

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №9-15

2026 წლის 24 თებერვალი

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 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

შეტანილ იქნეს 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, გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) და დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ :

1. მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. შენობისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 არის მიწისპირა სართულის (ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, პირველი მიწისზედა სართულის) იატაკის ზედაპირის (მათ შორის, ტერასის, აივნის, ერკერის, გარდა გარე კიბის, ბაქნის ან/და სხვა არაექსპლუატირებადი სივრცისა და სამანქანო პანდუსისა, რომელიც არ არის გადახურული ან/და არ არის შენობაში მოქცეული) გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.“

2. მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის (მათ შორის, ერკერის, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის) იატაკის კონსტრუქციის გარე კონტურში მოქცეული ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად.“

3. მე-15 მუხლის:

ა) მე-8 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„8. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი 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. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას, გარდა ამ მუხლის მე-11 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა.“;

ბ) 10¹ პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-11 პუნქტი:

„11. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, საპროექტოდ სზ-6, სსზ-1, სსზ-2 ფუნქციური ზონებით განვითარების მიზანშეწონილობის შემთხვევაში, თუკი საპროექტო ტერიტორია შეადგენს არანაკლებ 5 ჰა-ს და მოქცეულია განაშენიანების კონტურში, დასაშვებია კ-1, კ-2, კ-3 კოეფიციენტების



დადგენა განხორციელდეს საპროექტო გადაწყვეტის/მთლიანი ტერიტორიის ჯამური საანგარიშო ფართობების შესაბამისად.“;

4. მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის:

ა) „ე“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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	600*	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* 2020 წლის 1 იანვრიდან (დაყოფის) გამოქვეყნის შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის; **სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში“.		

ბ) „ლ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15 **/17 ***	მეტრი
* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის			



შენიშვნა

**** კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან, არაუმეტეს 5 სართულისა. აღნიშნულში არ იანგარიშება შენობის მიწისქვეშა ავტოსადგომში ჩასასვლელი სამანქანო პანდუსის ნაწილი და სახურავზე ლიფტის მომსახურებისთვის მოწყობილი შახტა.**

***** გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონისა, გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან, არაუმეტეს 5 სართულისა. აღნიშნულში არ იანგარიშება შენობის მიწისქვეშა ავტოსადგომში ჩასასვლელი სამანქანო პანდუსის ნაწილი და სახურავზე ლიფტის მომსახურებისთვის მოწყობილი შახტა.“.**

5. 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ე“ ქვეპუნქტი:

„ე) სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება დასაშვებია ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე, თუ საპროექტო მიწის ნაკვეთები სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაშია.“.

6. 30-ე მუხლის მე-15 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „დ“ ქვეპუნქტი:

„დ) ამ პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები არ გავრცელდეს წინამდებარე წესების მე-15 მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაზე, იმ პირობით, რომ ერთ ან სხვადასხვა საკადასტრო ერთეულზე განთავსებულ შენობებს შორის დაშორება განისაზღვრება ჯამში არანაკლებ 20 მეტრისა.“.

7. 39-ე მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. თითოეული ფუნქციის ობიექტისათვის ან მისი ნაწილისათვის, საზოგადოებრივი გზის მიღმა, ავტოსადგომების ადგილების რაოდენობა არ უნდა იყოს ამავე პუნქტში მოცემულ ცხრილში განსაზღვრულ რაოდენობაზე ნაკლები.

ავტოსადგომები ზონები ფუნქცია	ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა			
	ცენტრალური ზონა	გვეგარეზიტი კარკასი	შუალედური ზონა	პერიფერიული ზონა
საზოგადოებრივი თავშეყრის	-	-	-	-
საცხოვრებელი	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ ² -ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ ² -ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ ² -ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 მ ² -ზე
საოფისე	-	-	-	-
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	-	-	-	-
სასტუმრო	-	-	-	-
კაფე / რესტორანი	-	-	-	-
სამედიცინო	-	-	-	-
სასაფლაო	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ ² -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ ² -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ ² -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ ² -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა

- შენიშვნა:
- ამ მუხლის მიზნებისთვის კ-2 ფართობის ანგარიშის წესი გამოიყენება იმ ფუნქციურ ზონებშიც, სადაც კ-2 არ განისაზღვრება.
 - თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ერთზე მეტი ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების არეალში, ავტოსადგომების ადგილების



აუცილებელი რაოდენობის განსაზღვრა განხორციელდეს იმ ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის შესაბამისად, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის ფართობის არანაკლებ 3/4-ს.

3. წინამდებარე წესების მე-15 მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირების შემთხვევაში, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა დადგენილ იქნეს საპროექტო გადაწყვეტის/მთლიანი ტერიტორიის ჯამური კ-2 საანგარიშო ფართობიდან.“.

8. „დანართი 1“ -ის მე-9 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

* სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;

* სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);

* მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;

* საავადმყოფო;

* სასტუმრო;

* პოლიკლინიკა;

* ამბულატორია;

* ბიზნესცენტრი;

* 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).“.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

