათ შორის უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის, თბილისის საკრებულოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტებზე რეკომენდაციების მომზადება;

ვ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის შესაბამისი დასაბუთების საფუძველზე თბილისის მერის გადაწყვეტილებისთვის რეკომენდაციების მომზადება;

ზ) განაშენიანების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა, უძრავი ობიექტის სტატუსის მინიჭებაზე რეკომენდაციების მომზადება.

3. საბჭოს ნებისმიერი რეკომენდაცია აისახება შესაბამის ოქმში, ხოლო მოხსენება – ანგარიშში, რომელსაც ის, გარდა დაინტერესებული პირისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობისა, საკუთარი დებულებით განსაზღვრული პერიოდულობით აქვეყნებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებგვერდზე.

4. საბჭოს რეკომენდაცია, მოხსენება ან/და ამ მუხლით განსაზღვრული გადაწყვეტილების პროექტები არ ატარებს სავალდებულო ხასიათს და მისი გათვალისწინება დამოკიდებულია საბოლოო გადაწყვეტილების მიმღებ, ამ წესებით და კანონმდებლობით განსაზღვრულ უფლებამოსილ ორგანოზე/პირზე.





5. საბჭოს უფლება-მოვალეობები, სტრუქტურა და საქმიანობის წესი განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს თბილისის საკრებულო.

6. საბჭოს შემადგენლობას, დებულების საფუძველზე, ამტკიცებს თბილისის მთავრობა.

### თავი III

#### ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

##### მუხლი 11. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 არის:

ა) შენობისთვის – მიწისპირა სართულის (ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, პირველი მიწისზედა სართულის) იატაკის ზედაპირის (მათ შორის კიბის, ტერასის, აივნის, ერკერის, გარდა სამანქანო პანდუსისა) გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი;

ბ) ნაგებობისთვის – მთლიანი ნაგებობის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) და მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან 1,8 მეტრი, ან მეტია (მეათედის სიზუსტით), მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

3. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრულ საანგარიშო ფართობში, გარდა განაშენიანების ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული შემთხვევებისა, ასევე არ შედის:

ა) სამშენებლო მოედანზე მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობა;

ბ) შენობათა გამჭვირვალე, წყალგაუმტარი მასალით გადახურული შიდა ეზოები, „ზამთრის ბალები“ და „პასაჟები“. ამავე დროს, ამ ნაწილებთან ერთად შენობები არ შეიძლება იკავებდნენ შესაბამისი მიწის ნაკვეთების 80%-ზე მეტს;

გ) ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობ(ებ)ი, მათ შორის სათბურები.

4. რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე ტერასული შენობებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრული საანგარიშო ფართობი გამოითვლება მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობით.

5. კ-1 მაჩვენებელი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

##### მუხლი 12. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

2. კ-2 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამური ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის (მათ შორის ერკერის, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის) იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის



საანგარიშო ფართობში შედის 1/2-ით;

გ) მანსარდის ის ნაწილი, რომლის სიმაღლეც 1,6 მეტრზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-ით;

დ) ტერასის იატაკის ზედაპირის საერთო ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

ე) ვერანდის, აივნის, ლოჯიის იატაკის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით;

ვ) ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის (ზონებში სზ-1 და სზ-2) მანსარდის იატაკის ზედაპირის ფართობი არ შედის კ-2-ის საანგარიშო ფართობში;

ზ) სზ-1-ში კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის, მათ შორის სათბურების გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი;

თ) მიწისზედა ავტოსადგომი, რომლის სართულის სიმაღლე იატაკის ზედაპირიდან მომდევნო სართულის იატაკის ზედაპირამდე აღემატება 3 მეტრს, გარდა ცალკე მდგომი ავტოსადგომისა, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ი) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის.

4. კ-2 მაჩვენებელი მრავალდება მეთადის სიზუსტით.

5. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 25 აგვისტოს №261 დადგენილების თანახმად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ფართობის დადგენისას კ-2 განისაზღვროს:

ა) სამი სართულის ჩათვლით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2=1.3;

ბ) ხუთი სართულის ჩათვლით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2=1.8;

გ) ხუთი სართულის ზემოთ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2 = 2.2

6. დაინტერესებული პირის თანხმობის შემთხვევაში, შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებაში დამატებების შეტანის შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 22 თებერვლის №18 გადაწყვეტილების ძალაში შესვლამდე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები შეცვალოს ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული კ-2-ის შესაბამისად.

**მუხლი 13. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3**

1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა-ნაგებობა, ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

2. კ-3 არის მიწის ნაკვეთის თავისუფალი გრუნტის ზედაპირის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-3 კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობში:

ა) არ შედის ცალკე გამოყოფილი 2 კვ.მ და ნაკლები ფართობის მქონე გრუნტის ზედაპირები;



ბ) სრულად შედის გრუნტის ცხაურა მოპირკეთების (გამჭოლი) ზედაპირები, რომლებიც გამწვანებულია გაზონით.

4. კ-3 მაჩვენებელი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

#### **მუხლი 14. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები**

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად;

2. ზოგად ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის ზოგად უფლებრივი ზონირების რუკაში.

3. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების სახეობებია:

ა) **ცენტრალური ზონა (ცზ)** – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

ბ) **შუალედური ზონა (შზ)** – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

გ) **პერიფერიული ზონა (პზ)** – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

დ) **გეგმარებითი კარკასი (გკ)** – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, თითოეული ზონისთვის შესაძლებელია გამოიყოს ქვეზონები: ქვეცენტრი, კარკასი, კარკასთმორისი ტერიტორიები.

5. ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონების რეგლამენტები დგინდება განაშენიანების რეგულირების წესებით და საჭიროების შემთხვევაში დამატებით განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

#### **მუხლი 15. ფუნქციური ზონები**

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად);

2. თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ზოგადი ფუნქციური ზონები:

ა) **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)** — მოიცავს როგორც წესი თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას;

ბ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ)** — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს;

გ) **სარეკრეაციო ზონა (რზ)** — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ან/და გასართობ-დასასვენებელ ტერიტორიებს;

დ) **სპეციალური ზონა (სპეცზ)** — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში



ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს (მაგ.: სასწავლო/სამეცნიერო-კვლევითი; სამედიცინო; სასაფლაო; სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიები);

ე) **საცხოვრებელი ზონა (სზ)** — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;

ვ) **სატრანსპორტო ზონა (ტზ)** — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გზებს/ქუჩებს, მიმდებარე ტერიტორიებს ან/და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

ზ) **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ)** — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს;

თ) **სამრეწველო ზონა (ს)** — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების ან/და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე ნივთიერებების მართვისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

ი) **სანიტარიული ზონა (სანზ)** — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ათროპოგენური ან/და ბუნებრივი გზით ხე-ნარგავებით გაშენებულ გამწვანებულ ტერიტორიებს, გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია და სხვა ტერიტორიებს იცავს მავნე ზემოქმედებისაგან;

კ) **სატყეო ზონა** — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო ტყის ან/და სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორიას.

3. ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკაში.

4. ზოგადი ფუნქციური ზონების რეგლამენტები (ზოგადი მოთხოვნები) გეგმარებითი დავალების საფუძველზე განისაზღვრება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა განაშენიანების რეგულირების გეგმების შემუშავებისას.

5. თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები (ქვეზონები):

ა) **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')** — ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს, როგორც წესი, თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას;

ბ) **სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ')** — სასოფლო-სამეურნეო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს (სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის განკუთვნილი მიწები);

გ) **სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)** — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა;

დ) **სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

ე) **სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)** — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს;

ვ) **სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)** — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და



სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს;

ზ) **სპეციალური ზონა 2** (სპეცზ-2) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაო გამოყენების ტერიტორიებს;

თ) **სპეციალური ზონა 3** (სპეცზ-3) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სამხედრო გამოყენების ტერიტორიებს;

ი) **საცხოვრებელი ზონა 1** (სზ-1) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს;

კ) **საცხოვრებელი ზონა 2** (სზ-2) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ლ) **საცხოვრებელი ზონა 3** (სზ-3) — დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

მ) **საცხოვრებელი ზონა 4** (სზ-4) — საშუალო ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი პზ-ში) არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ნ) **საცხოვრებელი ზონა 5** (სზ-5) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ო) **საცხოვრებელი ზონა 6** (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

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;

ჟ) **სატრანსპორტო ზონა 2** (ტზ-2) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს ან ავტოგასამართ კომპლექსებს, აირგასამართ ან აირსავსებ საკომპრესორო სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს და სადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

რ) **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1** (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ს) **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2** (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ტ) **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3** (სსზ-3) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი



საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი კზ-ში) არსებულ/დაგეგმილ კომერციული გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

უ) **სამრეწველო ზონა 1** (ს-1) — შერეული სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს;

ფ) **სამრეწველო ზონა 2** (ს-2) — ერთგვაროვანი სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების და ნაგავსაყრელის ტერიტორიებს;

ქ) **სანიტარიული ზონა ' (სანზ' )** — სანიტარიული ქვეზონა, რომელიც სპეცზ-2, ს-1 და ს-2 ზონების მავნე ზემოქმედებისაგან იცავს სხვა ზონას/ებს და გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია;

ღ) **სატყეო ზონა ' —** სატყეო ქვეზონა.

6. კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკაში.

7. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება ამ წესებით და აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

8. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის 3/4-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

**მუხლი 16. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები**

1. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტებია:

ა) **ლსზ'** — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

ბ) **სოფზ'** — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

გ) **რზ-1** — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

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



|                 |                                      |   |       |
|-----------------|--------------------------------------|---|-------|
|                 | მინიმალური სიღრმე                    | – | მეტრი |
|                 | შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | 5 | მეტრი |
| <b>შენიშვნა</b> |                                      |   |       |

დ) რზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი 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-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | 5 *                    | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        |                                      | * გარდა ატრაქციონებისა |             |

ე) რზ-3 – დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

|  |                                      |     |             |
|--|--------------------------------------|-----|-------------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                                      |     |             |
|  | კ-1                                  | 0,3 | კოეფიციენტი |
|  | კ-2                                  | 1,0 | კოეფიციენტი |
|  | კ-3                                  | 0,5 | კოეფიციენტი |
|  | საცხოვრებელი სიმჭიდროვე              | –   | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი                   | –   | კვ.მ        |
|  | მინიმალური სიგანე                    | –   | მეტრი       |
|  | მინიმალური სიღრმე                    | –   | მეტრი       |
|  | შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | –   | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        |                                      | –   |             |

ვ) სპეცზ-1 – დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო





ობიექტების განთავსება.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |             |       |
|--|--------------------|-------------|-------|
| კ-1                                    | –                  | კოეფიციენტი |       |
| კ-2                                    | –                  | კოეფიციენტი |       |
| კ-3                                    | <b>0,2</b>         | კოეფიციენტი |       |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                | –                  | ერთეული/ჰა  |       |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი | –           | კვ.მ  |
|  | მინიმალური სიგანე  | –           | მეტრი |
|  | მინიმალური სიღრმე  | –           | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   | –                  | მეტრი       |       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | –                  |             |       |

ზ) **სპეცზ-2** – დაუშვებელია ყოველგვარი შენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა (არადომინირებული), აგრეთვე საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |             |       |
|--|--------------------|-------------|-------|
| კ-1                                    | –                  | კოეფიციენტი |       |
| კ-2                                    | –                  | კოეფიციენტი |       |
| კ-3                                    | <b>0,2</b>         | კოეფიციენტი |       |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                | –                  | ერთეული/ჰა  |       |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი | –           | კვ.მ  |
|  | მინიმალური სიგანე  | –           | მეტრი |
|  | მინიმალური სიღრმე  | –           | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   | –                  | მეტრი       |       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | –                  |             |       |

თ) **სპეცზ-3** – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა ან/და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობების, მათ შორის საწვრთნელი პოლიგონის.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |   |             |
|--|---|-------------|
| კ-1                                    | – | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    | – | კოეფიციენტი |





|                                      |                    |             |       |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------|
| კ-3                                  | –                  | კოეფიციენტი |       |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე              | –                  | ერთეული/ჰა  |       |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები     | მინიმალური ფართობი | –           | კვ.მ  |
|                                      | მინიმალური სიგანე  | –           | მეტრი |
|                                      | მინიმალური სიღრმე  | –           | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | –                  | მეტრი       |       |
| <b>შენიშვნა</b>                      | –                  |             |       |

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

|  |                        |             |       |
|--|------------------------|-------------|-------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                        |             |       |
| კ-1                                    | <b>0,5</b>             | კოეფიციენტი |       |
| კ-2                                    | <b>0,8</b>             | კოეფიციენტი |       |
| კ-3                                    | <b>0,3</b>             | კოეფიციენტი |       |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                | –                      | ერთეული/ჰა  |       |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი     | <b>200</b>  | კვ.მ  |
|  | მინიმალური სიგანე      | <b>9</b>    | მეტრი |
|  | მინიმალური სიღრმე      | <b>15</b>   | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   | <b>15 *</b>            | მეტრი       |       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | <b>* სასტუმროსთვის</b> |             |       |

კ) **სზ-2** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

|  |                    |             |       |
|--|--------------------|-------------|-------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |             |       |
| კ-1                                    | <b>0,5</b>         | კოეფიციენტი |       |
| კ-2                                    | <b>0,8</b>         | კოეფიციენტი |       |
| კ-3                                    | <b>0,3</b>         | კოეფიციენტი |       |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                | –                  | ერთეული/ჰა  |       |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და              | მინიმალური ფართობი | <b>250</b>  | კვ.მ  |
|  | მინიმალური სიგანე  | <b>9</b>    | მეტრი |



|                                      |                        |     |       |
|--------------------------------------|------------------------|-----|-------|
| ზომები                               |                        |     |       |
|                                      | მინიმალური სიღრმე      | 15  | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე |                        | 15* | მეტრი |
| <b>შენიშვნა</b>                      | <i>* სასტუმროსთვის</i> |     |       |

ლ) სზ-3 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

|  |   |             |             |
|--|---|-------------|-------------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |   |             |             |
| კ-1                                    |   | 0,5         | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |   | 1,5         | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |   | 0,3         | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |   | –           | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი  | 300 / 400 * | კვ.მ        |
|  | მინიმალური სიგანე   | 9 / 12 *    | მეტრი       |
|  | მინიმალური სიღრმე   | 20 / 25 *   | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |   | 15 *        | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | <i>* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის</i> |             |             |

მ) სზ-4 – საშუალო ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის, სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

|  |                    |     |             |
|--|--------------------|-----|-------------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |     |             |
| კ-1                                    |                    | 0,7 | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                    | –   | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |                    | 0,2 | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |                    | –   | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი | 300 | კვ.მ        |
|  | მინიმალური სიგანე  | –   | მეტრი       |
|  | მინიმალური სიღრმე  | –   | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |                    | 3   | სართული *   |



**შენიშვნა**

*\* გარდა მიწისქვეშა და ტექნიკური სართულებისა.*

ნ) **სზ-5** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |  |                    |             |
|--|--|--------------------|-------------|
| კ-1                                    |  | <b>0,5</b>         | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |  | <b>2,1</b>         | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |  | <b>0,2</b>         | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |  | –                  | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი                             | <b>400 * / 500</b> | კვ.მ        |
|  | მინიმალური სიგანე                              | <b>12 * / 15</b>   | მეტრი       |
|  | მინიმალური სიღრმე                              | <b>20 * / 25</b>   | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |  | –                  | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | <i>* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის</i> |                    |             |

ო) **სზ-6** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |  |                    |             |
|--|--|--------------------|-------------|
| კ-1                                    |  | <b>0,5</b>         | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |  | <b>2,5</b>         | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |  | <b>0,3</b>         | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |  | –                  | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი                             | <b>600 / 700 *</b> | კვ.მ        |
|  | მინიმალური სიგანე                              | <b>15 / 20 *</b>   | მეტრი       |
|  | მინიმალური სიღრმე                              | <b>25 / 30 *</b>   | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |  | –                  | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | <i>* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის</i> |                    |             |

პ) **ტზ-1** – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები



|                                      |   |             |       |
|--------------------------------------|---|-------------|-------|
| კ-1                                  | –   | კოეფიციენტი |       |
| კ-2                                  | –   | კოეფიციენტი |       |
| კ-3 *                                | <b>0,1</b>  | კოეფიციენტი |       |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე              | –   | ერთეული/ჰა  |       |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები     | მინიმალური ფართობი  | –           | კვ.მ  |
|                                      | მინიმალური სიგანე   | –           | მეტრი |
|                                      | მინიმალური სიღრმე   | –           | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | –   | მეტრი       |       |
| <b>შენიშვნა</b>                      | * კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი |             |       |

ჟ) **ტზ-2** – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად;

|  |                    |             |       |
|--|--------------------|-------------|-------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |             |       |
| კ-1                                    | –                  | კოეფიციენტი |       |
| კ-2                                    | –                  | კოეფიციენტი |       |
| კ-3                                    | <b>0,1</b>         | კოეფიციენტი |       |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                | –                  | ერთეული/ჰა  |       |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი | –           | კვ.მ  |
|  | მინიმალური სიგანე  | –           | მეტრი |
|  | მინიმალური სიღრმე  | –           | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   | –                  | მეტრი       |       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | –                  |             |       |

რ) **სსზ-1** – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის;

|  |                    |             |
|--|--------------------|-------------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |             |
| კ-1                                    | <b>0,5 * / 0,7</b> | კოეფიციენტი |



|                                      |   |             |             |
|--------------------------------------|---|-------------|-------------|
| კ-2                                  |   | 3,5         | კოეფიციენტი |
| კ-3                                  |   | 0,2         | 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-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე |   | –           | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                      | * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის |             |             |

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 შენობის საერთო ფართობის 25%-ის;

|  |   |             |             |
|--|---|-------------|-------------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |   |             |             |
| კ-1                                    |   | 0,5 * / 0,7 | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |   | 4,6         | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |   | 0,2         | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |   | –           | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი                      | 700         | კვ.მ        |
|  | მინიმალური სიგანე                       | 20          | მეტრი       |
|  | მინიმალური სიღრმე                       | 30          | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |   | –           | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის |             |             |

ტ) სსზ-3 – განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია სავაჭრო ცენტრები, მოლები, და მსგავსი მსხვილი საზოგადოებრივ-კომერციული ობიექტები, ასევე დასაშვებია საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

|  |  |     |             |
|--|--|-----|-------------|
| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |  |     |             |
| კ-1                                    |  | 0,7 | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |  | –   | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |  | 0,2 | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |  | –   | ერთეული/ჰა  |



|                                      |                    |     |       |
|--------------------------------------|--------------------|-----|-------|
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები     | მინიმალური ფართობი | 500 | კვ.მ  |
|                                      | მინიმალური სიგანე  | 20  | მეტრი |
|                                      | მინიმალური სიღრმე  | 20  | მეტრი |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე |                    | 15  | მეტრი |
| <b>შენიშვნა</b>                      |                    | -   |       |

უ) ს-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, 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-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |                    | -   | მეტრი       |

ფ) ს-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები, ასევე, ნაგავსაყრელის ტერიტორიები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |   |             |
|--|--------------------|---|-------------|
| კ-1                                    |                    | - | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                    | - | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |                    | - | 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                             | - |       |

ქ) **სანზ'** – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა. ნარგავების გაშენების ფართობის წილი ზონის ტერიტორიაზე იანგარიშება ზონის სიგანის შესაბამისად: 300 მეტრამდე – 60 %; 300 მეტრიდან 1000 მეტრამდე – 50 %; 1000 მეტრიდან 3000 მეტრამდე – 40 %.

ღ) სატყეო ზონა ' — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა.

2. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის, გარდა პირველი პუნქტით 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. ამ მუხლის მიზნებისთვის, თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია სწორკუთხა ფორმა, მის სიგანედ მიჩნევა საზოგადოებრივი სივრცის/ქუჩის მხარე საზღვრების გაბარიტული ზომა, რომლის მიმართ მართობული ზომა მიიჩნევა მის სიღრმედ.

### მუხლი 17. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები

1. გეგმარების შემზღუდავი ზონები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში აისახება უფლებრივი ზონირების რუკაში.
2. თბილისის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.
3. განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონის რეგლამენტები განისაზღვრება „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.
4. განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონის რეგლამენტები განისაზღვრება „ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.
5. ინფრასტრუქტურული ობიექტების დამცავი ან/და უსაფრთხოების ზონები/ზოლები და მათი რეგლამენტები განისაზღვრება შესაბამისი დარგობრივი ნორმატიული დოკუმენტებით.

### თავი IV

### ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები და პირობები

#### მუხლი 18. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება

1. ამ მუხლის მიზანია მაღალი ესთეტიკური ღირებულების საქალაქო განაშენიანების ჩამოყალიბება/შენარჩუნება და ცხოვრების ხარისხის ამაღლება, განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირების გზით.
2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონირების ცენტრალურ ზონაში, შუალედურ ზონაში და გეგმარებით კარკასზე არსებულ მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობების მიმართ როგორც ახალ მშენებლობაზე, ისე ექსტერიერის ძირეულ რეკონსტრუქციაზე.
3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაძლებელია ამ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაზუსტება, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.
4. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებზე.
5. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნეს ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები.
6. დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:





ა) ნებისმიერი ფორმის მოთუთიებული თუნუქი (დაცვითი საფარისა და შეღებვის გარეშე);

ბ) ნებისმიერი ფორმის შიფერი;

გ) ფიქალი (გარდა საკულტო ნაგებობებისა).

7. სახურავზე მასალების ფერების შერჩევა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ გათვალისწინებულ იქნეს მიმდებარე განაშენიანების დომინანტური, ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული არქიტექტურული გამომსახველობა.

8. კ-1 და კ-2 შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილ მაჩვენებლის გადამეტების შემთხვევაში, საბჭოს რეკომენდაციით მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურის მიერ ცენტრალურ, შუალედურ ზონებში და გეგმარებით კარკასზე შესაძლებელია ერთ-ერთ მაკომპენსირებელ ღონისძიებად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განისაზღვროს:

ა) გადახურვის ტიპად ე. წ. „მწვანე სახურავის“ გამოყენება;

ბ) შენობაში განახლებადი ენერჯის გენერირება და გამოყენება;

გ) ენერგოეფექტიანი სამშენებლო მასალების გამოყენება.

9. სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტების დაპროექტება-მშენებლობა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ მომსახურება არ ხორციელდებოდეს ან/და მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს გზიდან/ქუჩიდან.

10. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

ა) განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე (არა)საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 20 %-ს;

ბ) წინა ქვეპუნქტში აღნიშნული საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების მოწყობა ფართობის შეუზღუდავად დასაშვებია მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ყრუ ფასადზე ან/და მშენებარე შენობა-ნაგებობის ფასადზე.

გ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე, ერთიანი, მოწესრიგებული სახით. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტა. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე;

დ) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე;

ე) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი პროექტის საფუძველზე, მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტით.

**მუხლი 19. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების დადგენა ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში**

1. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი(ებ)ისათვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული რეგლამენტების დასადგენად არ არის





აუცილებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება, სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შეიძლება დადგინდეს:

ა) დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ.: კვარტალის) კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ ასეთი კვარტალის ნაწილს;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო მდებარე ტერიტორიის კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ დაურეგულირებელი/მოუწესრიგებელი განაშენიანების ნაწილს. (მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიაში იგულისხმება ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეხებაშია ამ მიწის ნაკვეთ(ებ)ის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიასთან).

2. კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანოს მიერ.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის კვლევა მოიცავს:

ა) საკვლევი ტერიტორიის აეროფოტო გადაღებას;

ბ) საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას;

გ) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გამოყენების არსებულ სახეობაზე;

დ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);

ე) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების) შესახებ;

ვ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტებს;

ზ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

თ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტებს;

ი) საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებაზე;

კ) საკვლევის ტერიტორიის განვითარების საპროექტო წინადადებას;

4. ამ მუხლით განსაზღვრული კვლევა არ ტარდება, თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ ორგანოს ქალაქთმშენებლობითი კადასტრი აძლევს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის საკმარის ინფორმაციას, ან/და ტარდება იმ ნაწილზე, რა ნაწილზეც არ არსებობს ინფორმაცია.

5. ამ მუხლით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის კვლევის შედეგები არის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტის საფუძველი.

**მუხლი 20. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა**

1. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე აკრძალულია დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა.



2. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომლებსაც უნებართვოდ ან სხვა მიზეზის შედეგად ნაწილობრივ დაშენების, მიშენების ან/და მანსარდის მოწყობის გამო დაკარგული აქვთ დასრულებული არქიტექტურული იერსახე, დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა ნებადართულია ერთიანი პროექტის საფუძველზე, იერსახის მოწესრიგების მიზნით.

3. ამ მუხლის მეორე პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობა დადასტურებული უნდა იყოს დოკუმენტურად და მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილ იქნეს შესაბამისი საექსპერტო შეფასება.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება დაუშვებელია ისეთ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომელთა სართულების სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე 2.7 მ-ზე ნაკლებია, არ გააჩნიათ ლიფტი და რომელთა ექსპლუატაციის ვადა განსაზღვრულია მაქსიმუმ 50-წლამდე.

5. მე-4 პუნქტში მითითებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დასაშვებია მიშენების/დაშენების დასრულება, თუ სამუშაოები ნაწარმოებია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტაციის საფუძველზე ერთიანი პროექტის ფარგლებში და ჩატარებული სამუშაოების შედეგად წარმოქმნილია საცხოვრებელი/არასაცხოვრებელი ფართობი, ამასთან, მიშენების/დაშენების დასრულება არ უნდა აუარესებდეს შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ მდგრადობას.

6. ამ მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების მოქმედება არ ვრცელდება:

ა) „პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით რეგულირებად საკითხებზე;

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“.

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.

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.

9. ამ მუხლში მითითებულ ვადებში მშენებლობის დაუმთავრებლობის შემთხვევაში მენაშენეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

10. ამ მუხლში მითითებული მშენებლობის კონსერვაცია დაუშვებელია.

### **მუხლი 21. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა**

1. განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ:

ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები;



ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;

გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმით – მიწის ნაკვეთის ფართობის ან/და ზომების ზღვრული მაჩვენებლები, მინიმალური მოთხოვნების გამკაცრების გზით, გარდა განაშენიანების რეგულირების წესების 24-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

ბ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები.

4. თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში გათვალისწინებულია ცალკეულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ის გადამეტება, თითოეული მიწის ნაკვეთისთვის სავალდებულოა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღება.

5. კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად მხოლოდ ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში:

ა) როდესაც რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი ტერასული შენობებისა და მათი კომპლექსების მშენებლობისას, გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე კ-1 ცვლილება – არაუმეტეს 0,7-მდე, თუმცა კ-3 არანაკლებ 0,2 გამოყენების პირობით;

ბ) ცზ-ში და შზ-ში შენობა-ნაგებობების მშენებლობებზე, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობისა. აღნიშნული არ ეხება იმ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში გათვალისწინებულია კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ის გადამეტება;

გ) პზ-ში ნებისმიერი ფუნქციის, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისას;

დ) იმ მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე, რომელზეც გაცემულია თავდაპირველი მშენებლობის ნებართვა მინიმუმ სამი წლის წინ და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო;

ე) როდესაც გადამეტება გამოწვეულია განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ობიექტებისათვის ამ წესის 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენით.

6. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე.

7. ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების საკითხს, საბჭოს მიერ საკითხის განხილვამდე, განიხილავს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის შექმნის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 6 აპრილის №13.02.295 განკარგულებით შექმნილი კომისია.

## მუხლი 22. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის:

ა) კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის;



ბ) გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

3. უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება:

ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;

ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, როდესაც ნებართვის მაძიებელს სურვილი აქვს მიიღოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, მან შესაბამისი მოთხოვნა უნდა დააფიქსიროს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში ან საჭიროების შემთხვევაში, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ განცხადებაში;

5. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოთხოვნას ნებართვის მაძიებელმა უნდა დაურთოს შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი კვლევა ამ წესების მე-19 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების ანალოგიით და შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის დასაბუთება, საჯარო და კერძო ინტერესების ჩვენებით.

6. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ნებისმიერ სტადიაზე.

7. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, საბჭოს რეკომენდაციისა და მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე.

8. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად 30-დღიანი ვადის არასაკმარისობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება ხდება დადგენილი წესით.

9. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე მოსაკრებელი განისაზღვრება „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

10. იმ ტერიტორიების ფარგლებში მოქცეული მიწის ნაკვეთებისათვის, რომლებისთვისაც „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 და „უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის (ქ. თბილისის ცენტრალური ნაწილის – ისტორიული ზონა, განაშენიანების რეგულირების ზონა, ვაკე) დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის №16-2 გადაწყვეტილებების ამოქმედებამდე არ იყო განსაზღვრული მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების პირობები განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის დადგენილი მაჩვენებლის განსაზღვრა განხორციელდეს მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად, ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული კოეფიციენტების გაანგარიშების წესის მიხედვით.

**მუხლი 23. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა**

1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურისა და საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე ანიჭებს თბილისის საკრებულო.

2. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი



განაშენიანების რეგულირების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე აღიარებულ ბუნებრივ და კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში თბილისის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

3. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების შემდგომი განვითარება, მათ შორის: ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების წესებისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით გასაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიმართულებით.

4. დაშვებულია შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

5. შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტების გამოყენებასა და განაშენიანებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება ამ მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტებით დადგენილი ქმედებების გარდა, საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელიც გაიცემა ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად.

6. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემდეგ შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავ ობიექტს ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი.

7. შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე განვითარება არ ნიშნავს შეუსაბამო სტატუსის მოხსნას.

#### **მუხლი 24. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა**

1. მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს.

2. განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებითვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

3. განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი განაშენიანების რეგულირების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე აღიარებულ ბუნებრივ და კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში თბილისის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

4. დაშვებულია განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

#### **მუხლი 25. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებები**

1. იმ შემთხვევაში, როდესაც განაშენიანების რეგულირების გეგმის გადაწყვეტების შესაბამისად ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე აუცილებელი ხდება განსაზღვრულ ვადაში ცალკეულ შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანა, დედაქალაქის აღმასრულებელ და წარმომადგენლობით ორგანოებს უფლება აქვთ დააწესონ კანონმდებლობის შესაბამისად შეღავათები



და მხარდაჭერის ღონისძიებები.

2. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებების გატარებისას, პრიორიტეტულად უნდა იქნეს მიჩნეული დედაქალაქის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში და ცენტრალურ ზონაში მოქცეულ შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ცვლილებების სტიმულირება.

## **მუხლი 26. მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა**

1. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთად მხოლოდ იმ ნაწილის გამოყოფა, რომლის შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (პარამეტრები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთ(ებ)ი იქნეს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსს ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად.

2. პირველი პუნქტით განსაზღვრული შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სხვა (სამშენებლო) მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთს ექნება შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი ის სამშენებლო პოტენციალი, რაც შეუსაბამო მიწის ნაკვეთთან გაერთიანებამდე ჰქონდა (სამშენებლო) მიწის ნაკვეთს.

3. იმ შემთხვევებში, როდესაც შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ესაზღვრება სხვა მიწის ნაკვეთებს, დაუშვებელია მისი გაფართოება, ხელახალი გამიჯვნა მეზობელი ნაკვეთის ტერიტორიის ხარჯზე, თუ ეს არ არის დაკავშირებული ნაკვეთის ამ რეგლამენტით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანასთან.

4. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

5. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა ხორციელდება მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვითა და კომპენსირებით:

ა) საკუთრების უფლებების გადანაწილებით;

ბ) ნაკვეთის საზღვრების მოწესრიგებითა და შენაცვლებით;

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარებიან ხელახალ გამიჯვნას გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით.

7. ასეთი ნაკვეთებისათვის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

## **მუხლი 27. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები**

1. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პროცესში, ტერიტორიისათვის შესაძლებელია დადგენილ იქნეს საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები.

2. საზოგადოებრივი სერვიტუტი დგინდება ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოების სამართლებრივი აქტებით, რომლებიც ეფუძნება განაშენიანების რეგულირების გეგმების და განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს, თუ ისინი განპირობებულია სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესებით.

3. კერძო სერვიტუტები შესაძლებელია დადგენილ იქნეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების სხვა ობიექტის შეზღუდული სარგებლობის მიზნით, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა შესაძლებლობა და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს:

ა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;

ბ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;

გ) ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;



დ) მისასვლელის მოწყობა.

4. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტების დადგენის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

**მუხლი 28. თბილისის მერიის უპირატესი უფლება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვაზე**

1. თბილისის მერიას უფლება აქვს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოიყენოს უპირატესი შესყიდვის უფლება მიწის ნაკვეთზე და მასთან მყარად დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობებზე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების აუცილებელი საჭიროებისთვის, თუ ამ მიზნის მიღწევა სხვაგვარად შეუძლებელია.

2. თბილისის მერიას აქვს ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ:

ა) ტერიტორიები მოქცეულია არსებული წესით განხილული, შეთანხმებული და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმებით „დაფარული“ ტერიტორიის ფარგლებში და ამ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით მათი გამოყენება ითვალისწინებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობას;

ბ) ტერიტორიების დაგეგმარება და განაშენიანება უნდა განხორციელდეს მიზნობრივად, გარემოს დაცვის, ეკოლოგიური და საინჟინრო უსაფრთხოების თვალსაზრისით;

გ) ტერიტორიები მოქცეულია ოფიციალურად (შესაბამისი საკანონმდებლო და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით) დადგენილი რეკონსტრუქციისა და განვითარების (პერსპექტიული განაშენიანების) რაიონში;

დ) ტერიტორიები მოქცეულია ურბანული მემკვიდრეობისა და ქალაქის ისტორიული ნაწილის ზონაში;

ე) თბილისის მერია დაასაბუთებს, რომ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის მოქმედების ფარგლებში მოქცეული გაუნაშენებელი ტერიტორიების განაშენიანება აუცილებელია საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით.

3. თბილისის მერიამ უპირატესი შესყიდვის უფლების მოსაპოვებლად აუცილებლად უნდა განსაზღვროს და დაასაბუთოს მიწის ნაკვეთის გამოყენების მიზნები და შესაძლებლობები.

4. თბილისის მერიის მიერ ტერიტორიების წინასწარი შესყიდვა უნდა განხორციელდეს მხოლოდ იმ შემთხვევებში, რომლებიც დოკუმენტურად დადასტურებულია და გამომდინარეობს საზოგადოებრივი ინტერესებიდან.

## თავი V

**მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა**

**მუხლი 29. მიზნები, პრინციპები და გავრცელების ფარგლები**

1. ამ თავის მიზნებია:

ა) მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების პირობების დადგენა;

ბ) მიწის ნაკვეთზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრა;

გ) მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობების ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრის რეგულირება;

დ) საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შენობა-ნაგებობების (მათ შორის, დროებითი) და დანადგარების განთავსების რეგულირება.

2. ამ თავის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის:

ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (მათ შორის ჩიხს);



ბ) მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. თუ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცის (გასასვლელი, ჩიხი) სიგანე არ აღმატება 1 მეტრს, სამეზობლო საზღვრად მიიღება დაურეგისტრირებელი სივრცის შუა ხაზი.

