

**ქალაქ თბილისის საკრებულო  
გადაწყვეტილება N 4-13  
2009 წლის 27 მარტი**

**ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების  
რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ**

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ქ. თბილისის საკრებულომ გადაწყვიტა დამტკიცდეს ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების თანდართული წესები.

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილება.

3. გადაწყვეტილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

**ზაალ სამადაშვილი**

დანართი  
დამტკიცებულია  
ქ.თბილისის საკრებულოს  
2009 წლის 27 მარტის  
N4-13 გადაწყვეტილებით

**ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების  
რეგულირების წესები**

**თავი I  
ზოგადი დებულებები**

**მუხლი 1. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები და ამოცანები**

1. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (შემდგომში განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია დედაქალაქის ტერიტორიაზე:

ა) უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესების რეგულირება;

ბ) სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა.

3. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს:

ა) ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის დაგეგმარების დოკუმენტების შემუშავების პირობებს;

ბ) დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;

გ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებულ შემთხვევებსა და მათი რეგულირების პირობებს;

დ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების, მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრის პირობებს;

## **მუხლი 2. ქ. თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და წინაპირობები**

1. ქ. თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა.

2. გაუშენებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქმშენებლობითი პოტენციალის ამოწურვის და/ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და ამ წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტებით.

3. ქ. თბილისის ტერიტორიების ამ წესებით დადგენილი ყველა სახით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

4. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის, სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის, ან გაუმჯობესების პირობებში.

5. გაუშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობით.

6. საერთოსაქალაქო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა დედაქალაქის მერიის პასუხისმგებლობის სფეროს განეკუთვნება.

7. ქ. თბილისის მერიისა და საკრებულოს მიერ განსაზღვრული წესით საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების ხარჯები,

საკომპენსაციო გადასახადის სახით, შეიძლება გაიღონ უძრავი ობიექტების მესაკუთრეებმა.

### **მუხლი 3. განაშენიანების წესების ადგილი ქალაქთმშენებლობის რეგულირების სისტემაში**

1. საქართველოს კანონმდებლობა, სახელმწიფო ნორმატივები და წესები, ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გეგმა, აგრეთვე სხვა მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია ქმნის წინამდებარე წესებით ქ. თბილისის ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების განვითარების სამართლებრივი რეგულირების საფუძველს.

2. განაშენიანების წესები, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტი ავსებს და აზუსტებს ქალაქთმშენებლობის სფეროში: საქართველოს კანონმდებლობას, სახელმწიფო ნორმატივებსა და წესებს, აგრეთვე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სისტემას.

3. განაშენიანების წესები ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი ზონებისათვის, სამათლებრივად განსაზღვრავს (უფლებრივი ზონირება) ამ ზონების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტებს.

### **მუხლი 4. წესებში გამოყენებული ტერმინებისა და ძირითადი ცნებების განმარტება**

1. **ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია** - ურთიერთდაკავშირებული და ურთიერთდამოკიდებული პროექტისწინა და საპროექტო დოკუმენტების ერთიანი სისტემა, რომელიც წარმოადგენს დასახლებათა სამართლებრივი, ტერიტორიულ-სივრცითი და ფუნქციური განვითარების საფუძველს.

2. **მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა** - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს.

3. **განაშენიანების რეგულირების გეგმა** - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

4. **განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი)** – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით

დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი.

**5. განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) -** მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი.

**6. განაშენიანების დაბალი, საშუალო, მაღალი ინტენსივობა -** ამ წესებით განსაზღვრული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების განაშენიანების ინტენსივობა.

**7. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა -** ტერიტორიებისა და განაშენიანებული გარემოს ჩამოყალიბებული ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული ურთიერთმიმართება, სტრუქტურა და მახასიათებელტა სისტემა.

**8. უფლებრივი ზონირება -** საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისთვის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობების დადგენა.

**9. უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა -** უფლებრივი ზონირების რუკის სახეობა, რომელიც ადგენს „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით“ განსაზღვრული ქვეზონების შესაძლო სახეობებს და მათი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პარამეტრებს.

**10. ფუნქციური ზონირება -** ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით.

**11. ზონირება გეგმარების შემზღუდავი პირობების საფუძველზე -** ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების ინდენტიფიცირებას იმ ფაქტორების მოქმედებათა არეალის მიხედვით, რომლებიც ზღუდავენ უძრავი ობიექტების ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობებს.

**12. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება-** ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დედაქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ-სტრუქტურული ნიშნით (ქალაქის ცენტრალური ზონა, შუალედური ზონა, პერიფერიული ზონა, გეგმარებითი კარკასი).

**13. რეგლამენტები -** მიწის ნაკვეთებისა და სხვა უძრავი ობიექტების გამოყენებისა და განაშენიანების, ამ წესებით დადგენილი სამართლებრივი და ნორმატიული პარამეტრები.

**14. მიწის ნაკვეთი -** ელემენტარული საკადასტრო ერთეული დადგენილი შესაბამისი კანონმდებლობით, ოფიციალურად დადგენილი საზღვრებით (საკადასტრო საზღვარი) სარგებლობის, განკარგვისა და განვითარებისათვის.

**15. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი -** საკადასტრო ერთეული – საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საქართველოს მოქალაქეების,

კომლექსის, ოჯახების კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის საკომლო მეურნეობის, მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოქმედი კანონმდებლობით დაშვებულია სამშენებლო სამუშაოების (შენობა-ნაგებობების) გარკვეული ტიპები, ხოლო საზოგადოებრივ ადგილებში სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი დაწესებულების ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე მშენებლობისათვის განსაზღვრული ტერიტორია.

**16. მიწის ნაკვეთის ფართობი** – ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი.

**17. მიწის ნაკვეთის საზღვარი** – მიწის ნაკვეთის არსებული ან საპროექტო გამყოფი ხაზი.

**18. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი** – სახელმწიფო ნორმატივებისა და წესების შესაბამისად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ნაწილის ფართობი.

**19. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

**20. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

**21. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი** - მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

**22. მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა** - მიწის ნაკვეთის არსებული ან ქალაქთმშენებლობითი–დუკუმენტაციით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა.

**23. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონა** - სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3 მეტრითა და ნაკლები მანძილით.

**24. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო** - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციითა და/ან ქალაქთმშენებლობითი პირობებით დადგენილი მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელზედაც მოქმედებს ამ წესებით განსაზღვრული სპეციალური პირობები.

**25. ზონის ტერიტორიის გამოყენების სახეობა** - გამოყენების სახეობა, რომელიც განისაზღვრება ზონის ტერიტორიაზე განთავსებული ნაკვეთებისა და ინფრასტრუქტურის სახეობით; ზონის ფუნქცია ერთგვაროვანია, თუკი მასზე განთავსებული ნაკვეთების ან ინფრასტრუქტურის მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ზონის ფუნქცია შერეულია, თუკი მის ტერიტორიაზე განთავსებული ნაკვეთების 25%-ზე მეტი გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით.

**26. უძრავი ობიექტების გამოყენების სახე** - საქმიანობის, სარგებლობის სახე, რომლის განხორციელებისთვისაც განკუთვნილია, გამოყოფილია, დაკავებულია, გამოყენებულია მიწის ნაკვეთი და/ან უძრავი ობიექტები.

**27. უძრავი ობიექტების ამ წესებთან შეუსაბამო გამოყენება** - უძრავი ქონების გამოყენების სახეობა, რომელიც არ შედის მოცემული უფლებრივი ზონის დაშვებულ გამოყენებათა ჩამონათვალში.

**28. უძრავი ობიექტის გამოყენების სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობა** – გამოყენების დაშვებული სახეობები, რომლებიც განსაზღვრულია ამ წესებით და უფლებრივი ზონირების რუკებით უძრავი ობიექტისათვის, როგორც შესაბამისი და რომლებისთვისაც საჭიროა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

**29. უძრავი ობიექტის გამოყენების ძირითადი დაშვებული სახეობა** – გამოყენების დაშვებული სახეობები, რომლებიც განსაზღვრულია ამ წესებითა და უფლებრივი ზონირების რუკებით უძრავი ობიექტისათვის, როგორც შესაბამისი და რომლებისთვისაც არ არის საჭირო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

**30. შეუსაბამო ობიექტი**- მიწის ნაკვეთი ან/და შენობა-ნაგებობა, რომელიც არ შეესაბამება მოცემული ზონის, ამ წესებით დადგენილ, რეგლამენტებს, და, ამასთან, პერესპექტივაში მისი შესაბამისობის უზრუნველყოფა შესაძლებელია.

**31. იძულებით შეუსაბამო ობიექტი** - მიწის ნაკვეთი ან/და შენობა-ნაგებობა, რომელიც არ შეესაბამება მოცემული ზონის, ამ წესებით დადგენილ, რეგლამენტებს, და, ამასთან, ისტორიულ-კულტურული, ქალაქთმშენებლობითი, არქიტექტურული, საინჟინრო, აგრეთვე ტერიტორიის ფიზიკური მახასიათებლების თავისებურებებიდან გამომდინარე, მისი შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია.

**32. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება** - შეთანხმება, რომლის მიღება სავალდებულოა უძრავ ობიექტში ცვლილებების შეტანამდე, ამ ობიექტის ისეთი გამოყენების შემთხვევაში, რომელიც ამ წესების შესაბამისად მოითხოვს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

**33. ინფრასტრუქტურა** - საინჟინრო-ტექნიკური და სოციალური მომსახურების მოწყობილობის, ნაგებობათა და საკომუნიკაციო ობიექტების კომპლექსი.

**34. საზოგადოებრივი სივრცე** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები.

**35. ქალაქის გეგმარებითი კარკასი** - დედაქალაქის ცენტრალურ, საშუალო და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო ან/და ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი დეტალური გეგმარების პროექტებით.

**36. ქუჩა**—განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან, მხოლოდ ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან ან ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან) ერთობლივად.

**37. გამწვანებული ტერიტორია**— მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობის არანაკლებ 80%-სა დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ქვეითთათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები (მაგ. ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი).

**38. წყლის დამცავი ტერიტორია** — ზღვის, ტბის, წყალსაცავის და მდინარის წყლის ზედაპირები, აგრეთვე მათი არსებობისათვის აუცილებელი სანაპირო ზოლების, ჭალების და მიწისქვეშა წყალშემკრები და სხვა საინჟინრო ნაგებობათა და სისტემათა ტერიტორიები.

**39. შენობა** – მიწასთან მყარად დაკავშირებული, სამშენებლო სამუშაოების შედეგად, საძირკვლის, მზიდი და შემომზღლუდავი კონსტრუქციების გამოყენებით, დახურული სივრცის შექმნის მიზნით აგებული, არქიტექტურულ-გეგმარებითი თვალსაზრისით განუყოფელი, ერთიანი სამშენებლო სისტემა, რომელიც გამიზნულია ადამიანთა ხანგრძლივი დროით სამყოფად და გამოიყენება საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი და საწარმოო მიზნებისათვის;

**40. დროებითი შენობა-ნაგებობა** – ანაკრები ელემენტებისგან შედგენილი, ასაწყობ დასაშლელი ან/და მობილური სამშენებლო სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

**41. დამხმარე სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობა** – შინამეურნეობაში არაკომერციული (არასამეწარმეო) მიზნებით გამოყენებისა ან სხვა დამხმარე მიზნებისათვის აგებული შენობა-ნაგებობა.

**42. სრული სართული** – სართული, რომლის სიმაღლე იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე არის 2,4 მეტრი ან მეტი.

**43. არასრული სართული** – სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.4 მეტრამდეა.

**44. ტექნიკური სართული** –სართული, რომლის მაქსიმალური სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრია.

**45. მანსარდის სართული** - სართული სხვენის სივრცეში, რომლის ფასადი მთლიანად ან ნაწილობრივ შედგენილია დახრილი ან/და ტეხილი სახურავის ზედაპირებით. ამასთანავე სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს მანსარდის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე.

მანსარდის სართული ითვლება სრულ სართულად, როდესაც მისი იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-ის საშუალო სიმაღლე მანსარდის ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე არის 2,4 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტი.

**46. მიწისზედა სართული** - სართული, რომლის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტია.

**47. მიწისქვეშა სართული** - სართული, რომლის ჭერის კონსტრუქციის ზედა ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) არ აღემატება.

**48. მიწისპირა სართული** - სართული, რომლის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა (მეათედის სიზუსტით), ხოლო მისი ჭერის კონსტრუქციის ზედა ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) აღემატება.

**49. აივანი** - შენობის ფასადის სიბრტყიდან კონსოლურად გამოწეული სართულის ნაწილი შემოკავებული მოაჯირით.

**50. ტერასა** - მიწაზე ან შენობის მოცულობაში მოწყობილი, გადაუხურავი, სამი მხრიდან გახსნილი, საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემოკავებული ბაქანი, აგრეთვე ისეთი ბრტყელი სახურავი ან ბრტყელი სახურავის ნაწილი, რომლის ზედაპირი მოპირკეთებულია ისე რომ შესაძლებელია მისი გამოყენება საზაფხულო სამყოფად. ტერასაზე შესაძლებელია მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი.

**51. ვერანდა** - როგორც წესი, სააგარაკო და სამკურნალო ტიპის შენობებზე მიშენებული 2-3 მხრიდან შემინული, გადახურული საზაფხულო- „ცივი“ სათავსი.

**52. ერკერი** - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციისა და შიდა სივრცის ნაწილს.

**53. ლოჯია** - შენობის მოცულობაში შეჭრილი გადახურული, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული საზაფხულო სამყოფი.

**54. საზიარო კედელი** - სამეზობლო საზღვარზე არსებული კედელი, რომლის ნაწილი შეიძლება მომიჯნავე ნაკვეთებზე განთავსებული შენობ(ებ)ის ერთ-ერთ კედელს წარმოადგენდეს. ასევე საზიაროა სამეზობლო საზღვარზე არსებული ან ასაშენებელი საყრდენი კედელიც.

**55. შენობის საანგარიშო ზედაპირი** - გრუნტის ზედაპირიდან სახურავის საანგარიშო კიდეამდე შენობის ყველა ზედაპირი, რომელიც გრუნტის ზედაპირის ჰორიზონტალური პროექციის მიმართ ქმნის 70-დან 90 გრადუსამდე კუთხეს.

**56. სახურავის საანგარიშო კიდე** - ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირისა და შენობის გადახურვის სიბრტყეების გადაკვეთის წარმოსახვითი ხაზი. ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირის დამამთავრებელი ხაზი.

**57. შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე** - შენობის ფასადის სიმაღლე, რომელიც ტოლია ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლისა.



**58. ფრონტონი** - შენობის ფასადის დამაგვირგვინებელი, სამკუთხა ფორმის სიბრტყე, რომელიც ზევიდან შემოსაზღვრულია ორფერდა სახურავით.

**59. მ რთული რელიეფი** (საშუალო ქანობი \_ 10<sup>0A</sup>და მეტი) – მიწის ზედაპირის ფორმების ისეთი ერთობლიობა, რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს ქალაქის სამშენებლო და სამეურნეო ფუნქციურ-საყოფაცხოვრებო, ჰიგიენურ-სანიტარულ, არქიტექტურულ-მოცულობით და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მახასიათებლებზე და შესაბამისად განაპირობებს ქალაქის დაგეგმარების, განაშენიანების და კეთილმოწყობის სპეციალური საშუალებების გამოყენებას.

**60. ტერასული საცხოვრებელი შენობა** – ქ. თბილისში გეგმარებითი დოკუმენტებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე მორგებული სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტით გამორჩეული საცხოვრებელი სახლის ტიპი.

**61. „ჩარჩო გეგმა“** - ფუნქციურად, გეგმარებითად და ეკონომიკურად თვითკმარი დიდი ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის სქემის სახით დამუშავებული ქალაქთმშენებლობითი არასამართლებლივი დოკუმენტი, რომელიც დადგენილი პროცედურისა და პირობების ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების გეგმისათვის განსაზღვრავს გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს.

**62. გაზონი** – მოკლედ გაკრეჭილი, ბალახით გამწვანებული მიწის ფართობები ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვ.

**63. ზამთრის ბაღი** – მიწის ნიშნულის დონეზე განთავსებული დეკორატიული ბუნებრივი ლანდშაფტი, ბაღი, გადახურული გამჭირვალე კონსტრუქციით და უზრუნველყოფილი შესაბამისი ტექნიკური ინფრასტრუქტურით.

**64. პასაჟი** – საზოგადოებრივი დანიშნულების გამჭვირვალე კონსტრუქციით გადახურული, გამჭოლი ქუჩა, გალერეა.

## თავი II

### თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა, ქალაქ თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და განაშენიანების რეგულირების გეგმა

#### მუხლი 5 თბილისის სივრცით ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტები.

თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება ამ წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია თბილისის ტერიტორიის ნაწილებისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა.

### **მუხლი 6. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემადგენლობა**

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების საფუძველია კანონმდებლობა, მათ შორის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი და კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცემული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს:

- ა) ტექსტურ ნაწილს;
- ბ) ზონირების ნაწილს- ზონირების ზოგად რუკას;
- გ) საინჟინრო ნაწილს;
- დ) თემატურ ნაწილს.

3. ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

- ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღწერას;
- ბ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განმარტებით ბარათს;
- გ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასებას.

დ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას.

4. ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის ზოგად უფლებრივ ზონირებას, რომელიც მოიცავს:

- ა) მიწათსარგებლობის ინტენსივობის ზოგად სარეკომენდაციო მონაცემებს;
- ბ) ტერიტორიის განთავსებას არსებულ ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში, საკომუნიკაციო და სატრასპორტო ხაზებს.

5. საინჟინრო ნაწილი დაგეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს:

- ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალმომარაგებისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი ქსელების რუკას;
- ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;
- გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელის რუკას;
- დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი ქსელის რუკას;
- ე) საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.

6. თემატური ნაწილი გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს (მაგალითად) ტურიზმის განვითარების სისტემას, დაცული ტერიტორიების სისტემას, კულტურული მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო

ტერიტორიების სისტემას, მომსახურების ცენტრების სისტემას და სხვა თემატურ საკითხებს.

7. დედაქალაქის ქალაქგანვივითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ცალკეული ტერიტორიების დაზუსტება ან კორექტირება ხდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა, აგრეთვე სხვა, ამ წესებით გათვალისწინებულ, შემთხვევებში.

### **მუხლი 7. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა**

1. სარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის საჭიროა წინასაპროექტო კვლევა ამ მუხლის შესაბამისად.

2. წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:

- ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;
- ბ) დოკუმენტურ კვლევას;
- გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.

3. ფიზიკური გარემოს გამოკვლევა მოიცავს:

- ა) საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;
- ბ) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;
- გ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად გეოლოგიური და სეისმურ მონაცემებს;
- დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;
- ე) საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;
- ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;
- ზ) საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;
- თ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად ქსელს;
- ი) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად ქსელს;
- კ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად ქსელს;
- ლ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად ქსელს;
- მ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი გამჭოლი გზების და ქუჩების ქსელს;
- ნ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემებს.

4. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების

სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს.

5. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

6. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავება ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული ჩამონათვლიდან იმ მონაცემებით, რომლებიც აუცილებელია დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის. ასევე დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს წინასაპროექტო კვლევისთვის სხვა დამატებითი მონაცემები.

### **მუხლი 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა**

1. დედაქალაქის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება ხდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა, აგრეთვე ამ წესებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

2. ცალკეული ტერიტორიებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებაზე დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური.

3. მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური უფლებამოსილია, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმიT განსაზღვრული ქალაქგანვითარების სტრატეგიული მიმართულებებისა და პრიორიტეტების შენარჩუნებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პრინციპული გეგმარებითი გადაწყვეტების მომზადების მიზნით დაამუშაოს “ჩარჩო გეგმა“, რომელიც „თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისიის“ დადებითი დასკვნის შემთხვევაში, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს შესაბამისი გეგმარებითი დავალების გაცემისათვის.

4. “ჩარჩო გეგმა,” ასახავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრულ ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სტრატეგიულ მიმართულებებს და მოიცავს:

ა) მიწათსარგებლობის დაზუსტებულ ზონებს და შესაძლებლობის შემთხვევაში – ქვეზონებს; მათ არეალში ტერიტორიის გამოყენების დასაშვებ სახეობებს;

ბ) ძირითად სატრანსპორტო მაგისტრალებს, მათ მიმართულებებს, კავშირებსა და კატეგორიებს;

გ) აუცილებლობის შემთხვევაში – განაშენიანების რეგულირების ხაზებსა და განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს;

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საფუძველია კანონმდებლობა, მათ შორის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, არსებობის შემთხვევაში,

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

6. ცალკეული ტერიტორიებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებაზე დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს:

- ა) ზონირების ნაწილს- ზონირების დეტალურ რუკას;
- ბ) საინჟინრო ნაწილს;
- გ) ტექსტურ ნაწილს;
- დ) თემატურ ნაწილს.

8. ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს:

- ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტებს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;
- გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტებს;
- დ) საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);
- ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
- ვ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
- ზ) მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემებს.

9. საინჟინრო ნაწილი შესაძლებელია მოიცავდეს:

- ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
- ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
- გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
- დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
- ე) საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.

10. ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

- ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერას;
- ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებით ბარათს;
- გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას.

11. ისტორიული განაშენიანების დამცავ და რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმა, გარდა ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნებისა, დამატებით უნდა მოიცავდეს შემდეგ ნაწილებს:

ა) მოთხოვნებს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და რეაბილიტაციის შესახებ: მოთხოვნებს სარეაბილიტაციო ობიექტებში (ძეგლები და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა ობიექტები, ფონური განაშენიანება, საზოგადოებრივი სივრცე) ჩარევის შესახებ;

ბ) მოთხოვნებს ტერიტორიების განვითარებისა და ახალმშენებლობის შესახებ:

ბ.ა) კონსერვაციისა და განვითარების არელების იდენტიფიკაცია ასაღები და შესანარჩუნებელი შენობების მითითებით;

ბ.ბ) ახალმშენებლობის დასაშვები პარამეტრები (მასშტაბი, სიმაღლე, სივრცითი და გეგმარებითი კონფიგურაცია, ფასადების რითმი, ფენესტრაცია);

ბ.გ) მოთხოვნებს საზოგადოებრივი სივრცის კეთილმოწყობის თაობაზე”.

12. თემატური ნაწილი გეგმარებითი დავალებიდან გამომდინარე შესაძლებელია მოიცავდეს თემატურ საკითხებს.

### **მუხლი 9. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა**

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის საჭიროა წინასაპროექტო კვლევა.

2. წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:

ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;

ბ) დოკუმენტურ კვლევას;

გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.

3. ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:

ა) საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;

ბ) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;

გ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;

დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგად კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;

ე) საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;

ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;

ზ) საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;

თ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ი) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

კ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ლ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

მ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს;

ნ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემებს.

4. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს.

5. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

6. ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავების საფუძველს წარმოადგენს ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა, რომელიც მოიცავს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მასში არსებული ძეგლების, ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს ამსახველ ინფორმაციულ და ანალიტიკურ მასალას.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავება ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული ჩამონათვლიდან იმ მონაცემებით, რომლებიც აუცილებელია დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის. ასევე დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს წინასაპროექტო კვლევისთვის სხვა დამატებითი მონაცემები.

### თავი III

**თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირება, შემუშავება, დამტკიცება, მათში ცვლილებების შეტანა და ამ პროცესების საჯაროობა**

#### **მუხლი 10. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების პროცედურა**

1. ქ. თბილისში განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების პროცედურა ხორციელდება ორ ეტაპად, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ პირველი ეტაპით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შესაძლებელია შემდგომი ეტაპის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული ეტაპების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

ა) I ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად - არა უმეტეს 30 დღე;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 30 დღე.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური და ამზადებს ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტებს:

ა) I ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV თავით ადმინისტრაციული აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

4. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმას კომისიის დასკვნის საფუძველზე ამტკიცებს ქალაქ თბილისის მერი.

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული პროცედურების დაცვით.

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების ადმინისტრაციული პროცედურების დაწყებამდე მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური უზრუნველყოფს შემდეგი ღონისძიებების განსახორციელებას:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის არ არსებობს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა:

ა.ა) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების წარმოდგენას;

ა.ბ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდის განსაზღვრას;

ა.გ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარება;

ა.დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის შემუშავებას;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, საჭიროების შემთხვევაში:

ბ.ა) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების წარმოდგენას;

ბ.ბ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდის განსაზღვრას;

ბ.გ) დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარება.



**მუხლი 11. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავებისა და განხილვის პროცესის საჯაროობა**

1. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირების, შემუშავებისა და განხილვის პროცესის საჯაროობა უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავების შემთხვევაში, თბილისის საკრებულოს ადმინისტრაციული შენობის წინ თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის და მასზე შემდეგი ინფორმაციის განთავსებით:

ა) ინფორმაცია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამკვეთის შესახებ;

ბ) ინფორმაცია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;

გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების და მათი განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ;

დ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდი;

ე) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარებისათვის შესყიდვის ვადები;

ვ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები;

ზ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავებისათვის შესყიდვის ვადები;

თ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადები.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის და მასზე შემდეგი ინფორმაციის განთავსებით:

ა) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამკვეთის შესახებ;

ბ) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;

გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების შესახებ;

დ) საჭიროების შემთხვევაში წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების ვადები;

ე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები;

ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების ვადები;

ზ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადები.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორიისათვის არ არსებობს მიწათსარგებლობის

გენერალური გეგმა, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის და მასზე შემდეგი ინფორმაციის განთავსებით:

- ა) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამკვეთის შესახებ;
- ბ) ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამამტკიცებელი ადმინისტრაციული ორგანოს შესახებ;
- გ) ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების და მათი განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ;
- დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განვითარების სავარაუდო მოსაზრებების და მიზნების შესახებ დაინტერესებული და მესამე პირების მხრიდან მოსაზრებების/შეფასებების მიღების პერიოდი;
- ე) საჭიროების შემთხვევაში წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების ვადები;
- ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვის და გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების ვადები;
- ზ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების ვადები;
- თ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების სავარაუდო და შემდგომ დაზუსტებული ვადები.

5. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასა და განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანის შემთხვევაში დაცული უნდა იქნეს ამ მუხლის შესაბამისი მოთხოვნები.

#### თავი IV

### უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები, მათი შემადგენლობა და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

#### მუხლი 12. თბილისის ტერიტორიების უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები და მათი შემადგენლობა

1. ქ. თბილისის ტერიტორიებზე უფლებრივი ზონირება ხორციელდება თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების საფუძველზე შედგენილი ზონირების დოკუმენტებით.

2. თბილისის ტერიტორიების უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებია:

ა) მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი-ზონირების ზოგადი რუკა;

ბ) მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი-ზონირების დეტალური რუკა;

3. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:

- ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;
- ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს;
- გ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს

4. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი მოიცავს:

- ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობის და გამწვანების კოეფიციენტებს;

გ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს (ქვეზონებს) და მათდამი ამ თავით წაყენებულ მოთხოვნებს.

დ) კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავ კონკრეტულ ზონებს.

5. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონების ტერიტორი(ებ)ის გამოკვეთა ხდება ფუნქციური, კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონების საზღვრების დადგენის შედეგად.

6. უფლებრივი ზონების დადგენისას, როდესაც ხდება ფუნქციური ზონების გადაფარვა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებით, ასეთი ტერიტორიის საზღვრებში მოქმედებს კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონებისათვის განსაზღვრული რეგულირება.

7. ერთგვაროვანი ზონების გამოყოფა ხორციელდება იმ ფარგლებში, რომლებშიც ტერიტორიის არსებული გეგმარებითი მახასიათებლები და განაშენიანების პარამეტრები შეადგენენ ამ ზონის ტერიტორიის არა ნაკლებ 75%-ს თუ სხვა არ არის გათვალისწინებული მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით.

8. ტერიტორიებზე, რომლებიც მოქცეულია გეგმარების შემზღუდავი პირობების (მაგ. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და რეგულირების, გარემოსა და სანიტარული დაცვის ზონებში) უპირატესად მოქმედებს ამ ზონებისათვის ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი სპეციალური მოთხოვნები.

### **მუხლი 13. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული ზონების საზღვრები**

1. მიწათსარგებლობის ზოგადი და დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების თვითოეული ზონის ტერიტორია გამოყოფილ უნდა იქნეს საზღვრებით.

2. ზონების ტერიტორიების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებულ უნდა იქნეს:

ა) თბილისის ტერიტორიის ადმინისტრაციული საზღვრები;

ბ) თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრები;

გ) ტერიტორიების ბუნებრივი და ხელოვნური საზღვრები/მიჯნები;

დ) დაცული ტერიტორიების საზღვრები;

ე) კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები;

ვ) საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, საწარმოო, სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრები;

ზ) ქუჩებისა და მაგისტრალების ტერიტორიების საზღვრები და მათი გეომეტრიული ღერძის ხაზები;

თ) რკინიგზის, მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები.

