

# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

## დადგენილება №39-19

2019 წლის 15 მარტი

### ქ. თბილისი

**„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

#### მუხლი 1

შევიდეს ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში (სსმ ვებგვერდი: [www.matsne.gov.ge](http://www.matsne.gov.ge), გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) და დადგენილებით დამტკიცებული წესის:

#### 1. მე-4 მუხლის:

ა) პირველ პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ვ<sup>1</sup>“ და „ვ<sup>2</sup>“ ქვეპუნქტები:

„ვ<sup>1</sup>) განაშენიანებული ტერიტორია – ტერიტორია, რომელზეც უმეტესწილად განლაგებულია შენობა-ნაგებობები, ამასთანავე წარმოადგენს განაშენიანებულ სტრუქტურას (მაგ.: კვარტალი, მიკრორაიონი, საცხოვრებელი უბანი, სოფელი) ან მის ნაწილს და უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

ვ<sup>2</sup>) გაუნაშენიანებელი ტერიტორია – ქალაქის ნაწილი, რომელიც არ მიეკუთვნება განაშენიანებულ ტერიტორიას, უმეტესად მწვანე საფარითაა (ლანდშაფტი, ტყეები, სასოფლო-სამეურნეო მიწები და სხვა) დაფარული და მასზე შესაძლებელია განთავსებული იყოს დროებითი შენობა-ნაგებობები ან/და ხასიათდებოდეს მეჩხერი განაშენიანებით.“;

ბ) პირველი პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1<sup>1</sup> პუნქტი:

„1<sup>1</sup>. სასტუმროს ტიპის მრავალერთეულიანი საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობის („აპარტოტელი“) მიმართ მოქმედებს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის დადგენილი წესები“.

#### 2. მე-8 მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

#### „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. დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი მონაცემები წინასაპროექტო კვლევისადმი და ყველა ცალკეულ შემთხვევაში კვლევის არეალი, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს საპროექტო არეალს.

3. გარდა განაშენიანების ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული მონაცემებისა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა უნდა მოიცავდეს დაგეგმილი გამწვანების პროექტის შესახებ ზოგად მონაცემებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ასევე მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე არსებული მწვანე ნარგავების დეტალურ აღწერას და მათ ხარისხობრივ შეფასებას, ასევე ამ დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას საპროექტო



ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით და საპროექტო გადაწყვეტის ტრანსპორტზე ზემოქმედების შეფასებას.

4. 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, მათ შორის, თუ საპროექტო არეალი მდებარეობს დაუგეგმარებელი/მოუწესრიგებელი ან/და ჩამოუყალიბებელი ტერიტორიის ფარგლებში;

ბ) ხორციელდება გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება;

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

დ) მშენებლობაჩამოყალიბებულ 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).

5. ამ მუხლის მე-4 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.

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალი 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.

გ) იმგვარი გეგმარებითი ერთეულის (მაგ., კვარტალი ბუნებრივი საზღვრებით ან/და ქუჩებით გარშემორტყმული ტერიტორია) გამოყოფით, რომელიც უზრუნველყოფს ტერიტორიის მოწესრიგებას და ერთიან საქალაქო სისტემაში ინტეგრირებას და გამორიცხავს მოუწესრიგებელი ან/და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შეუსაბამო საკადასტრო ერთეულების დამოუკიდებლად წარმოშობას/დარჩენას.

7. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში ამ მუხლის მე-4, მე-5 და მე-6 პუნქტებით გათვალისწინებული წესით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებამდე, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების სამშენებლო გამოყენება, ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში არსებითი ცვლილებების შეტანის უფლების გარეშე, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

8. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენების შემთხვევაში განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული უნდა იყოს საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 20%-ის მწვანე ნარგავების გასაშენებელ სივრცედ გამოყენება, ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.

9. ამ მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირება ვრცელდება განაშენიანებულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას – წინასაპროექტო კვლევით წარმოჩენილი საჭიროების შემთხვევაში.

10. განაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე აუცილებლად უნდა მოიცავდეს სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემას (გამწვანების პროექტის ჩათვლით). მშენებლობის ნებართვის მიღებისას დაინტერესებული მხარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში შეთანხმებულ გამწვანების პროექტს წარუდგენს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

11. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი უნდა მოიცავდეს ინფორმაციას ნარჩენების განთავსების მიწისქვეშა და მიწისზედა არეალების შესახებ“.



### 3. მე-9 მუხლის:

#### ა) მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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 განსახილველად ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულისთვის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების ვადა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 3 (სამი) თვისა;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმის განსახილველად ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულისათვის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების ვადა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 3 (სამი) თვისა“.

#### ბ) მე-9 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 9<sup>1</sup>, 9<sup>2</sup>, 9<sup>3</sup> და 9<sup>4</sup> პუნქტები:

„9<sup>1</sup>. დამტკიცებული გეგმარებითი დავალებით ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრული საპროექტო ტერიტორიის ფართობის დაზუსტება დასაშვებია, თუ წარმოდგენილი ფართობი არაუმეტეს 10%-ით აღემატება (მაგრამ არაუმეტეს 5000 კვ.მ) გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულ პირვანდელ ფართობს.

9<sup>2</sup>. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების მოქმედების ვადაა 3 წელი.

9<sup>3</sup>. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოქმედების ვადაა 5 წელი.

9<sup>4</sup>. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ვადის გასვლის შემდეგ საპროექტო ტერიტორია ექვემდებარება განვითარებას განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტისა ან/და გაცემული მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად.“;

#### გ) მე-15 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 15<sup>1</sup> პუნქტი:

15<sup>1</sup>. დაუშვებელია ფუნქციური ზონების ცვლილების მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა, თუ განსახილველი მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები არ შეესაბამება ზონისათვის დადგენილ პარამეტრებს“.

### 4. მე-15 მუხლის:

#### ა) მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ვ) სატყეო ზონა – ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს“;

#### ბ) მე-5 პუნქტის „ღ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ღ) სატყეო ზონა – ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს“.

### 5. მე-16 მუხლის:



ა) პირველი პუნქტის „დ“, „ე“, „ი“, „კ“, „ლ“, „ნ“, და „ო“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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		10/1 **	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	<p>* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის</p> <p>** ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში</p> <p>*** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის</p>		

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		0,6	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1 **	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	<p>* 2019 წლის 1 აპრილიდან (დაყოფის) გამიჯვნის შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის</p> <p>** სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის</p>		



ფარგლებში

\*\*\* საგამონაკლისო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები სახეობებისათვის

“.

„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		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
<b>შენიშვნა</b>	600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის		

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		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	250	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
<b>შენიშვნა</b>			



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>	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის		

“

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

“



„ღ) სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება.“;

## ბ) მე-2 და 2<sup>1</sup> პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის ასევე დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს:

ა) ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის, ზონის ან/და ამ ზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი ნაგებობები ან/და დამხმარე ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობები;

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

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

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

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

ვ) ავტობუსის გაჩერებისთვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

2<sup>1</sup>. ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული რეგულირება არ ვრცელდება სატყეო ზონაზე.“.

## 6. მე-16 მუხლს:

ა) 2<sup>1</sup> პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 2<sup>2</sup> და 2<sup>3</sup> პუნქტები:

„2<sup>2</sup>. მიწის ნაკვეთის დადგენილ მინიმალურ ფართობთან 2%-ის ოდენობით, ხოლო ზომებთან 5%-ის ოდენობით ცდომილება არ მიიჩნევა განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებთან შეუსაბამობად.

