



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



დადგენილება № 58-63

“ 25 ” ივლისი 2025 წ.

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 ავითმქართველობის კოდექსის“ 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

შევიდეს ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის 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) პირველი მუხლის 1¹ პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1¹. განაშენიანების რეგულირების წესების 16¹ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, ხოლო მე-8, მე-18, მე-19, 21-ე, 23-ე, 24-ე, 25-ე, 39-ე მუხლების, აგრეთვე V1, V2 და V3 თავების მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე და ძეგლების ტერიტორიაზე.“

2) მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ქ“ ქვეპუნქტი:

„ქ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ შემდეგ ზონებში – ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა და განაშენიანების რეგულირების ზონა, ამ წესის ამოქმედებამდე, მრავალბინიან და ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლში არსებულ სხეულში, მისი გადახურვის ქანობისა და კეხის ნიშნულის, ასევე იატაკის ნიშნულის ცვლილების გარეშე, სამყოფის მოწყობის შემთხვევაში, როდესაც არ წარმოიქმნება ახალი საცხოვრებელი ერთეული, ამ სივრცის იატაკის ზედაპირის ფართობი არ შედის კ-2-ის საანგარიშო ფართობში. ასეთ შემთხვევაში, განათება/კანიალების მიზნით დასაშვებია მხოლოდ ზენიტურა ფანჯრის მოწყობა.“

3) მე-15 მუხლის:

ა) მე-9 პუნქტი არაღებულ იქნეს.

ბ) მე-10 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„10. ერთ მიწის ნაკვეთზე ერთზე მეტი სხვადასხვა ფუნქციური ზონის (სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2) არსებობისას, განსათავსებელი საპროექტო შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი დასაშვებია განისაზღვროს აღნიშნულ ფუნქციურ ზონებში დადგენილი ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართის შესაბამისად. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.“

გ) მე-15 მუხლის დაემატოს შემდეგი შინაარსის 10¹ პუნქტი:

„10¹. ამ მუხლის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირება ასევე ვრცელდება იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთზე სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2 ფუნქციურ ზონებთან ერთად ვრცელდება სზ-3 ფუნქციური ზონა და საპროექტო შენობა-ნაგებობა განთავსდება უფრო მაღალი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მქონე ზონის ნაწილში. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე.“

4) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ და „ს“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„რ) სსზ-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 95%-ისა. იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.

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
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	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
--	--

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 შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 95%-ისა. იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.”

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		4,6	კოეფიციენტი
კ-3		0,2 * / 0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	700	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.	

5) მე-20 მუხლის:

ა) მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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“ ერთიანი პროექტის საფუძველზე, შენობის საერთო იერსახის გათვალისწინებით.“

ბ) მე-7 და მე-8 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა.

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, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა.“

6) 21-ე მუხლის:

ა) მე-5 პუნქტის შენიშვნა ამოღებულ იქნას და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„5. თუ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გადამეტებულია განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, გაერთიანდა სხვა მიწის ნაკვეთთან, გაერთიანებული ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები ექვემდებარება გასაშუალოებას, რომელიც გამოიანგარიშება შემდეგი ფორმულით:

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

$$K^A = \frac{S1 \cdot K1 + S2 \cdot K2}{S1 + S2},$$

სადაც:

KA – 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 (შემოერთებული) განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) ან მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2).“

ბ) მე-6 პუნქტი ამოღებულ იქნას.

გ) მე-7 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„7. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ შემდეგ ზონებში – ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა და განაშენიანების რეგულირების ზონა – ფუნქციური ზონით დადგენილი განაშენიანებისა და გამწვანების პარამეტრები არ გაითვალისწინება, თუ შენობა-ნაგებობას ჰქონდა ან ფაქტობრივად აქვს აღნიშნული პარამეტრები დარღვეული. ასეთ შემთხვევაში, საპროექტო შენობის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს არსებული კანონიერი შენობა-ნაგებობის/ების განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობს და შენარჩუნებულ იქნეს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ნაგებობების განთავსების გეგმარებითი სტრუქტურა.“

7) 24-ე მუხლის დაემატოს შემდეგი შინაარსის 7³ პუნქტი:

„ 7³. მე-7 პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა არ ვრცელდება სახელმწიფოსა და მუნიციპალიტეტის მიერ, მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების გამოქვანის შემთხვევაზე (მიუხედავად მესაკუთრის ცვლილებისა).“

8) 30-ე მუხლის მე-11 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„11. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე, გარდა შენობის ბოლო სართულისა და ბოლო სართულის გადახურვაზე მოწყობილი ტერასისა. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-12, მე-13 და მე-14 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.“

9) 31-ე მუხლის:

ა) მეორე პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან; თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან. იმ შემთხვევაში თუ მიწის ნაკვეთის ნაწილს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილში შენობის განთავსებისას, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდანაც.“

ბ) მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ვ.დ“ ქვეპუნქტი:

„ვ.დ) შენობის ისეთი ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, წარმოადგენს შენობის სიმაღლის არაუმეტეს 20%-ს და გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან არის არაუმეტეს 20 მეტრი სიმაღლის. შენობის ასეთი ნაწილისთვის დამოუკიდებლად უნდა იქნეს დაცული ამ მუხლით დადგენილი სიმაღლის განსაზღვრის წესი.“

10) 37-ე მუხლის მე-6 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება საცხოვრებელ ზონასთან ერთად სატყეო ზონის, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ან სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოქმედების არეალში, ღობის მოწყობა დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნების დაცვით.“

მუხლი 2.

1. დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

2. ამ დადგენილების პირველი მუხლის მე-5 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, ასევე პირველი მუხლის მე-6 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპროექტო შენობის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) საანგარიშო ფართობის ნაწილში დადგენილი რეგულირება გავრცელდეს ამ დადგენილების ამოქმედებამდე არსებულ სამართლებრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე წარმოშობილ ურთიერთობებზეც. ამასთან, ამ დადგენილების პირველი მუხლის მე-9 პუნქტით დადგენილი რეგულირება არ ვრცელდება ამ ცვლილების ამოქმედებამდე წარმოშობილ ურთიერთობებზე, თუ მიწის ნაკვეთზე უკვე შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი.