



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



დადგენილება № 77 20  
---

19 მარტი  
“ --- ” ----- 2021 ♣

## 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 კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად 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 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების:

#### ა) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის:

ა.ა) „რ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციითა:

„რ) სსზ-1 – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/ საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 75%-ისა;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები    |   |             |             |
|---|---|-------------|-------------|
|   | კ-1   | 0,5 * / 0,7 | კოეფიციენტი |
|   | კ-2   | 3,5         | კოეფიციენტი |
|   | კ-3   | 0,2 / 0,3*  | კოეფიციენტი |
|   | საცხოვრებელი სიმჭიდროვე   | –           | ერთეული/ჰა  |
| ძირის<br>ნაკვეთის<br>ფართობი<br>თა. ჭაობი | მინიმალური ფართობი  | 600 / 700 * | კვ.მ        |
|   | მინიმალური სიგანე   | 15 / 20 *   | მეტრი       |
|   | მინიმალური სიღრმე   | 25 / 30 *   | მეტრი       |
|   | შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე  | --          | მეტრი       |
| შენიშვნა                                  | * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. |             |             |

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

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

| 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-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |                    | 15 მეტრი        |

ბ) 31-ე მუხლის:

ბ.ა) მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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, რომელიც განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენის მხრიდან შეწყველია მინიმუმ 2 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) სამტრედეების/სამერცხლეების და სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლეს, თუ მათი ჯამური სიგანე აღემატება ამავე ფასადის 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 “

ბ.ბ.) მე-4 პუნქტის შემდგომ დაემატოს 4<sup>1</sup> პუნქტი შემდეგი რედაქციით:

„4<sup>1</sup> კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში 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 აღემატება ამავე სართულის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის 50%-ს და განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენის მხრიდან შეწყველია 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) სამტრედეების/სამერცხლეების და სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლეს, თუ მათი ჯამური სიგანე აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ს;

გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის ან/და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2.3 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ<sup>2</sup>-ს აღემატება.

ბ.გ.) მე-5 პუნქტის „ვ.ბ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ვ.ბ) შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან 2 მეტრამდე გამოწეული შენობის მცირე არქიტექტურული დეტალები, გადახურვის ნაწილები ან/და აივნები. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან 1,4 მეტრამდე გამოწეული შენობის მცირე არქიტექტურული დეტალები, გადახურვის ნაწილები ან/და აივნები“

გ) 37-ე მუხლის მე-6 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება საცხოვრებელ ზონასთან ერთად სატყეო ზონის, სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ან ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოქმედების არეალში, ღობის მოწყობა დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნების დაცვით.“

დ) მე-40 მუხლის მე-10 და მე-11 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„10. 2019 წლის 20 მარტამდე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარეზიტი დავალბის საფუძველზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება უნდა მოხდეს არაუგვიანეს 2021 წლის 31 დეკემბრისა. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ვადაში არ იქნება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარეზიტი დავალბა მიიჩნევა ძალადაკარგულად.“

11. 2019 წლის 20 მარტამდე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოქმედების ვადაა 5 წელი, რომლის საფუძველზეც დაინტერესებული პირი ვალდებულია შეათანხმოს არქიტექტურული პროექტი არაუგვიანეს 2021 წლის 31 დეკემბრისა. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ვადაში არ მოხდა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა მიიჩნევა ძალადაკარგულად“.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე