

# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

## დადგენილება №48-91

2019 წლის 8 ნოემბერი

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 პუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის“ – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 34-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

### **მუხლი 1**

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესებში (შემდგომში – წესები) (სსმ ვებგვერდი: [www.matsne.gov.ge](http://www.matsne.gov.ge), გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

**1. მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„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, საპროექტო გადაწყვეტის ტრანსპორტზე ზემოქმედების შეფასებას.“

**2. მე-8 მუხლს მე-3 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის:**

**ა) 3<sup>1</sup> პუნქტი:**

„3<sup>1</sup>. ამ დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წინადადება უნდა მოიცავდეს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.“;

**ბ) მე-7 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 7<sup>1</sup> პუნქტი:**

„7<sup>1</sup>. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების გარეშე, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების სამშენებლო გამოყენება, თუ ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება ხორციელდება ერთეული ობიექტის (დამხმარე შენობა-ნაგებობებით ან მის გარეშე) განთავსების მიზნით (გარდა მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი ობიექტებისა), ტერიტორია უზრუნველყოფილია სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება არ წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმარების ერთადერთ შესაძლებლობას.“

**3. მე-9 მუხლის 9<sup>1</sup> პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„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 გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულ პირვანდელ ფართობს.“.

**4. მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის:**

**ა) „გ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„გ) სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) – სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა.“

**ბ) „პ“ და „ჟ“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„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/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;

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

**5. მე-16 მუხლის:**

**ა) პირველი პუნქტის :**

**ა.ა) „ტ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„ტ) სსზ-3 – განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია სავაჭრო ცენტრები, მოლები და მსგავსი მსხვილი საზოგადოებრივ-კომერციული ობიექტები. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო შენობა-ნაგებობების, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტის, ავტოგასამართი კომპლექსის, ავტოგასამართი და აირგასამართი სადგურების, ასევე საოფისე შენობა - ნაგებობების განთავსება;“.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1		0,7 კოეფიციენტი
კ-2		– კოეფიციენტი
კ-3		0,2 კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		– ერთეული/ჰა
	მინიმალური ფართობი	500 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური სიგანე	20 მეტრი



	მინიმალური სიღრმე	20	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა		-	

“;

**ა.ბ) „უ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„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; ასევე სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება.“

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

“;

**ბ) მე-2 პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

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

**გ) მე-2 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ზ“ ქვეპუნქტი:**

„ზ) მონუმენტური, სახვითი ხელოვნების ძეგლი (ქანდაკება), ობელისკი, მემორიალური დაფა და სხვა მემორიალური ობიექტი თუ აღნიშნულის განთავსება არ ეწინააღმდეგება ზონის ფუნქციონირებასა და ტერიტორიის ერთიან ქალაქგეგმარებით ხასიათს.“;

**დ) მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**



„4. განაშენიანების რეგულირების ნორმატიულად დადგენილი პარამეტრებისა (კ-1 და კ-2) და სიმაღლის მაქსიმალურად ათვისების, საპროექტო გადაწყვეტის/ნაგებობის ფარგლებში საგამონაკლისო წესით დასაშვების სახეობების დაშვებისა და მათი პროცენტულობის, 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 სტრუქტურას, სატრანსპორტო უზრუნველყოფის შესაბამისობას და საერთო ქალაქგეგმარებით ხასიათს. გადაწყვეტილება უნდა იქნეს მიღებული ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში არსებითი ცვლილებების შეტანის გარეშე.“.

## 6. მე-19 მუხლის:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 19. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების დადგენა არსებული განაშენიანების პირობებში“;

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. არსებული განაშენიანების პირობებში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(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).“.

## 7. 21-ე მუხლის:

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

„თ) იმ ობიექტების დასრულების მიზნით, რომლებიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიიჩნევა დაუმთავრებელ მშენებლობად“;

ბ) მე-5 და მე-6 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„5. თუ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გადამეტებულია განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, გაერთიანდა სხვა მიწის ნაკვეთთან, გაერთიანებული ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები ექვემდებარება გასაშუალოებას შემოერთებული მიწის ნაკვეთის 10%-ის სამშენებლო პოტენციალის გათვალისწინებით. გასაშუალოება გამოიანგარიშება შემდეგი ფორმულით:

$$S1 \cdot K1 + S2 \cdot K2$$

$$K^A = \frac{\quad}{S1 + S2},$$

$$S1 + S2$$



სადაც:

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

S1 – საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი, რომელზეც გადამეტებულია პარამეტრები;

S2 – სხვა (შემოერთებული) მიწის ნაკვეთის ფართობი;

K1 – საპროექტო მიწის ნაკვეთის (რომელზეც გადამეტებულია პარამეტრები) განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) ან მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2).

K2 – სხვა მიწის ნაკვეთის (რომელზეც გადამეტებულია პარამეტრები) განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) ან მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2);

შენიშვნა: \* თუ სხვა მიწის ნაკვეთის ფართობი აღემატება საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობის 10%-ს, ზემოაღნიშნული ფორმულის გასაყოფში S2 მონაწილეობს საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობის 10%-ის ოდენობით.

6. „სხვა მიწის ნაკვეთის“ ფართობის ის ნაწილი, რომელიც აღემატება წინა პუნქტით დადგენილ პროცენტულ ოდენობას, საპროექტო მიწის ნაკვეთს გაუერთიანდება ნულოვანი სამშენებლო პოტენციალით.“.

8. წესების დანართ-1-ის:

ა) პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;
- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საოჯახო (დამხმარე, არასამეწარმეო) მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებისათვის);
- საბავშვო მოედანი;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თემისა 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;
- სპორტული დარბაზი.“;



**ბ) მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:**

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- 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 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 მოხმარების საქონლის მაღაზია;
  - საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
  - ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი.
- სპორტული დარბაზი.“;

**გ) მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:**

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- 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 მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი.
- სპორტული დარბაზი.“.



## მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