2<sup>3</sup>. იმ შეუსაბამო და იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავ ნივთებზე, რომელთა შეუსაბამობა განპირობებულია განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებთან ფართობისა და ზომების შეუსაბამობით, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული სახეობების მშენებლობა არ საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.“;

ბ) დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-4 პუნქტი:

„4. განაშენიანების რეგულირების ნორმატიულად დადგენილი პარამეტრებისა (კ-1 და კ-2) და სიმაღლის მაქსიმალურად ათვისების, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში შემავალი მიწის ნაკვეთების დაგეგმარების (მინიმალური ფართობი, ზომები და კონფიგურაცია) თაობაზე (მინიმალური პარამეტრების გამკაცრების გზით) გადაწყვეტილებას იღებს ადმინისტრაციულ წარმოებაზე უფლებამოსილი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო/სტრუქტურული ერთეული, რომელიც გადაწყვეტილების მიღებისას ითვალისწინებს მიმდებარე განაშენიანების სტრუქტურასა და საერთო ქალაქგეგმარებით ხასიათს. გადაწყვეტილება უნდა იქნეს მიღებული ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში არსებითი ცვლილებების შეტანის გარეშე.“.



## 7. 21-ე მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

1. განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში), გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

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

ა) რთული 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) განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ობიექტებისათვის ამ წესის 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენისას, ფაქტობრივად ათვისებული პარამეტრების დაფიქსირების მიზნით;

გ) კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე;

დ) მუნიციპალიტეტის ინიციატივით შემუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, მუნიციპალიტეტის მიერ განსაზღვრულ არეალებზე;

ე) აუცილებელი საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით არსებული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციისას – კ-1 ცვლილება – არაუმეტეს 0,7-მდე;

ვ) განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის პროექტების განხორციელებისას დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის განმსაზღვრელი ორგანოს შუამდგომლობის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული წესის შესაბამისად;

ზ) ავარიული შენობა-ნაგებობის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა) ჩანაცვლების მიზნით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით; ამასთანავე, ავარიულად შესაძლებელია მიჩნეულ იქნეს იმგვარი შენობა-ნაგებობები, რომელთა ავარიულობის ხარისხი უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება გადაუდებელ დემონტაჟს;

თ) განაშენიანების რეგულირების წესების ამოქმედებამდე არანაკლებ სამი წლით ადრე დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით, საპროექტო ტერიტორიაზე ნაწარმოებია სამშენებლო სამუშაოები და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო.

3. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, ხოლო ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტი არ ვრცელდება ასევე კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე;

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისათვის შესაბამისი გარემოებების არსებობის ფაქტს ადასტურებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა.

5. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გადამეტებულია განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, შესაძლებელია გაერთიანდეს სხვა მიწის ნაკვეთთან/ნაკვეთებთან იმგვარად, რომ გაერთიანებული ნაკვეთის საერთო ფართობი არაუმეტეს 10%-ისა აღემატებოდეს გაერთიანებამდე არსებული საპროექტო ტერიტორიის ფართობს. გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები ექვემდებარება გასაშუალოებას. გასაშუალოება გამოიანგარიშება შემდეგი ფორმულით:





$$K = S1 * K + S2 * K$$

$$S1 + S2$$

სადაც:

$K^A$  – გასაშუალოებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) ან მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2);

$S1$  – საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი, რომელზეც გადამეტებულია პარამეტრები;

$S2$  – სხვა მიწის ნაკვეთის ფართობი;

$K^1$  – საპროექტო მიწის ნაკვეთის (რომელზეც გადამეტებულია პარამეტრები) განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) ან მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2).

$K^2$  – სხვა მიწის ნაკვეთის (რომელზეც გადამეტებულია პარამეტრები) განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) ან მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2);

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტში განსაზღვრული პროცენტულობის გადამეტების შემთხვევაში, საპროექტო მიწის ნაკვეთთან სხვა მიწის ნაკვეთი გაერთიანდება ნულოვანი სამშენებლო პოტენციალით.“.

## 8. 22-ე მუხლის:

ა) მე-10 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„10. სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემისათვის ადმინისტრაციული წარმოების ვადაა 45 (ორმოცდახუთი) დღე. ვადის გაგრძელება დაიშვება კანონით დადგენილი წესით.“.

ბ) მე-12 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-13 , მე-14 და მე-15 პუნქტები:

„13. სპეციალური ზონალური შეთანხმების მოქმედების ვადაა 2 წელი.

14. ამ მუხლის მე-13 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დადგენის შემთხვევაში, სპეციალური ზონალური შეთანხმების მოქმედების ვადა განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მოქმედების ვადით.

15. პროცესის საჯაროობის უზრუნველყოფის მიზნით დაინტერესებული პირი ვალდებულია თვალსაჩინო ადგილზე განათავსოს საინფორმაციო დაფა (მინიმალური გაზარიტი – A2 ზომის ფორმატი), რომელიც უნდა მოიცავდეს:

ა) ინფორმაციას განსახილველი ტერიტორიის არსებული და შემოთავაზებული განვითარების შესახებ;

ბ) ინფორმაციას დაინტერესებული პირის შესახებ, მათ შორის, საკონტაქტო მონაცემებს;

გ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების სახეობისა და ადმინისტრაციულ წარმოებაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს/ორგანოების დასახელებას, მისამართსა და ვებგვერდის მისამართს, სადაც შესაძლებელია ობიექტის ადმინისტრაციული წარმოების თაობაზე ინფორმაციის გაცნობა.“.

## 9. 24-ე მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-6, მე-7, მე-8 და მე-9 პუნქტები:

„6. განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა საჭიროებს ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად გაცემულ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელშიც მითითებულ უნდა იქნეს ამგვარი შეთანხმებით ნებადართული გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული სახეობა.

7. 2019 წლის 1 აპრილიდან განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამოდ გამიჯნულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა დაუშვებელია.



8. მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი, სასტუმროს ან საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა შესაძლებელია, თუ იგი შეესაბამება ამ მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნებს და ამასთანავე ფართობისა და ზომების მიხედვით ნაკვეთი აკმაყოფილებს განაშენიანების რეგულირების წესებით შესაბამისი ზონისათვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის პარამეტრების 3/4-ს მაინც.

9. ამ მუხლის მე-8 პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში.“.

**10. მე-40 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-9, მე-10, მე-11 და მე-12 პუნქტები:**

„9. თუ წინამდებარე წესების ძალაში შესვლამდე დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში/განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანა გულისხმობს დამტკიცებულ საპროექტო გადაწყვეტაში არსებითად განსხვავებული ქალაქთმშენებლობითი მახასიათებლების (განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდა, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების ცვლილება, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილება და სხვა) ცვლილებას, ცვლილებები განხორციელდეს წინამდებარე წესების შესაბამისად.

10. ამ პუნქტის ამოქმედებამდე დამტკიცებული გეგმარებითი დავალების საფუძველზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდეს ამ პუნქტის ამოქმედებიდან 2 (ორი) წლის ვადაში. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ვადაში არ იქნება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა, დამტკიცებული გეგმარებითი დავალება მიიჩნევა ძალადაკარგულად.

11. ამ პუნქტის ამოქმედებამდე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოქმედების ვადაა 5 წელი, რომლის საფუძველზეც დაინტერესებული პირი ვალდებულია შეათანხმოს არქიტექტურული პროექტი ამ პუნქტის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში. იმ შემთხვევაში, თუ ამ პუნქტის ამოქმედებიდან 2 (ორი) წლის ვადაში, არ მოხდა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა მიიჩნევა ძალადაკარგულად.

12. ამ პუნქტის ამოქმედებამდე გაცემული ის სპეციალური ზონალური შეთანხმებები, რომელთა საფუძველზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები არ დადგენილა, ძალაშია ამ პუნქტის ამოქმედებიდან 1 წლის ვადაში.“.

**მუხლი 2**

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს, 2020 წლის 1 იანვრამდე წარუდგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ამ დადგენილების პირველი მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების გადამეტების წესი.

2. კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით ამ დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი წესების შესაბამისად.

**მუხლი 3**

1. წინამდებარე დადგენილება, გარდა ამ დადგენილების პირველი მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

2. ამ დადგენილების პირველი მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტი ამოქმედდეს ავარიული შენობა-ნაგებობის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა) ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი მარეგულირებელი კანონმდებლობის ამოქმედებასთან ერთად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