3. ამ თავის მიზნებისათვის:

ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 150 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს;

ბ) შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს;

გ) მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსებისას ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც გააჩნია დამოუკიდებლად მომუშავე სამირკვლის კონსტრუქციული სისტემა;

დ) დაუშვებელია ერთი შენობის განთავსება ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე.

4. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის ამ წესით დადგენილი პირობები მოქმედებს, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის არ არის დადგენილი სხვაგვარი რეგულირება.

5. ამ თავის მოთხოვნები არ ვრცელდება ნაგებობებზე, მათ შორის:

ა) ანძებსა და კოშკებზე;

ბ) აეროპორტის, საზღვაო პორტის და რკინიგზის ნაგებობებზე;

გ) საჰაერო-საბაგრო გზების ნაგებობებზე;

დ) ჰიდრო, თბო და ატომურ ელექტროსადგურებზე; აგრეთვე ელექტროქვესადგურებზე;

ე) ნავთობის, ნავთობპროდუქტებისა და თხევადი აირის საცავებზე, ტერმინალებზე;

ვ) ნაპირსამაგრ, ხაზოვან და სხვა სპეციალური დანიშნულების საინჟინრო ნაგებობებზე;

ზ) მონუმენტებზე.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტების განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები უნდა განისაზღვროს სხვა ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

7. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისას და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისას, როდესაც კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს რამდენიმე ნორმა, უპირატესად მოქმედებს ის, რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

8. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრა, გარდა ამ თავით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

9. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში 35-ე მუხლით განსაზღვრული ობიექტების განთავსება უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ ის:

ა) ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური განვითარების შესაძლებლობებს;





ბ) არ ლახავდეს საზოგადოებრივ ტერიტორიით/სივრცით მოსარგებლეთა უფლებებს;

გ) არ ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებას, სივრცით-მოცულობით და ესთეტიკურ პარამეტრებს, ასევე საგზაო მოძრაობის უსაფრთხოების წესებს.

### **მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება**

1. მიწის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

2. მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვარებსა და ამ მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის, არის მიწის ზონის ნაწილი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნებისათვის ეწოდება მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო.

3. ცალკეულ გეგმარებით შემთხვევებში, აგრეთვე იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთს, რომელსაც აქვს ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები ან/და მხოლოდ ერთი მხრიდან სამეზობლო საზღვარი, მაშინ მასზე შენობის განთავსებისათვის მიწის ნაკვეთზე უკანა ეზოს განსაზღვრა არ ხდება.

4. მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების შესაბამისად მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი).

5. იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე.

6. იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ორ ურთიერთგადამკვეთ ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრების მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე ურთიერთგადაკვეთამდე.

7. თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის კონტურის გამო არ ხერხდება ამ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრის გამოყოფა და აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს დასადგენად ვერ ხერხდება წითელი ხაზ(ებ)ის დადგენა, მაშინ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს ამ მუხლის მე-18 პუნქტის შესაბამისად.

8. მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-9 პუნქტით განსაზღვრული პირობები.

9. დასაშვებია, მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში, თუ ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობა, ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულია შენობის განთავსება, ისე რომ დაცული იქნეს ამ მუხლის მოთხოვნები იმ სხვა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმართ, რომელთა უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობა არ არის განთავსებული ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული.

10. მიწის ნაკვეთის მიწის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

11. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება მიწის ნაკვეთის მიწის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-12, მე-13 და მე-14 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

12. მიწის ნაკვეთის მიწის ზონაში შენობაზე, სამეზობლო საზღვრიდან არანაკლებ 0.6 მეტრის დაშორებით შესაძლებელია მოეწყოს ღიობი, ასევე აივანი და ერკერი, თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი, რომელზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული, სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.



13. სამეზობლო საზღვარზე ცეცხლგამძლე ყრუ საზიარო ღობის ან მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მიჯნის ზონაში, ცეცხლგამძლე ყრუ ღობის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მიჯნის ზონაში მდებარე შენობის კედელში ფანჯრის, კარის ან სხვა ღია ნაწილების მოწყობა იმ პირობით, რომ მათი ზედა ნიშნული იქნება ღობის ზედა ნიშნულზე 0,6 მ-ით დაბლა. ასეთი კედლის დემონტაჟის შემთხვევაში, თუ არ მოხდა მისი აღდგენა გონივრულ ვადაში, მაშინ მიჯნის ზონაში არსებული ღია ნაწილები უნდა შეივსოს არაწვადი სამშენებლო მასალით.

14. თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი განთავსებულია მიჯნის ზონის დაცვით, დასაშვებია შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე მოწყობილი აივნის, ერკერის, გარე კიბის, პანდუსის, მათი გადახურვების და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების მიჯნის ზონაში შეჭრა, თუ ამ ნაწილების საანგარიშო ზედაპირიდან გამოწევა არ აღმატება 1,2 მეტრს, ხოლო მათი კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე უმოკლესი მანძილი შეადგენს არანაკლებ 1,8 მეტრს. თუ ამგვარი ნაწილების საანგარიშო ზედაპირიდან გამოწევა აღმატება 1,2 მეტრს, მაშინ მიჯნის ზონა აითვლება ასეთი ნაწილების კიდიდან.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

16. სამეზობლო საზღვრიდან 5.0 მეტრამდე მანძილზე დაუშვებელია შენობის ნაწილის კონსტრუქციად და მოსაპირკეთებლად წვადი სამშენებლო მასალების გამოყენება. აღნიშნული პირობა ასევე ეხება შენობის იმ ნაწილს, რომელიც საზოგადოებრივ საზღვრის მხარეს არის განთავსებული, იმ შემთხვევაში, როდესაც ქუჩის სიგანე 5.0 მ-ზე ნაკლებია.

17. მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნათა დაცვით ასევე დასაშვებია:

ა) დამხმარე შენობა-ნაგებობის (მაგ.: შენობა-ნაგებობის შესასვლელი კიბეებისა და პანდუსების მოწყობა და მათი გადახურვა ნაღვეებისაგან მათი დაცვის მიზნით, ავტოსადგომები, ტერასები, ბავშვებისათვის ღია სათამაშო მოედნები, ინვენტარის შესანახი სათავსო, ფარდული, გარაჟი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, შინაური ცხოველებისა და ფრინველთა სადგომები დასახლებათა იმ ზონებში, სადაც ასეთი ნებადართულია და სხვა მსგავსი ტიპის შენობა-ნაგებობები) განთავსება, რომლის სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 3.5 მეტრს, ხოლო ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში კეხამდე 5.0 მეტრს;

ბ) ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ისეთი დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან კეხამდე აღემატება 5.0 მეტრს. ამ შემთხვევაში მათზე ვრცელდება ამ წესით დადგენილი, მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის პირობები.

18. სამეზობლო მიჯნის ზონაში აშენებულ შენობაზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს დაბრკოლებად მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით ახალი შენობ(ებ)ის მშენებლობისას.

19. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობ(ები)ა უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

### **მუხლი 31. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა**

1. მიწის ნაკვეთზე შენობის სიმაღლე იზღუდება განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზით.
2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი



საზღვარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან.

3. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული გამოითვლება ფორმულით, 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.

4. H-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმაღლეებს, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახურავზე/ტერასაზე ამ წესების დაცვით მოწყობილი სამყოფისა/სათავსისა, რომლის ფართობი არ აღმატება ამავე სართულის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის 50 %-ს და განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენის მხრიდან შეწყულია მინიმუმ 5 მეტრით:

ა) სახურავის სიმაღლეს საანგარიშო კიდიდან კეხამდე:

ა.ა) 45-დან 70 გრადუსამდე ქანობის შემთხვევაში – 1/3-ით;

ა.ბ) 70 გრადუსი და მეტი ქანობის შემთხვევაში – სრულად.

ბ) სამტრედების/სამერცხლების და სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლეს, თუ მათი ჯამური სიგანე აღემატება ამავე ფსაადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ს;

გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2,4 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ<sup>2</sup>-ს აღემატება.

5. L-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს: შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ უმოკლესი მანძილით. თუ საზოგადოებრივ ტერიტორიას/სივრცეს მეორე მხრიდან ესაზღვრება სხვა საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (მაგ. ქუჩას ესაზღვრება სკვერი), ანგარიშისას აიღება ჯამური სიგანე;

ბ) მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს მხარეს: შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ უმოკლესი მანძილით;

გ) შესაბამის მხარეს L აითვლება უახლოესი შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, ხოლო იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირის ნახევარი ან მეტი წარმოადგენს არაერთგვაროვან სიბრტყეს, მაშინ შენობის საანგარიშო ზედაპირის უახლოესი წერტილიდან;

დ) თუ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება არაერთგვაროვანი სიგანის საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (ქუჩა/გზა), მაშინ L იანგარიშება სავალი ნაწილის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყიდან.

ე) თუ L-ის მნიშვნელობა შენობის საანგარიშო ზედაპირის მიმართ განსხვავებულია, H უნდა გამოითვალოს L-ის უმცირესი მნიშვნელობიდან.

ვ) L-ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება:

ვ.ა) კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა;



ვ.ბ) შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან 1,4 მეტრამდე გამოწეული შენობის მცირე არქიტექტურული დეტალები, გადახურვის ნაწილები ან/და აივნები;

ვ.გ) შენობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობილი ერკერები, თუ მათი ჯამური სიგანე არ აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ს.

ზ) L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სზ-1 და სზ-2 ტოლია 6 მეტრის, ხოლო ყველა სხვა საცხოვრებელ ზონაში – 20 მეტრის.

6. Y მნიშვნელობა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 – ყველა სხვა ზონისათვის.

7. თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება 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 განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

8. თუ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

9. საზოგადოებრივი ან/და მრავალფუნქციური შენობებისთვის, როდესაც მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი საზოგადოებრივი საზღვრების მხარიდან დგინდება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცეიდან.

10. თუ 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 L აღემატება 10 მეტრს, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

11. თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი და ვერ ხერხდება უკანა ეზოს გასაზღვრა, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან იმავე წესით, რაც დადგენილია უკანა ეზოსთვის.

**მუხლი 32. ერთ მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა**  
ერთ მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებების შესაბამისად.

**მუხლი 33. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ისეთი შეჭრა, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას**

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას.

2. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და



არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში, გრუნტის ზედაპირიდან **2,7 მ-მდე სიმაღლეზე:**

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

ბ) სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

გ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა 0.6 მ-ზე მეტად. ამასთან, ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როდესაც ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ფანჯრამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე არის მინიმუმ 1,2 მ.

3. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან **2,7 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე:**

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 1.4 მ-ზე მეტად;

ბ) აივნებისა და ერკერების მიახლოება ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვით სიბრტყემდე 1,2 მ-ზე მეტად;

გ) ფასადის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 0.3 მ-ზე მეტად;

დ) შენობის დამამთავრებელი კარნიზების და სახურავის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა **1.4 მ-ზე** მეტად.

4. შენობის წვიმის წყლის სარინებლების წყლის გამოსასვლელი არ უნდა იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში ქუჩის ტროტუარის სიბრტყიდან 0,3 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე და არ უნდა იყოს ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს არსებული საზოგადოებრივი საზღვრიდან ტროტუარზე 0,3 მ-ზე მეტი მანძილით შეჭრილი, როდესაც ის განთავსებულია გრუნტის ზედაპირის ზემოთ.

5. შენობაზე მიმაგრებული ნიშნები და აბრები შესაძლებელია იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან **2.7 მ-ზე** მაღლა სიმაღლეზე, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ ნიშნებამდე და აბრებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 1,2 მ.

6. მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნიათ ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, გრუნტის ზედაპირიდან 4,5 მ. სიმაღლემდე დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შეჭრა.

7. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას, რომელიც გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის, ასეთ შემთხვევაში ამ მიწის ნაკვეთიდან დაუშვებელია:

ა) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა ან/ და საზოგადოებრივი სივრცე არის 3.0 მ ან ნაკლები;

ბ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შენობა-ნაგებობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-მდე სიმაღლეზე, საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი;

გ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა შენობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე, საზოგადოებრივი საზღვრის გარეთ 0.5 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი.



**მუხლი 34. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეებში ისეთი შეჭრა, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას**

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან (ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოსთან) შეთანხმებას და ხელშეკრულების საფუძველზე საზოგადოებრივი ტერიტორიით/სივრცით სარგებლობის უფლების მიღებას.

2. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში შესასვლელი კიბეების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან ისეთ მიწისპირა სართულამდე, რომლის იატაკის ზედაპირი მდებარეობს გრუნტის ზედაპირს ზემოთ ან პირველ მიწისზედა სართულამდე, მაგრამ არა უმეტეს **1,5 მეტრ სიმაღლემდე**, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინააღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მ.

3. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში ჩასასვლელი კიბეების და ბუნებრივი განათების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან **1,5 მეტრ სიღრმემდე**, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინააღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მ;

4. ვენტილაციისა და განათების მიზნით, დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილების, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინააღობისაგან, აგრეთვე მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელებისაგან თავისუფალი ტროტუარის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან ქვემოთ **1,4 მ-დე შეჭრა**.

5. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-დან 4.5 სიმაღლეზე დროებითი მსუბუქი კონსტრუქციების, ფარდულების, ტენტების, მარკიზების შეჭრა. საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია საყრდენი სვეტების მოწყობა ისე, რომ ხელი არ შეეშალოს ტროტუარის ფუნქციონირებას. ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ასეთ არქიტექტურულ ნაწილებამდე, მათ შორის საყრდენ სვეტებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინააღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.2 მ.

**მუხლი 35. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შენობა-ნაგებობების და დანადგარების განთავსება ან/და სხვა სახით სარგებლობა**

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში განთავსებული სხვადასხვა სახის მომსახურებისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობების (მათ შორის დროებითი) ან/და დანადგარების მიმართ, რომელთა განთავსებაც ნებადართულია მოქმედი კანონმდებლობით და განაშენიანების რეგულირების წესებით.

2. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ჯიხურების, დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების, ასევე მათი ინვენტარის განთავსება დასაშვებია, თუ განთავსების ადგილზე:

ა) ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

ბ) ტროტუარზე დარჩება ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, შენობაში შესასვლელი კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები და სხვა), წინააღობისაგან თავისუფალი, გასავლელი სიგანით მინიმუმ 1,8 მეტრი.

3. მეორე პუნქტში მითითებული ობიექტების განთავსება დაუშვებელია:

ა) გზის სავალ ნაწილზე;

ბ) ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე.



გ) მიწისზედა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებასთან 10 მეტრიან რადიუსში;

დ) მეტროსადგურის შესასვლელთან/ჩასასვლელთან 5 მეტრიან რადიუსში;

ე) სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭების სიახლოვეს 3 მეტრიან რადიუსში;

ვ) ნარჩენების შემკრები კონტეინერის განთავსების ადგილიდან 3 მეტრის რადიუსში;

ზ) გზაჯვარედინამდე 5 მეტრში;

თ) შენობაში შესასვლელამდე 3 მეტრში.

4. დაუშვებელია მეორე პუნქტში მითითებული ობიექტებიდან გრუნტის ზედაპირიდან მთელ სიმაღლეზე:

ა) ობიექტის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების გადმოშვერა 0,3 მ-ზე მეტად;

ბ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), გადმოშვერა 0.6 მ-ზე მეტად.

5. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში სარეკლამო, საინფორმაციო ან/და მიწისზედა გადასასვლელი ნაგებობის განთავსება დასაშვებია, თუ განთავსების ადგილზე:

ა) ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

ბ) ტროტუარზე დარჩება ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, შენობაში შესასვლელი კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები და სხვა) წინააღობისაგან თავისუფალი, გასავლელი სიგანით მინიმუმ 1,8 მეტრი;

6. მეხუთე პუნქტში მითითებული ობიექტების განთავსება დაუშვებელია:

ა) ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე.

ბ) სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭების სიახლოვეს 3-მეტრიან რადიუსში;

გ) გზაჯვარედინამდე 10 მეტრში;

დ) შენობაში შესასვლელამდე 5 მეტრში.

7. დაუშვებელია მეხუთე პუნქტში მითითებული ნაგებობების ნაწილების გრუნტის ზედაპირიდან:

ა) 4,5 მ-მდე სიმაღლეზე ტროტუარის მხარეს 0,5 მ-ზე მეტად გადმოშვერა;

ბ) 4,5 მ-მდე სიმაღლეზე გზის სავალი ნაწილის მხარეს 0,3 მ-ზე მეტად გადმოშვერა;

გ) ნაგებობის მთელ სიმაღლეზე ნებისმიერი მიმართულებით 0,3 მ-ზე მეტად გადმოშვერა, როდესაც საზოგადოებრივი სივრცე არ აღემატება 3,0 მეტრს და გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის.

8. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ღია კაფის მოწყობის მიზნით ინვენტარის ან/და სხვა სახის კონსტრუქცია-დანადგარების განთავსების შემთხვევაში მოქმედებს ამ მუხლის მეორე და მესამე პუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები.

9. მერვე პუნქტის მიზნებისთვის გამოყენებული ინვენტარი ან/და სხვა სახის კონსტრუქცია-დანადგარები უნდა იყოს მსუბუქი, უსამირკვლო კონსტრუქციის მქონე.

10. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ჯიხურების, დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და



დანადგარების, ასევე მათი ინვენტარის განთავსების ვადის ამოწურვის შემდეგ, თუ არ ხდება დადგენილი წესით ვადის გაგრძელება, უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მათი დემონტაჟი (დაშლა/დანგრევა), ტერიტორიიდან გატანა, აგრეთვე, ამ ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

### **მუხლი 36. საზიარო კედელი/ღობე**

1. სამეზობლო საზღვარზე საზიარო კედელი/ღობე უნდა განთავსდეს შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.
2. საზიარო კედელი/ღობე უნდა აშენდეს ისე, რომ მან თავისი მზიდუნარიანობით, სხვადასხვა სიმაღლის ბლოკირებულ (შეწყვილებულ) შენობათა მშენებლობის შემთხვევაში დააკმაყოფილოს ასაშენებელი შენობ(ებ)ის მდგრადობის მოთხოვნები.
3. საზიარო კედლის/ღობის სიგანე თანაბრად უნდა გადანაწილდეს სამეზობლო საზღვრიდან ორივე მეზობლის მხარეს.
4. თუ ერთ-ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა მოითხოვს საზიარო კედლის მეტ სიგანეს, ვიდრე კედლის ნახევარია, მაშინ კედლის ეს ნაწილი უნდა აშენდეს ამ ნაკვეთის ფარგლებში.
5. საზიარო კედლის საძირკვლის მშენებლობისას ერთ-ერთმა მეზობელმა შეიძლება მოითხოვოს საზიარო კედლისათვის ისეთი საძირკვლის მოწყობა, რომელიც მის მიერ გამოყენებული იქნება შემდგომი მშენებლობისათვის. ეს უკანასკნელი ვალდებულია აანაზღაუროს საძირკვლის მოწყობის დამატებითი სამუშაოების ღირებულება.
6. საზიარო კედლის/ღობის გამოყენებისას გასაწევი ხარჯები ნაწილდება ორივე მეზობელზე კედლის შესაბამისი წილის პროპორციულად.
7. შენობის რეკონსტრუქციისას, მეზობლების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, შესაძლებელია საზიარო კედლის/ღობის დანგრევა კანონმდებლობის დაცვით.
8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს თავის მხარეს გაამაგროს საზიარო კედელი/ღობე კანონმდებლობის დაცვით.
9. თუ ორი სამეზობლო კედლის შეერთებისას, ერთ-ერთ მეზობელს თავისი შენობისათვის სჭირდება საძირკვლის მეტი ჩაღრმავება, ვიდრე არსებული კედლის საძირკველია, მაშინ კანონმდებლობის დაცვით მას უფლება აქვს თავისი კედლის საძირკველი ჩააღრმავოს საპროექტო დოკუმენტით გათვალისწინებულ ნიშნულამდე, ისე რომ ამით ზიანი არ მიაყენოს უკვე არსებულ კედელს.
10. თუ საძირკვლის ჩაღრმავებისას დაზიანდა არსებული შენობის კედელი ან საძირკველი და დადგინდა, რომ ეს გამოწვეულია მიმდინარე მშენებლობით, მაშინ დაზიანებული საძირკვლის კედლის აღდგენა-გამაგრება ეკისრება მეზობელს, რომელიც ახორციელებს ასეთ მშენებლობას.

### **მუხლი 37. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა**

1. მიწის ნაკვეთი შეიძლება შემოიღობოს არაუმეტეს 2,2 მეტრი სიმაღლის ღობით, ამასთან, ღობის ყრუ ნაწილი არ უნდა აღემატებოდეს 1,8 მეტრს.
2. აკრძალულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ან/და მიწის ნაკვეთის შესასვლელებთან ბარიერების მოწყობა (გარდა სახანძრო უსაფრთხოების მოქმედი რეგლამენტებით დაშვებულისა).

### **მუხლი 38. მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის გამოყენება ატმოსფერული ნალექების გადასაყვანად და ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მისაერთებლად**

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობა უნდა განხორციელდეს ისე, რომ ამ მიწის ნაკვეთიდან:
  - ა) მეზობლის ნაკვეთში არ მოხვდეს წყალი და ატმოსფერული ნალექები;
  - ბ) ქუჩაზე ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში მოხვედრილმა ატმოსფერულმა ნალექებმა არ უნდა მიაყენონ ზიანი ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს და მესამე პირებს.
2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული პირობები არ ეხება რუს, ლელეს, მდინარეს და საერთო





მოხმარების არხს.

- როდესაც რელიეფის გამო ვერ ხერხდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ ღონისძიებათა განხორციელება, მეზობელი ვალდებულია თავის ნაკვეთზე გაატაროს მეზობლის ნაკვეთიდან ჩამონადენი ატმოსფერული ნალექები.
- სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარზე, მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მხარეს შენობის სახურავის მოწყობისას დამკვეთმა/მესაკუთრემ უნდა უზრუნველყოს ისეთი საინჟინრო ღონისძიებების განხორციელება, რაც ააცილებს ატმოსფერული ნალექების მოხვედრას მეზობლის მიწის ნაკვეთში.
- დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა ტექნიკური საშუალება, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ აქვს უფლება ხელი შეუშალოს მეზობლის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების საკუთარ მიწის ნაკვეთზე გატარებას ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების მიზნით.
- მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთზე საინჟინრო-კომუნალური ქსელების გატარების შესახებ მეზობელი უნდა იყოს წინასწარ ინფორმირებული ერთი თვით, ადრე გარდა ამისა ასეთი სამუშაოების წარმოების საშუალებას უნდა იძლეოდეს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი (არ უნდა შეეხოს მრავალწლიან ნარგავებს და არსებულ შენობა-ნაგებობებს). იმ შემთხვევაში, თუ დათესილია ერთწლიანი კულტურები, აღნიშნული სამუშაო უნდა შესრულდეს მოსავლის აღების ან კომპენსაციის გადახდის შემდეგ. სამუშაოების დასრულებისას პირვანდელ მდგომარეობაში უნდა იქნეს მოყვანილი ის ტერიტორია, სადაც გატარდა საინჟინრო-კომუნალური ქსელები.
- ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები უნდა გავრცელდეს ასევე მეზობლის მიწის ნაკვეთში უკვე გატარებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელის შეკეთებაზე ან რეკონსტრუქციაზე.
- მიწის ნაკვეთში გატარებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები არ შეიძლება ჩაითვალოს დაბრკოლებად მომავალში ამ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისათვის. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე ქსელი უნდა იქნეს გადატანილი მოთხოვნისთანავე.

**მუხლი 39. ავტოსადგომები საზოგადოებრივი გზების მიღმა**

- ახალი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში საზოგადოებრივი გზის მიღმა ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ მუხლით განსაზღვრული წესით.
- თითოეული ფუნქციის ობიექტისათვის ან მისი ნაწილისათვის, საზოგადოებრივი გზის მიღმა, ავტოსადგომების ადგილების რაოდენობა არ უნდა იყოს ამავე პუნქტში მოცემულ ცხრილში განსაზღვრულ რაოდენობაზე ნაკლები.

| ავტოსადგომები<br>ზონები     | ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა                        |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|--|
|                             | ცენტრალური<br>ზონა   | გეგმარებითი<br>კარკასი   | შუალედური<br>ზონა  | პერიფერიული<br>ზონა  |
| ფუნქცია                     |  |  |  |  |
| საზოგადოებრივი<br>თავშეყრის | -  | -  | -  | -  |
| საცხოვრებელი                | ერთი – კ-2<br>საანგარიშო<br>ფართობის ყოველ<br>150 მ <sup>2</sup> -ზე | ერთი – კ-2<br>საანგარიშო<br>ფართობის ყოველ<br>150 მ <sup>2</sup> -ზე | ერთი – კ-2<br>საანგარიშო<br>ფართობის ყოველ<br>150 მ <sup>2</sup> -ზე | ერთი – კ-2<br>საანგარიშო<br>ფართობის ყოველ<br>180 მ <sup>2</sup> -ზე |
| საოფისე                     | -  | -  | -  | -  |
| საჯალო ვაჭრობის             | -  | -  | -  | -  |



|                  |   |   |   |   |
|------------------|---|---|---|---|
| ცენტრი           |   |   |   |   |
| სასტუმრო         | -   | -   | -   | -   |
| კაფე / რესტორანი | -   | -   | -   | -   |
| სამედიცინო       | -   | -   | -   | -   |
| სასაფლაო         | ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა | ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა | ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა | ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა |

**შენიშვნა:**

1. ამ მუხლის მიზნებისთვის კ-2 ფართობის ანგარიშის წესი გამოიყენება იმ ფუნქციურ ზონებშიც, სადაც კ-2 არ განისაზღვრება.

3. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობის მოთხოვნა არ ვრცელდება:

ა) „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 65-ე მუხლით განსაზღვრულ ობიექტებზე;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში.

4. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული ფუნქციის ობიექტები ან მისი ნაწილები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული ფუნქციისათვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

5. ამ მუხლით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

6. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2,7 მეტრი, გარდა ავტომობილისთვის განკუთვნილი პარალელური ადგილისა, რომლის სიგანე შესაძლებელია შემცირდეს 2,5 მეტრამდე.

7. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგრძე უნდა იყოს 5,5 მეტრი, ხოლო პარალელური ადგილის შემთხვევაში 6,5 მეტრი.

8. ავტოსადგომს უნდა ჰქონდეს ერთი ან მეტი სავალი ნაწილი, რომლის სიგანე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში შეადგენს არანაკლებ 2,8 მეტრს, ხოლო, სხვა ფუნქციის მქონე ობიექტის მშენებლობის შემთხვევაში არანაკლებ 3,5 მეტრს ცალმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის და არანაკლებ 5,5 მეტრს ორმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის.

9. ავტოსადგომის თავისუფალი სიმაღლე ავტომობილებისა და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილ ფართობებზე არ უნდა იყოს 2,15 მ-ზე ნაკლები.

10. ნებისმიერი დახურული მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 18%-ს, ხოლო ღია მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის შემთხვევაში 15%-ს, გარდა დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსისა, რომლის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 16%-ს.

11. დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსის მოწყობის შემთხვევაში მისი შიდა რადიუსი უნდა იყოს არანაკლებ 3,7 მეტრი, ხოლო სავალი ნაწილის სიგანე



არანაკლებ 4,2 მეტრი. დონეებს შორის დამაკავშირებელი ორმხრივი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსის მოწყობის შემთხვევაში სავალი ნაწილის სიგანე უნდა გაიზარდოს 3,7 მეტრით.

12. პანდუსით ან ნებისმიერი შესასვლელ/გასასვლელით თუ ასევე უნდა ისარგებლოს ფეხმავალმა, სავალდებულოა დამატებით მოეწყოს ტროტუარი არანაკლებ 0,8 მ. სიგანით.

13. დახურული ავტოსადგომებიდან ფეხმავალთა სივრცეში გამოსასვლელებს შორის მაქსიმალური მანძილი არ უნდა აღემატებოდეს 40 მ-ს, ხოლო ჩიხურ შემთხვევაში 20 მ-ს.

14. დახურულ ავტოსადგომებში კიბის უჯრედის და ლიფტის ჰოლში შესასვლელი გამოყოფილი უნდა იქნეს ტამბურით, რომლის შიდა გაბარიტები სიგრძე/სიგანე უნდა იყოს არანაკლებ 1,5 მ.

15. ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები უნდა იყოს დახაზული, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ავტოსადგომისა.

16. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მიწის ნაკვეთის საზღვრებში აკრძალულია ავტოსატრანსპორტო საშუალების შენახვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, მათი რეკონსტრუქცია ან/და ფუნქციის ცვლილება, გარდა ქვემოთ მოცემული შემთხვევებისა:

ა) თუ ერთიანი პროექტის საფუძველზე დაგეგმილია არსებული დროებითი შენობა-ნაგებობების (გარაჟების) აღება-გადატანა მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის ან/და სარეკრეაციო, გასართობ-დასასვენებელი სივრცის მოწყობის მიზნით;

ბ) თუ გარაჟების მშენებლობა განხორციელდება რელიეფის (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები) ან/და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გამოყენებით და ამით ხელი არ შეეშლება მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო, გასართობ-დასასვენებელი მიზნებით გამოყენებას.

17. ამ მუხლის მე-16 პუნქტით განსაზღვრული დროებითი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის ვადა განისაზღვრება მაქსიმუმ სამი წლით, რომლის ამოწურვის შემდეგაც დროებითი შენობა-ნაგებობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის პირველივე მოთხოვნისთანავე ექვემდებარება დემონტაჟს.

18. ამ წესების ამოქმედებამდე „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების საფუძველზე მოწყობილი ავტოსატრანსპორტო საშუალების შენახვისთვის განკუთვნილი დროებითი შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციის ვადა განისაზღვრება მაქსიმუმ სამი წლით და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის პირველივე მოთხოვნისთანავე ექვემდებარება დემონტაჟს.

## თავი VI გარდამავალი დებულებები

### მუხლი 40. გარდამავალი დებულებები

1. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტებზე კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხები, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არის დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, რეგულირდება წინამდებარე წესების შესაბამისად.

3. თუ შენობები მიღებულია ექსპლუატაციაში განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე ამ წესების V თავის მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია ამავე თავის მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

4. იმ მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე, რომელზეც გაცემულია თავდაპირველი მშენებლობის ნებართვა მინიმუმ სამი წლის წინ და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური



მიზეზების გამო, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემთხვევაში, არ გავრცელდება დამატებითი ავტოსადგომების მოწყობის ვალდებულება.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტურ მიზეზებს ადგენს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის შექმნის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 6 აპრილის №13.02.295 განკარგულებით შექმნილი კომისია.

დანართი-1

**ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი**  
**1. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1):**

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;
- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საოჯახო (დამხმარე, არასამეწარმეო) მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებისათვის);
- საბავშვო მოედანი;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება (სოფლის დასახლებებისთვის);
- დაწყებითი სკოლა (სოფლის დასახლებებისთვის);
- საშუალო სკოლა (სოფლის დასახლებებისთვის);
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია (სოფლის დასახლებებისთვის);;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო განყოფილება და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი;
- პარკი;
- ბულვარი;



ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- სასტუმრო;
- პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ბარი;
- კაფე;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ოფისი (სოფლის დასახლებებისთვის);
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილებები;
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

## 2. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;
- პარკი;
- ბულვარი;
- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საბავშვო მოედანი;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;



- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- სასტუმრო.
- პოლიკლინიკა;
- ბარი;
- კაფე;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მოსახურეობის ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ოფისი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;



- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

### 3. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- პარკი;
- ბულვარი;
- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საბავშვო მოედნები;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მომხმარებლის საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- სასტუმრო.
- პოლიკლინიკა;



- ბარი;
- კაფე;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრი;
- ოფისი.
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

#### 4. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):

- ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
- ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
  - პარკი;
  - ბაღი;
  - სკვერი;
  - ბულვარი;
  - საბავშვო მოედანი;
  - ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
  - საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
  - დაწყებითი სკოლა;
  - საშუალო სკოლა;
  - პოლიკლინიკა;
  - ამბულატორია;
  - აფთიაქი;





- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- კინოთეატრი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია;
- ბარი;
- კაფე;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- სანოტარობიურო;
- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი.
- ოფისი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- საცურაო აუზი;



- თეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- მუზეუმი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- რესტორანი;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

## 5. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):

- ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (დომინირებული სახეობა);
  - პარკი;
  - ბაღი;
  - სკვერი;
  - ბულვარი;
  - საბავშვო მოედანი;
  - ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
  - საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
  - დაწყებითი სკოლა;



- საშუალო სკოლა;
  - საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
  - პოლიკლინიკა;
  - ამბულატორია;
  - აფთიაქი;
  - სპორტული დარბაზი;
  - საცურაო აუზი;
  - სპორტული მოედანი;
  - კლუბი;
  - კინოთეატრი;
  - საქალაქო ბიბლიოთეკა;
  - საინფორმაციო ცენტრი;
  - საგამოფენო დარბაზი;
  - პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
  - სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
  - სასურსათო მაღაზია;
  - უნივერსალური მაღაზია;
  - ბარი;
  - კაფე;
  - სწრაფი კვების ობიექტი;
  - საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
  - ოფისი;
  - საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
  - ბანკების ფილიალი, განყოფილება;
  - სანოტარო ბიურო;
  - ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
- ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;



- საავადმყოფო;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- თეატრი;
- არქივი;
- მუზეუმი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- რესტორანი;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);
- ბანკი;
- ადმინისტრაციული შენობა;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

## 6. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;



- საბავშვო მოედანი;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრი ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;



- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- სანოტარო ბიურო;
- სასტუმრო;
- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;
- საავადმყოფო;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- რკინიგზის სადგური;
- ავტოსადგური;
- აეროსადგური;
- ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;



- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

## 7. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- ავთიაქი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- უნივერსალური მაღაზია;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;



- საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
- სასამართლო;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო ბიურო;
- სასტუმრო;
- ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- პოლიკლინიკა;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- აეროსადგური;
- ავტოგასამართი სადგური ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

## 8. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)





ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი (მაყურებელთა ტრიბუნებისა და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების გარეშე);
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);
- საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
- საზოგადოებრივი ტუალეტი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სასტუმრო;
- ატრაქციონი;
- სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი);
- სპორტული შენობა-ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- სათამაშო ავტომატების დარბაზი, საბილიარდო, კაზინო და ა.შ.;
- ზოოპარკი;
- კაფე, რესტორანი;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული (სახელოვნებო, შშმ და სპორტული) დაწესებულებები;
- ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები);
- საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- ავტოსადგომი.

## 9. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:



- პარკი;
  - ბაღი;
  - სკვერი;
  - ბულვარი;
  - მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შედრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
  - სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
  - სპორტული მოედანი;
  - პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
  - ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);
  - საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
  - დასასვენებელი სახლი;
  - დასვენების ბანაკი და ბაზა;
  - სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;
  - დასვენების ბანაკი და ბაზა;
  - სანატორიუმი;
  - სასტუმრო.
  - საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
- სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;
  - სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);
  - მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
  - საავადმყოფო;
  - პოლიკლინიკა;
  - ამბულატორია;
  - სპორტული შენობა-ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
  - ატრაქციონი;



· კაფე, რესტორანი;

- ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები).

