



**განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია  
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა  
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;  
განცხადების N: 01-0126051673 განცხადების თარიღი: 20.02.2026  
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

**განცხადება/რომენკლატურა**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო  
თავისუფალი განცხადება

**მოთხოვნის ტექსტი**

დადგენილების პროექტის თაობაზე

**დამატებითი ინფორმაცია**

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-0126051673**  
თარიღი: **20/02/2026**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო  
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს  
თავმჯდომარეს ბატონ ზურაბ აბაშიძეს

ბატონო ზურაბ,

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 19 ივლისის N2-1 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის 67-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სსდომაზე განსახილველად წარმოგიდგინებ „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტს.

დანართი: 19 (ცხრამეტი) ფურცელი.

პატივისცემით,

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/  
ელექტრონული შტამპი





# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



**განკარგულება - N 26.271.305**  
**19 / თებერვალი / 2026 წ.**

**„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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების შესახებ**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ბ.ა“ და „ე.ბ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. ამ განკარგულების პირველი პუნქტით განსაზღვრული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი წარედინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) გიორგი ტყემალაძეს.

4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №--

2026 წლის -----

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 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის 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 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებულ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების 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 ცვლილება და წესების:

**ა) 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.“

**ბ) 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;“

**გ) მე-15 მუხლის:**

**გ.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.“

**გ.ბ) 10<sup>1</sup> 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.“;

**დ) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის:**

**დ.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
საცხოვრებელ სიმჭიდროვე		10/1**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის ფართობი	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
მიწის ნაკვეთის ფართობი	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
<b>შენიშვნა</b>	* 2020 წლის 1 იანვრიდან (დაყოფის) გამიჯვნის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და სააგარაკე-დასასვენებელ საცხოვრებელ სახლს მშენებლობისათვის **სააგარაკე-დასასვენებელ საცხოვრებელ სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში“		

**დ.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	მინიმალური ფართობი	300 / 400 *	კვ.მ
ნაკვეთის	მინიმალური სიგანე	9 / 12 *	მეტრი
ფართობი და	მინიმალური სიღრმე	20 / 25 *	მეტრი
ზომები			
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15 **/17 ***	მეტრი
შენიშვნა	<p><i>* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის</i></p> <p><i>** 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.</i></p> <p><i>*** 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. “</i></p>		

**ე) 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.“;

**ვ) 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 ერთეულებზე განთავსებულ შენობებს შორის დაშორება განისაზღვრება ჯამში არანაკლებ 20 მეტრისა.“;

**ზ) 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	ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა
---------------	---

ზონები	ცენტრალური ზონა	გეგმარებითი კარკასი	შუალედური ზონა	პერიფერიული ზონა
ფუნქცია				
საზოგადოებრივი თავშეყრის	-	-	-	-
საცხოვრებელი	ერთი - კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ <sup>2</sup> -ზე	ერთი - კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ <sup>2</sup> -ზე	ერთი - კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ <sup>2</sup> -ზე	ერთი - კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 მ <sup>2</sup> -ზე
საოფისე	-	-	-	-
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	-	-	-	-
სასტუმრო	-	-	-	-
კაფე / რესტორანი	-	-	-	-
სამედიცინო	-	-	-	-
სასაფლაო	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა
შენიშვნა:				
<ol style="list-style-type: none"> <li>ამ მუხლის მიზნებისთვის კ-2 ფართობის ანგარიშის წესი გამოიყენება იმ ფუნქციურ ზონებშიც, სადაც კ-2 არ განისაზღვრება.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>				

თ) „დანართი 1“ -ის მე-9 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ 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 დასაწყობები).“

## **მუხლი 2.**

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის**

**საკრებულოს თავმჯდომარე**

**ზურაბ აბაშიძე**

**„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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების განმარტებითი ბარათი**

**ა.ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი:**

„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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მომზადება განპირობებულია გარკვეული ცვლილებების განხორციელების აუცილებლობით, კერძოდ:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების (შემდგომში - წესების) მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი, როგორც შენობისთვის, ასევე ნაგებობისთვის. კ-1 და კ-3 კოეფიციენტები ურთიერთდაკავშირებულია, როდესაც კ-3 კოეფიციენტი არის დაცული, კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში ნაგებობის ჩათვლის საჭიროება აღარ არსებობს.

რაც შეეხება, კ-2 კოეფიციენტთან დაკავშირებულ ცვლილებას, უნდა აღინიშნოს, რომ „შენობის ენერგოეფექტურობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებით, საჭირო გახდა, შენობის კონტურზე ენერგოეფექტური მასალების დამატება, რამაც განაპირობა არსებული რეგულირების დაზუსტება, რომ 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.

ასევე, სარეკრეაციო ზონა 3-ში ხდება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები სახეობების დაზუსტება, კერძოდ, ემატება სასტუმრო და ბიზნესცენტრი და უქმდება სიმაღლესთან დაკავშირებული 12 მეტრიანი შეზღუდვა.

არსებული რეგულირების პირობებში, საცხოვრებელ ზონა 3-ში ნებისმიერი რელიეფის პირობებში, შეუძლებელი ხდება მიწისქვეშა პარკინგის არსებობა. შესაბამისად, საჭიროა, სიმაღლის ანგარიშისას აღარ იანგარიშებოდეს შენობის მიწისქვეშა ავტოსადგომში ჩასასვლელი სამანქანო პანდუსის ნაწილი და სახურავზე ლიფტის მომსახურებისთვის მოწყობილი შახტა.

გამონაკლისის სახით, სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსებისას, დასაშვებია გახდეს შენობის განთავსება ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე.

წესების მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტს ემატება საგამონაკლისო ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც, ამ პუნქტისგან განსხვავებული წესი დადგინდება ამ მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისთვის.

**ა.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზანი:**

წარმოდგენილი ცვლილებების მიზანია პრაქტიკული ცვლილებების ასახვა კანონმდებლობაში, არქიტექტურული პროცესების სწორად მართვა, ასევე ეფექტური და სწორი ქალაქგეგმარებითი განვითარება. განაშენიანების კონტურში არსებული იმგვარი გეგმარებითი ერთეულებისთვის, სადაც დასტურდება საპროექტოდ სზ-6, სსზ-1, სსზ-2 ფუნქციური ზონებით განვითარების მიზანშეწონილობა და საპროექტო ტერიტორია შეადგენს არანაკლებ 5 ჰა-ს, დასაშვებია განხორციელდეს საგამონაკლისო წესების დადგენა, არქიტექტურული გადაწყვეტების მოქნილობისა და ხელშეწყობის მიზნით.

**ა.გ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მიღების (გამოცემის) ძირითადი არსი:**

**ა) მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით:**

მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის ახალი რედაქციით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განისაზღვრება მხოლოდ შენობისთვის და არა ნაგებობისთვის.

**ბ) მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით:**

მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის მიხედვით, 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.

**გ) მე-15 მუხლს ემატება შემდეგი შინაარსის მე-11 პუნქტი: „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.“.

**დ) მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტი** ყალიბდება ახალი 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  $\frac{3}{4}$ -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.“

**ე) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის:**

**ე.ა) „ე“ ქვეპუნქტი** ყალიბდება ახალი რედაქციით:

მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის მიხედვით, სარეკრეაციო ზონა 3-ში ამოღებულ იქნა სიმაღლესთან დაკავშირებული 12 მეტრიანი შეზღუდვა.

**ე.ბ) „ლ“ ქვეპუნქტი** ყალიბდება ახალი რედაქციით:

მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონა 3-ში სიმაღლის ანგარიშისას არ იანგარიშება შენობის მიწისქვეშა ავტოსადგომში ჩასასვლელი სამანქანო პანდუსის ნაწილი და სახურავზე ლიფტის მომსახურებისთვის მოწყობილი შახტა.

**ვ) 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტს, „დ“ ქვეპუნქტის შემდეგ, ემატება „ე“ ქვეპუნქტი:**

29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სპორტული დანიშნულების შენობის განთავსება დასაშვებია ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე, თუ საპროექტო მიწის ნაკვეთები სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაშია.

**ზ) 30-ე მუხლის მე-15 პუნქტს** ემატება „დ“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვითაც მე-15 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 ერთეულებზე განთავსებულ შენობებს შორის დაშორება განისაზღვრება ჯამში არანაკლებ 20 მეტრისა.

**თ) 39-ე მუხლის მე-2 პუნქტი** ყალიბდება ახალი რედაქციით, სადაც აღინიშნება, რომ „მე-15 მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირების შემთხვევაში, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა დადგენილ იქნეს საპროექტო გადაწყვეტის/მთლიანი ტერიტორიის ჯამური კ-2 საანგარიშო ფართობიდან.“

**ი) „დანართი 1“ -ის მე-9 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტში** ხდება ბიზნესცენტრისა და სასტუმროს დამატება.

**ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:**

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან.

**გ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):**

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

**დ) ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის პროექტის მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება:**

პროექტის ინიციატორის მოსაზრებით, პროექტი არ ახდენს ზეგავლენას ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე.

**ე) პროექტის ავტორი:**

პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

**ვ) პროექტის წარმდგენი:**

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №--

2026 წლის -----

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 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის 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 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებულ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების 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 ცვლილება და წესების:

**ა) 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.“

**ბ) 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;“

**გ) მე-15 მუხლის:**

**გ.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.“

**გ.ბ) 10<sup>1</sup> 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.“;

**დ) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის:**

**დ.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	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ.
ს	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
ფართობი და ზომები	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
<b>შენიშვნა</b>	* 2020 წლის 1 იანვრიდან (დაყოფის) გამიჯვნის შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში“		

**დ.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	მინიმალური ფართობი	300 / 400 *	კვ.მ
ნაკვეთის	მინიმალური სიგანე	9 / 12 *	მეტრი
ფართობი და			
ზომები	მინიმალური სიღრმე	20 / 25 *	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15 **/17 ***	მეტრი
შენიშვნა	<p>* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის</p> <p>** 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.</p> <p>*** 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. “</p>		

**ე) 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.“;

**ვ) 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 ერთეულებზე განთავსებულ შენობებს შორის დაშორება განისაზღვრება ჯამში არანაკლებ 20 მეტრისა.“;

**ზ) 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	ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა
---------------	---

ზონები	ცენტრალური ზონა	გეგმარებითი კარკასი	შუალედური ზონა	პერიფერიული ზონა
ფუნქცია				
საზოგადოებრივი თავშეყრის	-	-	-	-
საცხოვრებელი	ერთი - კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ <sup>2</sup> -ზე	ერთი - კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ <sup>2</sup> -ზე	ერთი - კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ <sup>2</sup> -ზე	ერთი - კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 მ <sup>2</sup> -ზე
საოფისე	-	-	-	-
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	-	-	-	-
სასტუმრო	-	-	-	-
კაფე / რესტორანი	-	-	-	-
სამედიცინო	-	-	-	-
სასაფლაო	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ <sup>2</sup> -ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა
შენიშვნა:				
<ol style="list-style-type: none"> <li>ამ მუხლის მიზნებისთვის კ-2 ფართობის ანგარიშის წესი გამოიყენება იმ ფუნქციურ ზონებშიც, სადაც კ-2 არ განისაზღვრება.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>				

თ) „დანართი 1“ -ის მე-9 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ 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 დასაწყობები.“

## **მუხლი 2.**

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის**

**საკრებულოს თავმჯდომარე**

**ზურაბ აბაშიძე**

**„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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების განმარტებითი ბარათი**

**ა.ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი:**

„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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მომზადება განპირობებულია გარკვეული ცვლილებების განხორციელების აუცილებლობით, კერძოდ:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების (შემდგომში - წესების) მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი, როგორც შენობისთვის, ასევე ნაგებობისთვის. კ-1 და კ-3 კოეფიციენტები ურთიერთდაკავშირებულია, როდესაც კ-3 კოეფიციენტი არის დაცული, კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში ნაგებობის ჩათვლის საჭიროება აღარ არსებობს.

რაც შეეხება, კ-2 კოეფიციენტთან დაკავშირებულ ცვლილებას, უნდა აღინიშნოს, რომ „შენობის ენერგოეფექტურობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებით, საჭირო გახდა, შენობის კონტურზე ენერგოეფექტური მასალების დამატება, რამაც განაპირობა არსებული რეგულირების დაზუსტება, რომ 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.

ასევე, სარეკრეაციო ზონა 3-ში ხდება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები სახეობების დაზუსტება, კერძოდ, ემატება სასტუმრო და ბიზნესცენტრი და უქმდება სიმაღლესთან დაკავშირებული 12 მეტრიანი შეზღუდვა.

არსებული რეგულირების პირობებში, საცხოვრებელ ზონა 3-ში ნებისმიერი რელიეფის პირობებში, შეუძლებელი ხდება მიწისქვეშა პარკინგის არსებობა. შესაბამისად, საჭიროა, სიმაღლის ანგარიშისას აღარ იანგარიშებოდეს შენობის მიწისქვეშა ავტოსადგომში ჩასასვლელი სამანქანო პანდუსის ნაწილი და სახურავზე ლიფტის მომსახურებისთვის მოწყობილი შახტა.

გამონაკლისის სახით, სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსებისას, დასაშვები გახდება შენობის განთავსება ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე.

წესების მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტს ემატება საგამონაკლისო ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც, ამ პუნქტისგან განსხვავებული წესი დადგინდება ამ მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისთვის.

**ა.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზანი:**

წარმოდგენილი ცვლილებების მიზანია პრაქტიკული ცვლილებების ასახვა კანონმდებლობაში, არქიტექტურული პროცესების სწორად მართვა, ასევე ეფექტური და სწორი ქალაქგეგმარებითი განვითარება. განაშენიანების კონტურში არსებული იმგვარი გეგმარებითი ერთეულებისთვის, სადაც დასტურდება საპროექტოდ სზ-6, სსზ-1, სსზ-2 ფუნქციური ზონებით განვითარების მიზანშეწონილობა და საპროექტო ტერიტორია შეადგენს არანაკლებ 5 ჰა-ს, დასაშვებია განხორციელდეს საგამონაკლისო წესების დადგენა, არქიტექტურული გადაწყვეტების მოქნილობისა და ხელშეწყობის მიზნით.

**ა.გ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მიღების (გამოცემის) ძირითადი არსი:**

**ა) მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით:**

მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის ახალი რედაქციით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განისაზღვრება მხოლოდ შენობისთვის და არა ნაგებობისთვის.

**ბ) მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით:**

მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის მიხედვით, 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.

**გ) მე-15 მუხლს ემატება შემდეგი შინაარსის მე-11 პუნქტი: „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.“.

**დ) მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტი** ყალიბდება ახალი 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  $\frac{3}{4}$ -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.“

**ე) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის:**

**ე.ა) „ე“ ქვეპუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით:**

მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის მიხედვით, სარეკრეაციო ზონა 3-ში ამოღებულ იქნა სიმაღლესთან დაკავშირებული 12 მეტრიანი შეზღუდვა.

**ე.ბ) „ლ“ ქვეპუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით:**

მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონა 3-ში სიმაღლის ანგარიშისას არ იანგარიშება შენობის მიწისქვეშა ავტოსადგომში ჩასასვლელი სამანქანო პანდუსის ნაწილი და სახურავზე ლიფტის მომსახურებისთვის მოწყობილი შახტა.

**ვ) 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტს, „დ“ ქვეპუნქტის შემდეგ, ემატება „ე“ ქვეპუნქტი:**

29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სპორტული დანიშნულების შენობის განთავსება დასაშვებია ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე, თუ საპროექტო მიწის ნაკვეთები სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაშია.

**ზ) 30-ე მუხლის მე-15 პუნქტს ემატება „დ“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვითაც მე-15 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 ერთეულებზე განთავსებულ შენობებს შორის დაშორება განისაზღვრება ჯამში არანაკლებ 20 მეტრისა.**

**თ) 39-ე მუხლის მე-2 პუნქტი** ყალიბდება ახალი რედაქციით, სადაც აღინიშნება, რომ „მე-15 მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირების შემთხვევაში, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა დადგენილ იქნეს საპროექტო გადაწყვეტის/მთლიანი ტერიტორიის ჯამური კ-2 საანგარიშო ფართობიდან. “

**ი) „დანართი 1“ -ის მე-9 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტში** ხდება ბიზნესცენტრისა და სასტუმროს დამატება.

**ბ) პროექტის ფინანსურ–ეკონომიკური დასაბუთება:**

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან.

**გ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):**

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

**დ) ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის პროექტის მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება:**

პროექტის ინიციატორის მოსაზრებით, პროექტი არ ახდენს ზეგავლენას ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე.

**ე) პროექტის ავტორი:**

პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

**ვ) პროექტის წარმდგენი:**

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.