ო) ზონების ტერიტორიების განაპირას მდებარე ცალკეული მიწის ნაკვეთების საზღვრები.

**მუხლი 14. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებით განსაზღვრული დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები**

1. მიწათსარგებლობის დეტალური უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში ასახული ტერიტორიული ზონებისათვის რეგლამენტებით დგინდება:

ა) ზონების ტერიტორიებზე განსათავსებლად დასაშვებისამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები;

ბ) ზონების ტერიტორიებზე განსათავსებლად დასაშვები ობიექტების ჩამონათვალი.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები უნდა მოიცავდეს:

ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ან/და მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ სიმაღლეს;

გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს.

3. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები შესაძლებელია ასევე მოიცავდეს:

ა) მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობა/სიმაღლისათვის ან/და მოცულობისათვის;

ბ) მიწის ნაკვეთების ფართობ(ებ)ის მინიმალურ და მაქსიმალურ ზომებს;

გ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

დ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ე) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას;

ვ) განაშენიანების სივრცით-დაგეგმარებითი წყობის პირობებს (მაგ.: შენობების ფასადების ერთი ხაზის გასწვრივ განთავსება, შენობების შეტყუპება, შენობების სიმაღლეების განსაზღვრა, შენობების გადახურვის ტიპის განსაზღვრა და სხვ.);

ზ) სხვა პარამეტრებს, რომელთა მნიშვნელობა და მაჩვენებლები დგინდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით და/ან სხვა ნორმატიული აქტებით.

**მუხლი 15. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1**

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

3. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობა-ნაგებობას არ გააჩნია მიწისპირა სართული მაშინ კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრება პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის შეფარდებით მიწის ნაკვეთის ფართობთან.

4. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრულ საანგარიშო ფართობში არ შედის:

ა) შენობა-ნაგებობების მიწისქვეშა სართულ(ებ)ი;

ბ) დროებითი სამშენებლო ობიექტები

გ) შენობათა გამჭვირვალე წყალგაუმტარი მასალით გადახურული შიდა ეზოები, „ზამთრის ბალები“ და „პასაჟები“. ამავე დროს, ამ ნაწილებთან ერთად შენობები არ შეიძლება იკავებდნენ შესაბამისი მიწის ნაკვეთების 80%-ზე მეტს.

დ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობ(ებ)ი, მათ შორის სათბურები.

5. რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე ტერასული საცხოვრებელი შენობებისა და მათი კომპლექსების პროექტირება-მშენებლობის შემთხვევაში, არქიტექტურულ გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე, განაშენიანების კოეფიციენტის კ-1 გამოიყენება  $k-1=0,7$ . ყველა ჩამოთვლილ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების კ-3=0,1 კოეფიციენტის გამოყენების პირობით.

6. კ-1 კოეფიციენტი მრგვალდება მეთაედის სიზუსტით.

### **მუხლი 16. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი -კ-2**

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების, აგრეთვე სრულ სართულთან, ამ წესებით გათანაბრებული მანსარდის ან მისი ნაწილის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობს.

2. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

3. შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობის, აგრეთვე სრულ სართულთან ამ წესებით გათანაბრებული მანსარდის ან მისი ნაწილის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ფართობი, იანგარიშება შესაბამისი სართულის გარე კონტურის ზომებით, აივნებისა და ტერასების ფართობების გამოკლებით.

4.კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის, მათ შორის ერკერის გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

გ) სხვენში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს სრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის ასეთი სხვენის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/2-ით;

დ) სხვენში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს არასრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

ე) ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის (ზონებში სზ-1 და სზ-2) მანსარდის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი არ შედის კ-2-ის საანგარიშო ფართობში;

ვ) კიბის უჯრედების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ზ) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

თ) აივნის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის საერთო ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

ი) ლოჯიის და ვერანდის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/2-ით;

კ) სზ-1-ში კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე შენობა ნაგებობ(ებ)ის, მათ შორის სათბურების გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი;

ლ) მიწისზედა ავტოფარეხი მიუხედავად მისი სიმაღლისა კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის.

5. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

6. „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის დამტკიცების შესახებ” საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის N49 ბრძანების თანახმად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთვნიებული მიწის ნაკვეთის ფართობის დადგენისას განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2) განისაზღვროს: (22.02.2010 N 2-18)

ა) სამი სართულის ჩათვლით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ2 = 1.3;

ბ) ხუთი სართულის ჩათვლით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ2 = 1.8;

გ) ხუთი სართულის ზემოთ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ2 = 2.2

7. დაინტერესებული პირის თანხმობის შემთხვევაში, შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია ამ მუხლის მე-6 პუნქტის ძალაში შესვლამდე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები შეცვალოს ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) შესაბამისად. (22.02.2010 N 2-18)

### **მუხლი 17. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3**

1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი (სამშენებლო თუ სხვა) მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა, ან სათავსი და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

2. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი არის მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-3 კოეფიციენტის დამრგვალება შესაძლებელია მეთავედი სიზუსტით.

### **მუხლი 18. ფუნქციური ზონები**

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად);

2. ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის უფლებრივი ზონირების ზოგად რუკაში.

3. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ზოგადი ფუნქციური ზონები:

- ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);
- ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ);
- გ) სარეკრეაციო ზონა – (რზ);
- დ) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);
- ე) საცხოვრებელი ზონა – (სზ);
- ვ) სატრანსპორტო ზონა – (ტზ);
- ზ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – (სსზ);
- თ) სამრეწველო ზონა – (ს);
- ი) სანიტარული ზონა – (სანზ);
- კ) სამხედრო დანიშნულების ზონა – (სდზ).

ტერიტორიების კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამის ზონირების დეტალურ რუკაში;

4. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები:

- ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);
- ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ);

- გ) სარეკრეაციო ზონა 1 -(რზ-1);
- დ) სარეკრეაციო ზონა 2- (რზ-2);
- ე) სარეკრეაციო ზონა 3- (რზ-3)
- ვ) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);
- ზ) საცხოვრებელი ზონა 1 - (სზ-1);
- თ) საცხოვრებელი ზონა 2 - (სზ-2);
- ი) საცხოვრებელი ზონა 3 - (სზ-3);
- კ) საცხოვრებელი ზონა 4 - (სზ-4);
- ლ) საცხოვრებელი ზონა 5 - (სზ-5);
- მ) საცხოვრებელი ზონა 6- (სზ-6);
- ნ) სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1);
- ო) სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2);
- პ) სატრანსპორტო ზონა 3 – (ტზ-3);
- ჟ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 – (სსზ-1);
- რ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 – (სსზ-2);
- ს) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 – (სსზ-3);
- ტ) სამრეწველო ზონა 1 – (ს-1);
- უ) სამრეწველო ზონა 2 – (ს-2);
- ფ) სანიტარული ზონა' \_ (სანზ');
- ქ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 – (სდზ-1);
- ღ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 – (სდზ-2);
- ყ) სატყეო ზონა.

6. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი რეგლამენტების განსაზღვრისას გადამწყვეტია ის მოთხოვნები, რომლებიც აწესებს უფრო მკაცრ შეზღუდვებს.

### **მუხლი 19. დეტალური ფუნქციური ზონები და მათი რეგლამენტები**

1. **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)** წარმოადგენს თბილისის (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების განთავსება კანონმდებლობის შესაბამისად .

2. **სატყეო ზონა** – ქალაქ თბილისის საზღვრებში არსებული სახელმწიფო ტყისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორია. სადაც დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა.

3. **სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ)** წარმოადგენს თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება კანონმდებლობის შესაბამისად და ასევე, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განთავსება სპეციალური ზონალური ნებართვის საფუძველზე. (28.12.2009 N 15-40)



**4. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)** წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა). აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა:

- ა) განათების;
- ბ) სარწყავი სისტემის;
- გ) სარეკლამო ბილბორდის;
- დ) დეკორატიული გაფორმების ობიექტის.

**5. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი), ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს, სადაც ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,2

**6. სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3)** წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.

ზონისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად დგინდება:

- ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,3**
- ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – **0,5**
- გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – **1,0**

**7. სპეციალური ზონა 1 – (სპეცზ-1)** წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან საზღვრებს გარეთ, სადაც დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და -სასაწყობო ობიექტების განთავსება.

**8. სპეციალური ზონა 2 – (სპეცზ-2)** წარმოადგენს სასაფლაოებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

**9. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1):**

ა) შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანების ტერიტორიაზე;

ბ) განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები;

გ) კოეფიციენტები:

გ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,5;**

გ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – **0,8**

გ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – **0,3.**

#### 10. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2):

ა) განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,5**;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – **0,8** ;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – **0,25**.

#### 11. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3):

ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,5**

;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – **1,5**;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – **0,2**;

#### 12.საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4):

ა) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით;

ბ) მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური ფართობი – 300 მ<sup>2</sup>;

გ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება არა უმეტეს სამი სართულით;

დ) კოეფიციენტები:

დ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0.7;

დ.ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

#### 13. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):

ა) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,5**;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – **2,1**

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – **0,1**.

#### 14. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):

ა) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,5**

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – **2,5**

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – **0,1**.

15. **სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1)** წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს ადმინისტრაციულ საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ქუჩებს, გზებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, დროებით ავტოსადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს (ჩამონათვალის ფარგლებში – ტროტუარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, დროებით ჯიხურებს).

16. **სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2)** წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს, სადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, საზღვაო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები) და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფ სხვა საზოგადოებრივ სამყოფებს/სათავსებს კანონმდებლობის შესაბამისად.

17. **სატრანსპორტო ზონა 3 (ტრ-3)** წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს, სადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, საზღვაო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები) და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფ სხვა საზოგადოებრივ სამყოფებს/სათავსებს კანონმდებლობის შესაბამისად.

#### 18. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

ა) საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,7**;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – **3,5**;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – **0,1**;

გ) შესაძლებელია აგრეთვე ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობების არსებობა არა უმეტესს 60%-ის.

#### **19. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):**

ა) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,7**;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – **4,6**;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – **0,1**;

გ) შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/ სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის (25%-მდე), აგრეთვე ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობების არსებობა.

#### **20. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3):**

ა) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები;

გ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე 15 მეტრი;

დ) კოეფიციენტები:

დ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,7;

დ.ბ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

#### **21. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1):**

ა) სამრეწველო ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები;

ბ) შესაძლებელია სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

22. **სამრეწველო ზონა 2 (ს-2)** წარმოადგენს ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები. ამ ზონას ასევე მიეკუთვნება ნაგავსაყრელის ტერიტორიები.

23. **სანიტარიული ზონა' (საწზ')** როგორც წესი წარმოადგენს გამწვანებული ტერიტორიების ზონას, რომელიც იცავს სხვა ზონას/ებს მავნე ზემოქმედებისაგან და ამასთანავე გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია.

24.. **სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 (სდზ-1)** წარმოადგენს სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები.

25. **სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 (სდზ-2)** წარმოადგენს სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია საწვრთნელი პოლიგონი.

## **მუხლი 20. კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები**

1.ქ. თბილისში კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დაცვის მიზნით გამოიყოფა კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი კონკრეტული ზონები, რომლებიც ასახვას ჰპოვებს უფლებრივი ზონირების დოკუმენტებში.

2. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები აისახება როგორც უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი.

3. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების განხორციელების მიზნით დადგენილია ზონების შემდეგი ძირითადი სახეობები:

- ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;
- ბ) გარემოს დამცავი ზონები.

4. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები მოიცავს “კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ” საქართველოს კანონით განსაზღვრულ შემდეგ ზონებს:

- ა) ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონას (ისტ-1);
- ბ) ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონას (ისტ-2);
- გ) ისტორიული ლანდშაფტის დამცავ ზონას (ისტ-3);
- დ) არქეოლოგიური დაცვის ზონას-(ისტ-4);
- ე) ძეგლის ინდივიდუალური (ფიზიკური) დაცვის ზონა (არეალი) –(ისტ-5);
- ვ) ძეგლის ვიზუალურად დამცავი ზონა (არეალი)-(ისტ-6);

5. ქ. თბილისის გარემოს დამცავი ზონებია:

ა) **გარემოს დამცავი ზონა 1 (გდზ-1):**

- ა.ა) ბუნების ძეგლის დამცავი ტერიტორია;
- ა.ბ) ხორციელდება ბუნების ძეგლის და მისი ტერიტორიის დაცვა;
- ა.გ) სამშენებლო საქმიანობა ბუნების ძეგლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და ვიზუალური აღქმის მიზნით.

ბ) **გარემოს დამცავი ზონა 2 (გდზ-2):**

- ბ.ა) დაცული ლანდშაფტის ტერიტორია;
- ბ.ბ) ხორციელდება დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად;
- ბ.გ) სამშენებლო საქმიანობა დაცული ლანდშაფტის ტერიტორიაზე დაშვებულია მხოლოდ მისი დაცვის, აღდგენის, ადგილობრივი მოსახლეობისათვის დასაბუთებული საჭიროების და შესაბამისი ტურისტული ინფრასტრუქტურის შექმნის მიზნით, დაცული ლანდშაფტის ვიზუალური მხარის დაურღვევლად;

**გ) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3):**

- გ.ა) წყლის დამცავი ტერიტორია;
- გ.ბ) ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა;
- გ.გ) სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით.

**მუხლი 21. დაშენება-მიშენებების და მანსარდების მოწყობა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე**

1. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, სახურავის მთელ პერიმეტრზე დამუშავებული პროექტის ფარგლებში ნებადართულია მსუბუქი, თვითმზიდი კონსტრუქციებით ნაშენი საცხოვრებლის/სადგომის (მათ შორის სხვენის არსებობის პირობებში მანსარდის) დაშენება.

2. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომელზედაც დოკუმენტურად დადასტურებული იქნება მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობა, უნებართვოდ ან სხვა მიზეზის შედეგად ნაწილობრივ მიშენებული, დამთავრებული ან დაუმთავრებელი ლოჯიების ან სხვა არქიტექტურული კონსტრუქციის გამო დაკარგული აქვთ დასრულებული არქიტექტურული იერსახე, ნებადართულია ერთიანი პროექტის ფარგლებში ნაკლები ლოჯიების ან სხვა არქიტექტურული კონსტრუქციის მიშენება იერსახის აღდგენის მიზნით. აღნიშნული არ ვრცელდება “პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესისას და დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის N660 ბრძანებულებით რეგულირებად საკითხებზე.

3. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული ობიექტებისათვის მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს ერთხელ არა უმეტეს 18 თვით. მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

4. ამ მუხლის მე-4 პუნქტში მითითებულ ვადაში მშენებლობის დაუმთავრებლობის შემთხვევაში მენაშენეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. ამ მუხლში მითითებული მშენებლობის კონსერვაცია დაუშვებელია.

**მუხლი 22. არსებული ზონების ცვლილების პირობები**

არსებული ზონების ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში და შესაბამისად საჭიროებს იგივე პროცედურების გავლას, რაც მათი დამტკიცებისთვის არის საჭირო

**მუხლი 23. ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტების დადგენა ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში**

1. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ისათვის, ამ წესებით განსაზღვრული, რეგლამენტების დასადგენად არ

არის აუცილებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება, ქალაქთმშენებლობითი პირობები -რეგლამენტები 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).

2. ქალაქთმშენებლობითი კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანოს მიერ.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების კვლევა მოიცავს:

- ა) საკვლევი ტერიტორიის აეროფოტო გადაღებას;
- ბ) საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას;
- გ) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გამოყენების არსებულ სახეობაზე;
- დ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);
- ე) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების) შესახებ;
- ვ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტებს;
- ზ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

- თ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტებს;
- ი) საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების,

სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებაზე.

- კ) საკვლევის ტერიტორიის განვითარების საპროექტო წინადადებას;

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის არსებული განაშენიანების კვლევის საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ასეთი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ.

**მუხლი 24. განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის ამ წესებით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება.**

1. განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები გადამეტებულ შეიძლება იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების საფუძველზე, თუ:

ა) ამას მოითხოვს დედაქალაქის ქალაქმშენებლობითი და არქიტექტურული, აგრეთვე ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

ბ) გადამეტება წონასწორდება ან კომპენსირდება გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

2. ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობების სიმაღლის ან სართულიანობის მაჩვენებლების განსაზღვრის საფუძველს წარმოადგენს არსებული განაშენიანების შესაბამის პარამეტრებთან გათანაბრება, დასაშვებია ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის ამ რეგლამენტით განსაზღვრული კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების ამ წესებით განსაზღვრული წესით განხილვა. (სპეციალური შეთანხმება)

3. ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტის (ტერიტორიის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2)) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პროექტის, მშენებლობის ნებართვის გამცემის შესაბამისი სამსახურის და ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, რომელსაც განკარგულებით ამტკიცებს ქ. თბილისის მერი.

4. სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, გადამეტება დასაშვებია იძულებით შეუსაბამო ობიექტებისათვის. ასეთი ტერიტორიებისათვის ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით, სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

5. არსებული ფუნქციური და ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონისათვის, მიწის ნაკვეთზე შენობის განვითარების დროს, დასაშვებია ამ ნაკვეთის ფაქტობრივი გაანგარიშებით განსაზღვრული კოეფიციენტების (კ-1, კ-2) შენარჩუნება თუ მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს “შეუსაბამო” უძრავ ობიექტს.

6. სტრუქტურულად ჩამოყალიბებული განაშენიანების ფარგლებში დასაშვებია 100 კვ.მ-მდე ტერიტორიის (გარდა საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობებისა) 100%-ით განაშენიანება ყველა სახის სტრუქტურული და ფუნქციური ზონისათვის.



7. მიწის ნაკვეთების 100 კვ.მ-ის ფარგლებში განაშენიანება დასაშვებია (ტერიტორიის მაქსიმალური ფართობი, რომლის ფარგლებში უზრუნველყოფილია 100 კვ.მ-ს მოშენება ყოველ კონკრეტულ გეგმარებით ზონაში განსაზღვრულია შესაბამისი განაშენიანების კოეფიციენტის ( $\kappa_1$ -ის) მიხედვით (ასე მაგალითად: სზ3-ში  $\kappa_1=0.5$ , შესაბამისად  $100.0\text{კვ.მ}:0.5=200.0$  კვ.მ) და წარმოადგენს იმ ზღვარს, რომლის ზემოთაც 100 კვ.მ და მეტის მოშენება ნორმატიულად არის შესაძლებელი):

_ სზ-2-ში	_ 250 კვ.მ-ის ჩათვლით
_ სზ3 და სზ5-ში	_ 200 კვ.მ-ის ჩათვლით
_ სზ6-ში	_ 160 კვ.მ-ის ჩათვლით
_ სსზ-1-ში	_ 140 კვ.მ-ის ჩათვლით
_ სსზ2-ში	_ 120 კვ.მ-ის ჩათვლით

ამასთან, ასეთ მიწის ნაკვეთებზე სამშენებლო საქმიანობა უნდა ითვალისწინებდეს ეფექტური განვითარების შესაძლებლობებს, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს და არ ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებას, სივრცით-მოცულობით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.”

8. საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში (სსზ-1) მაღალი ინტენსივობის მრავალფუნქციური შენობებისათვის (საცხოვრებელი <25% ოფისები) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის  $\kappa_2=4,6$  მინიჭება შესაძლებელია სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე.

## **მუხლი 25. სპეციალური ზონალური შეთანხმება**

1. სპეციალური ზონალური შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის განაშენიანებისა ( $\kappa_1$ -1) და განაშენიანების ინტენსიურობის ( $\kappa_2$ -2) კოეფიციენტების მაჩვენებლების გაზრდას, აგრეთვე გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებას, რომელნიც ამ წესების მოთხოვნებით საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

2. იმ შემთხვევაში, როდესაც ნებართვის მაძიებელს სურვილი აქვს გაზარდოს განაშენიანების ან/და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი ან/და უძრავი ობიექტი გამოიყენოს გამოყენების ისეთი სახეობით, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას, მან მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში უნდა დააფიქსიროს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების მოთხოვნა;

3. ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის დასკვნის საფუძველზე.

4. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილება მიიღება მშენებლობის ნებართვის ნებისმიერ სტადიაზე.

5. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად 30 დღიანი ვადის არასაკმარისობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება ხდება დადგენილი წესით.

6. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე მოსაკრებელი განისაზღვრება “ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად.

7. იმ ტერიტორიების ფარგლებში მოქცეული მიწის ნაკვეთებისათვის, რომლებისთვისაც „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 და „უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის (ქ. თბილისის ცენტრალური ნაწილის – ისტორიული ზონა, განაშენიანების რეგულირების ზონა, ვაკე) დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის N16-2 გადაწყვეტილებების ამოქმედებამდე არ იყო განსაზღვრული მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების პირობები განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის დადგენილი მაჩვენებლის განსაზღვრა განხორციელდეს მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად, ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული კოეფიციენტების გაანგარიშების წესის მიხედვით. (22.02.2010 N 2-18)

## **მუხლი 26. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია.**

1. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მერის გადაწყვეტილებით შესაძლებელია შეიქმნას „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისია“ (შემდგომში – კომისია);

2. კომისიის კომპეტენციათა სფეროს შესაძლებელია განეკუთვნებოდეს:

ა) ქ. თბილისის მერისა და ქალაქ თბილისის საკრებულოსათვის დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებში რეგულარული მოხსენებების მომზადება და კონსულტაციების გაწევა;

ბ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების, განხილვისა და დამტკიცების პროცესების საჯაროობის მიზნით საზოგადოებრივი ინფორმირების სამუშაოებისა და განხილვების ორგანიზება თვითმმართველობის ორგანოს და სხვა შესაბამის სამსახურთან ერთად;

გ) დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე წინადადებების, შენიშვნების და საჩივრების განხილვა;

დ) მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის საკრებულოსა და ქ. თბილისის მერის გადაწყვეტილებათა პროექტების მომზადება, თვითმმართველობის ორგანოს შესაბამის სამსახურთან ერთად;

ე) სპეციალური ზონალური შეთანხმებისათვის ქალაქ თბილისის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტის მომზადება;

ვ) დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მერიის სტრუქტურათა კოორდინაციის წინადადებების შემუშავება, ქალაქ თბილისის მერისათვის წარსადგენად;

ზ) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებზე შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის

გამცემი ორგანოს მიერ მომზადებული დასკვნების განხილვა, დასაბუთებული წინადადებების მომზადება მათი მიზანშეწონილობის ან მიზანშეუწონლობის შესახებ;

თ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების დამტკიცების თაობაზე თვითმმართველობის გადაწყვეტილებების და/ან დასკვნების მომზადება;

3. კომისიის ფუნქცია, უფლება-მოვალეობები და საქმიანობის წესი განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს ქ. თბილისის მერი.

## თავი V

### ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებული შემთხვევები და მათი რეგულირება

#### მუხლი 27. განაშენიანების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ პასუხობენ ამ წესების მოთხოვნებს იძენენ ”შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტების იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც ანიჭებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანო.

2. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი ამ წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის ამ წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე ბუნებრივ და ისტორიულ-კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

3. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების შემდგომი განვითარება, მათ შორის: ტერიტორიის გაფართოვება, ფუნქციის შეცვლა, შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ამ წესებისა და უფლებრივი ზონირების სავალდებულო რუკებით გასაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიმართულებით.

4. დაშვებულია ”შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება, განვითარება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს.

5. იმ შემთხვევებში, როდესაც შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ესაზღვრება სხვა მიწის ნაკვეთებს, დაუშვებელია მისი გაფართოება, ხელახალი გამიჯვნა მეზობელი ნაკვეთის ტერიტორიის ხარჯზე, თუ ეს არ არის დაკავშირებული ნაკვეთის ამ რეგლამენტით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანასთან.

6. შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტების გამოყენებასა და განაშენიანებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი ქმედებების გარდა, საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

### **მუხლი 28. განაშენიანების წესების მოთხოვნებთან იძულებითი შეუსაბამობა**

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომელთა ამ წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა განპირობებულია ისეთი გარემოებებით (მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები, სივრცით-გეგმარებითი და არქიტექტურული მახასიათებლები), რომლებიც გამორიცხავენ მათი შესაბამისობაში მოყვანის შესაძლებლობას, იძენენ „იძულებით შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტების სტატუსს.

2. ასეთი ტერიტორიებისათვის, ამ წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს. და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

### **მუხლი 29. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებები**

1. იმ შემთხვევაში, როდესაც დეტალური გეგმარების დოკუმენტების გადაწყვეტების შესაბამისად ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე აუცილებელი ხდება განსაზღვრულ ვადაში ცალკეულ შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანა, დედაქალაქის აღმასრულებელ და წარმომადგენლობით ორგანოებს უფლება აქვთ კანონმდებლობის საფუძველზე გამოიყენონ ასეთი ცვლილებების სტიმულირების ღონისძიებები, მათ შორის:

- ა) დაადგინონ სპეციალური კოეფიციენტები მიწისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების გადასახადისათვის;
- ბ) გასცენ შეღავათიანი კრედიტები;
- გ) განახორციელონ პირდაპირი და ირიბი პროგრამული სუბსიდირება;
- დ) დააწესონ კანონმდებლობის შესაბამისად სხვა შეღავათები და მხარდაჭერის ღონისძიებები.

2. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებების გატარებისას, პრიორიტეტულად უნდა იქნეს მიჩნეული დედაქალაქის ისტორიულ და დაბალ ქალაქთმშენებლობით ღირებულებების ზონებში მოქცეულ შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ცვლილებების სტიმულირება.

### **მუხლი 30. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა**

1. ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც თავისი ფართობით, ფორმითა და ხაზოვანი ზომებით არ შეესაბამება დეტალური გეგმარების დოკუმენტებით ან/და ზონირების რუკებით განსაზღვრულ პირობებს და არსებობს მათი შესაბამისობაში მოყვანის შესაძლებლობა, კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძლება ხელახლა გაიმიჯნოს და/ან შეინაცვლოს.

2. მიწის ნაკვეთების ხალახალი გამიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

3. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა ხორციელდება მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვითა და კომპენსირებით:

ა) საკუთრების უფლებების გადანაწილებით;

ბ) ნაკვეთის საზღვრების მოწესრიგებითა და შენაცვლებით;

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარებიან ხელახალ გამიჯვნას გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით.

5. ასეთი ნაკვეთებისათვის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

### **მუხლი 31. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები**

1. ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პროცესში, ტერიტორიისათვის შესაძლებელია დადგენილ იქნეს საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები.

2. საზოგადოებრივი სერვიტუტი დგინდება ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოების სამართლებრივი აქტებით, რომლებიც ეფუძნება განაშენიანების რეგულირების გეგმების და ამ წესების მოთხოვნებს თუ ისინი განპირობებულია სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესებით.

3. კერძო სერვიტუტები შესაძლებელია დადგენილ იქნეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების სხვა ობიექტის შეზღუდული სარგებლობის მიზნით, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა შესაძლებლობა და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს:

ა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;

ბ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;

გ) ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;

დ) მისასვლელის მოწყობა.

4. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტების დადგენის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

### **მუხლი 32. ქ. თბილისის მერიის უპირატესი უფლება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვაზე**

1. კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საშუალებას აძლევს, საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ფარგლებში მოქცეულ ტერიტორიაზე შეიძინოს გარკვეული მიწის ნაკვეთები და სხვა უძრავი ქონება.

2. ქ. თბილისის მერიას აქვს ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ:

ა) ტერიტორიები მოქცეულია არსებული წესით განხილული, შეთანხმებული და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმებით "დაფარული" ტერიტორიის ფარგლებში და ამ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით მათი გამოყენება ითვალისწინებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობას;

ბ) ტერიტორიების დაგეგმარება და განაშენიანება უნდა განხორციელდეს მიზნობრივად, გარემოს დაცვის, ეკოლოგიური და საინჟინრო უსაფრთხოების თვალსაზრისით;

გ) ტერიტორიები მოქცეულია ოფიციალურად (შესაბამისი საკანონმდებლო და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით) დადგენილი რეკონსტრუქციისა და ქალაქგანვითარების (პერსპექტიული განაშენიანების) რაიონში;

დ) ტერიტორიები მოქცეულია ურბანული მემკვიდრეობისა და ქალაქის ისტორიული ნაწილის ზონაში;

ე) ქ. თბილისის მერია დაასაბუთებს, რომ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის მოქმედების ფარგლებში მოქცეული გაუნაშენებელი ტერიტორიების განაშენიანება აუცილებელია საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით.

3. ქ. თბილისის მერიამ უპირატესი შესყიდვის უფლების მოსაპოვებლად აუცილებლად უნდა განსაზღვროს და დაასაბუთოს მიწის ნაკვეთის გამოყენების მიზნები და შესაძლებლობები.

4. ქ. თბილისის მერიის მიერ ტერიტორიების წინასწარი შესყიდვა უნდა განხორციელდეს მხოლოდ იმ შემთხვევებში, რომლებიც დოკუმენტურად დადასტურებულია და გამომდინარეობს საზოგადოებრივი ინტერესებიდან.

## თავი VI

### მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

#### მუხლი 33. სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების პირობების მიზნები

1. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის მიზანია:

ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების დადგენა;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების სამეზობლო საზღვრებამდე მანძილებს შორის ურთიერთდამოკიდებულების განსაზღვრა;

გ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლე(ებ)სა და ამ შენობ(ებ)იდან მომიჯნავე ქუჩებთან ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეებთან ურთიერთდამოკიდებულების განსაზღვრა.

2. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის ამ წესით დადგენილი პირობები მოქმედებს, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის არ არის დადგენილი სხვაგვარი რეგულირება.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმით, ამ წესებით განსაზღვრული საცხოვრებელი და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის, შესაძლებელია დადგინდეს ამ თავის 35-ე მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული Y-ის განსხვავებული მნიშვნელობები.

4. ამ თავის მოთხოვნები არ ვრცელდება ნაგებობებზე, მათ შორის:

ა) ანძებსა და კოშკებზე;

ბ) აეროპორტის, საზღვაო პორტის და რკინიგზის ნაგებობებზე;

გ) საჰაერო-საბაგრო გზების ნაგებობებზე;

დ) ჰიდრო, თბო და ატომურ ელექტროსადგურებზე; აგრეთვე ელექტროქვესადგურებზე;

ე) ნავთობის, ნავთობპროდუქტებისა და თხევადი აირის საცავებზე, ტერმინალებზე;

ვ) ნაპირსამაგრ, ხაზოვან და სხვა სპეციალური დანიშნულების საინჟინრო ნაგებობებზე;

ზ) მონუმენტებზე.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტების განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები უნდა განისაზღვროს სხვა ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

6. თუ შენობები აშენებულია წინამდებარე წესის ძალაში შესვლამდე, ამ თავის მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია ამ თავის მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

7. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც წინამდებარე წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება.

8. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისას და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისას, როდესაც კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს რამდენიმე ნორმა, უპირატესად მოქმედებს ის, რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

**მუხლი 34. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება**

1. ამ თავის მიზნებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის:

ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (მათ შორის ჩიხს).

ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

2.ამ თავის მიზნებისათვის, მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 150 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს.

3.შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.

4.მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

5.სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვარებსა და ამ მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის, არის მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელსაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნებისათვის ეწოდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო.

6.სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო, ამ წესების მოთხოვნათა შესაბამისად, ყველა კონკრეტული შემთხვევისათვის დგინდება ქალაქგეგმარებითი პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის გადაწყვეტების საფუძველზე.

7.ცალკეულ გეგმარებით შემთხვევებში, აგრეთვე იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელსაც აქვს ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები ან/და მხოლოდ ერთი მხრიდან სამეზობლო საზღვარი, მაშინ მასზე შენობის განთავსებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე უკანა ეზოს განსაზღვრა არ ხდება.

8.სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-11 და მე-12 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი).

9.იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე.

10. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ორ ურთიერთგადამკვეთ ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრების მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე ურთიერთგადაკვეთამდე.



11. თუ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის კონტურის გამო არ ხერხდება ამ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრის გამოყოფა და აქედან გამომდინარე, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს დასადგენად ვერ ხერხდება წითელი ხაზ(ებ)ის დადგენა, მაშინ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს ამ მუხლის 24-ე პუნქტის შესაბამისად.

12. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-15 პუნქტით განსაზღვრული პირობები.

13. დასაშვებია, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში თუ ამ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობა, ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულია შენობის განთავსება, ისე რომ დაცული იქნეს ამ მუხლის მოთხოვნები იმ სხვა მოსაზღვრე სამშენებლო მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმართ, რომელთა უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობა არ არის განთავსებული ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული.

14. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე გარდა მე-18; მე-19 და მე-20 პუნქტებში მოცემული შემთხვევებისა.

16. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე შესაძლებელია მოეწყოს კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე აივანი და ერკერი თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი (რომელზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული) სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსამდე კუთხეს და სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია არანაკლებ 0.6 მეტრით.

17. სამეზობლო საზღვარზე ცეცხლგამძლე ყრუ საზიარო ღობის ან მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მიჯნის ზონაში, ცეცხლგამძლე ყრუ ღობის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მიჯნის ზონაში მდებარე შენობის კედელში ფანჯრის, კარის ან სხვა ღია ნაწილების მოწყობა იმ პირობით, რომ მათი ზედა ნიშნული იქნება ღობის ზედა ნიშნულზე 0,6 მ-ით დაბლა. ასეთი კედლის დემონტაჟის შემთხვევაში თუ არ მოხდა მისი აღდგენა გონივრულ ვადაში, მაშინ მიჯნის ზონაში არსებული ღია ნაწილები უნდა შეივსოს არაწვადი სამშენებლო მასალით.

18. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე ამ მუხლის მოთხოვნათა დაცვით მოწყობილია კარი, ფანჯარა და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, მაშინ სამეზობლო საზღვარისა და შენობის ორ უახლოეს წერტილს შორის დაშორებაში მხედველობაში არ მიიღება შენობის

სამეზობლო საზღვრის მხარეს 1.2 მეტრამდე გამოწეული შენობის ისეთი ნაწილები როგორცაა: აივანი, ერკერი, შენობაში შესასვლელი კიბე(ები), მათი გადახურვები და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილები, ამასთანავე ამ ნაწილების კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.8 მეტრს. იმ შემთხვევაში თუ ასეთი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების გამოწევა 1.2 მეტრ მანძილზე მეტია, მაშინ შენობის სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი განისაზღვრება სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყისა და ამ ნაწილების უახლოეს წერტილებს შორის მანძილით.

19. თუ შენობის საანგარიშო სიმაღლე არ აღემატება 7,5 მეტრს მაშინ შენობის სამეზობლო საზღვრიდან 3,0 მეტრით დაშორების შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირზე შესაძლებელია მოეწყოს კარი, ფანჯარა, სამტრედე და სხვა ღია ნაწილები. 3.0-დან 7,5 მეტრით დაშორების შემთხვევაში შესაძლებელია კარი, ფანჯარა, სამტრედე და სხვა ღია ნაწილები მოეწყოს შენობის გვერდითი ფასადების საანგარიშო ზედაპირზე. დანარჩენ შემთხვევაში შესაძლებელია ღიობები გამოიჭრას 7,5 მეტრის შემდეგ.

20.სამეზობლო საზღვრიდან 5.0 მეტრამდე მანძილზე დაუშვებელია შენობის ნაწილის კონსტრუქციად და მოსაპირკეთებლად წვადი სამშენებლო მასალების გამოყენება. აღნიშნული პირობა ასევე ეხება შენობის იმ ნაწილს, რომელიც საზოგადოებრივ საზღვრის მხარეს არის განთავსებული, იმ შემთხვევაში, როდესაც ქუჩის სიგანე 5.0 მ-ზე ნაკლებია.

21. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნათა დაცვით ასევე დასაშვებია:

ა) დამხმარე შენობა-ნაგებობის (მაგ.: შენობა-ნაგებობის შესასვლელი კიბეებისა და პანდუსების მოწყობა და მათი გადახურვა ნაღვეებისაგან მათი დაცვის მიზნით, ავტოსადგომები, ტერასები, ბავშვებისათვის ღია სათამაშო მოედნები, ინვენტარის შესანახი სათავსო, ფარდული, გარაჟი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, შინაური ცხოველებისა და ფრინველთა სადგომები დასახლებათა იმ ზონებში, სადაც ასეთი ნებადართულია და სხვა მსგავსი ტიპის შენობა-ნაგებობები) განთავსება, რომლის სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 3.5 მეტრს, ხოლო ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში კეხამდე 5.0 მეტრს;

ბ) ამ პუნქტის “ა” ქვეპუნქტით განსაზღვრული ისეთი დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან კეხამდე აღემატება 5.0 მეტრს. ამ შემთხვევაში მათზე ვრცელდება ამ წესით დადგენილი, მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის პირობები.

22.სამეზობლო მიჯნის ზონაში აშენებულ შენობაზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს დაბრკოლებად მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით ახალი შენობ(ებ)ის მშენებლობისას.

23.იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობ(ებ)ი უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

24. მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსებისას ერთ შენობად ითვლება მიწასთან მყარად დაკავშირებული, სამშენებლო სამუშაოების შედეგად აგებული, არქიტექტურულ-გეგმარებითი და სივრცით-მოცულობითი თვალსაზრისით განუყოფელი, ერთიანი სამშენებლო სისტემა;

### **მუხლი 35. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა**

1.სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე უნდა განისაზღვროს მისი საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება ფორმულით  $H=L/Y$ , სადაც:

ა) **L** წარმოადგენს:

ა.ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს; იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება უშუალოდ საზოგადოებრივ სივრცეს ან ქუჩას, რომელიც მეორე მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივ სივრცეს;

ა.გ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.დ) იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირის ნახევარი ან მეტი წარმოადგენს არაერთგვაროვან სიბრტყეს, მაშინ შესაბამის საზღვრის მხარეს **L** განისაზღვრება საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე შენობის უახლოესი წერტილიდან შესაბამისად ან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე ან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე;

ა.ე.) **L** – ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა.

ბ) **Y** წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ბ.ა) 0.30 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ.ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

ბ.გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

გ) H \_ შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე.

3. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე იანგარიშება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

4. მიწის ნაკვეთს, რომელსაც გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, მასზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

5. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ შენობის მაქსიმალური სიმაღლე საზოგადოებრივი საზღვრების მხარეებიდან განისაზღვრება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სივრციდან, მხოლოდ საზოგადოებრივ შენობასთან მიმართებაში.

6. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მასზე განთავსებული შენობის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყეს შორის პერპენდიკულარული დაშორება აღემატება 10 მეტრს, მაშინ შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

7. შენობათა საანგარიშო სიმაღლეების განსაზღვრისას, შენობის ფასადის სიმაღლე, ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში, მოიცავს კედლის სიმაღლეს სახურავის საანგარიშო კიდემდე, დამატებული:

ა) ქანობის მხრიდან:

ა.ა) სიმაღლე სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, როცა სახურავის სიბრტყე(ებ)ის დახრის კუთხე (კუთხეთა ჯამი) საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ აღემატება 70 გრადუსს;

ა.ბ) სიმაღლის ერთი მესამედი სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, თუ სახურავის სიბრტყე(ებ)ის დახრის კუთხე (კუთხეთა ჯამი) საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ შეადგენს 45 გრადუსიდან 70 გრადუსის ჩათვლით.

ბ) ფრონტონის მხრიდან:

ბ.ა) სიმაღლე სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, როცა სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ 140 გრადუსზე მეტია;

ბ.ბ) სიმაღლის ერთი მესამედი სახურავის საანგარიშო კიდიდან კეხამდე, თუ სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი საანგარიშო ზედაპირის თარაზული სიბრტყის მიმართ არის 90 გრადუსიდან 140 გრადუსის ჩათვლით.

8. იმ შემთხვევაში როდესაც შესაბამისი ფასადის მხარეს გამომავალი სამტრედების და სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების ჯამური სიგანე წარმოადგენს ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ზე მეტს, მაშინ შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლის განსაზღვრისას ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლეს ემატება შესაბამისი ფასადის მხარეს გამომავალი სამტრედების და სახურავის სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლე.

9. ისტორიული დაცვის ზონებში თუ გადამეტებულია ამ წესების საფუძველზე დადგენილი სიმაღლეების განსაზღვრასთან დაკავშირებული მოთხოვნები მაშინ საკითხს განიხილავს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისია“ “საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს და ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მერიაში შექმნილმა სამეცნიერო-მეთოდურმა საბჭომ” რეკომენდაციის საფუძველზე.

### **მუხლი 36. ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა**

1. ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის დაგეგმარების შემთხვევაში, ტერიტორიაზე მათი განთავსება და სიმაღლეების განსაზღვრა ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

2. ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების შემთხვევაში, ამ თავით განსაზღვრული მოთხოვნები ხორციელდება ამავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენის საფუძველზე (ანუ ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ისე უნდა განთავსდეს ერთზე მეტი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, როგორც ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად ერთმანეთის მომიჯნავე სხვადასხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთზეა ერთმანეთის მიმართ განთავსებული).

**მუხლი 37. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ისეთი შეჭრა, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას**

1.ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების

საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას.

2. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში, გრუნტის ზედაპირიდან **2,7 მ-მდე სიმაღლეზე**:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

ბ) სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

გ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა 0.6 მ-ზე მეტად;

ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როდესაც ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ფანჯრამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე არის მინიმუმ 0.8 მ;

3. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან **2,7 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე**:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 1.4 მ-ზე მეტად;

ბ) აივნებისა და ერკერების მიახლოება ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვით სიბრტყემდე 0.8 მ-ზე მეტად;

გ) ფასადის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 0.3 მ-ზე მეტად;

დ) შენობის დამამთავრებელი კარნიზების და სახურავის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა **1.4 მ-ზე მეტად**.

4. შენობის წვიმის წყლის სარინებლების წყლის გამოსასვლელი არ უნდა იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში ქუჩის ტროტუარის სიბრტყიდან 0,3 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე და არ უნდა იყოს ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს არსებული საზოგადოებრივი საზღვრიდან ტროტუარზე 0,3 მ-ზე მეტი მანძილით შეჭრილი, როდესაც ის განთავსებულია გრუნტის ზედაპირის ზემოთ.

5. შენობაზე მიმაგრებული ნიშნები და აბრები შესაძლებელია იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან **2.7 მ-ზე მაღლა სიმაღლეზე**, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ ნიშნებამდე და აბრებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 0.8 მ.

6. სამშენებლო მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნიათ ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, გრუნტის ზედაპირიდან 4,5 მ. სიმაღლემდე დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შეჭრა.

7. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას, რომელიც გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის, ასეთ შემთხვევაში ამ მიწის ნაკვეთიდან დაუშვებელია:

ა) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა ან/ და საზოგადოებრივი სივრცე არის 3.0 მ ან ნაკლები;

ბ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შენობა-ნაგებობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-მდე სიმაღლეზე, საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი;

გ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა შენობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე, საზოგადოებრივი საზღვრის გარეთ 0.5 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი.

**მუხლი 38. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეებში ისეთი შეჭრა, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას**

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან (ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოსთან) შეთანხმებას და ხელშეკრულების საფუძველზე საზოგადოებრივი ტერიტორიით/სივრცით სარგებლობის უფლების მიღებას.

2. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში შესასვლელი კიბეების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან ისეთ მიწისპირა სართულამდე, რომლის იატაკის ზედაპირი მდებარეობს გრუნტის ზედაპირს ზემოთ ან პირველ მიწისზედა სართულამდე, მაგრამ არა უმეტეს **1,5 მეტრ სიმაღლემდე**, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი ) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მ.

3. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში ჩასასვლელი კიბეების და ბუნებრივი განათების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან **1,5 მეტრ სიღრმემდე**, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი ) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მ;

4. ვენტილაციისა და განათების მიზნით, დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილების, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან, აგრეთვე მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელებისაგან თავისუფალი ტროტუარის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან ქვემოთ **1,4 მ-დე შეჭრა**.

5. დასაშვებია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-დან 4.5 სიმაღლეზე დროებითი მსუბუქი კონსტრუქციების, ფარდულების, ტენტების, მარკიზების შექრა. საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია საყრდენი სვეტების მოწყობა ისე, რომ ხელი არ შეეშალოს ტროტუარის ფუნქციონირებას. ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ასეთ არქიტექტურულ ნაწილებამდე, მათ შორის საყრდენ სვეტებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი ) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 0.8 მ.

### **მუხლი 39. საზიარო კედლის/ღობის განთავსება სამეზობლო საზღვარზე და ღობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა**

1.სამეზობლო საზღვარზე საზიარო კედელი/ღობე უნდა განთავსდეს შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ასეთების არ არსებობის შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის შესაბამისად.

2.საზიარო კედელი/ღობე უნდა აშენდეს ისე, რომ მან თავისი მზიდუნარიანობით, სხვადასხვა სიმაღლის ბლოკირებულ (შეწყვილებულ) შენობათა მშენებლობის შემთხვევაში დააკმაყოფილოს ასაშენებელი შენობ(ებ)ის მდგრადობის მოთხოვნები.

3.საზიარო კედლის/ღობის სიგანე თანაბრად უნდა გადანაწილდეს სამეზობლო საზღვრიდან ორივე მეზობლის მხარეს.

4.თუ ერთ-ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა მოითხოვს საზიარო კედლის მეტ სიგანეს, ვიდრე კედლის ნახევარია, მაშინ კედლის ეს ნაწილი უნდა აშენდეს ამ ნაკვეთის ფარგლებში.

5.საზიარო კედლის საძირკვლის მშენებლობისას ერთ-ერთმა მეზობელმა შეიძლება მოითხოვოს საზიარო კედლისათვის ისეთი საძირკვლის მოწყობა, რომელიც მის მიერ გამოყენებული იქნება შემდგომი მშენებლობისათვის. ეს უკანასკნელი ვალდებულია აანაზღაუროს საძირკვლის მოწყობის დამატებითი სამუშაოების ღირებულება.

6.საზიარო კედლის/ღობის გამოყენებისას გასაწევი ხარჯები ნაწილდება ორივე მეზობელზე კედლის შესაბამისი წილის პროპორციულად.

7.შენობის რეკონსტრუქციისას, მეზობლების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, შესაძლებელია საზიარო კედლის/ღობის დანგრევა კანონმდებლობის დაცვით.

8.სამშენებლო მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს თავის მხარეს გაამაგროს საზიარო კედელი/ღობე კანონმდებლობის დაცვით.

9.თუ ორი სამეზობლო კედლის შეერთებისას, ერთ-ერთ მეზობელს თავისი შენობისათვის სჭირდება საძირკვლის მეტი ჩაღრმავება, ვიდრე არსებული კედლის საძირკველია, მაშინ კანონმდებლობის დაცვით მას უფლება აქვს თავისი კედლის



სადირკველი ჩააღრმავოს საპროექტო დოკუმენტით გათვალისწინებულ ნიშნულამდე, ისე რომ ამით ზიანი არ მიაყენოს უკვე არსებულ კედელს.

10.თუ სადირკველის ჩაღრმავებისას დაზიანდა არსებული შენობის კედელი ან სადირკველი და დადგინდა, რომ ეს გამოწვეულია მიმდინარე მშენებლობით, მაშინ დაზიანებული სადირკველის კედლის აღდგენა-გამაგრება ეკისრება მეზობელს, რომელიც ახარციელებს ასეთ მშენებლობას.

11.მიწის ნაკვეთის საზღვრებში შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე შესაძლებელია განთავსდეს ღობე, რომლის სიმაღლეც არ უნდა აღემატებოდეს 2,2 მეტრს. 2,2 მეტრზე მეტი სიმაღლის ღობის განთავსება დასაშვებია მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს თანხმობის შემთხვევაში.

#### **მუხლი 40. მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის გამოყენება ატმოსფერული ნალექების გადასაყვანად და ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მისაერთებლად**

1.სამშენებლო მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობა უნდა განხორციელდეს ისე, რომ ამ მიწის ნაკვეთიდან:

- ა) მეზობლის ნაკვეთში არ მოხვდეს წყალი და ატმოსფერული ნალექები;
- ბ) ქუჩაზე ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში მოხვედრილმა ატმოსფერულმა ნალექებმა არ უნდა მიაყენონ ზიანი ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს და მესამე პირებს.

2.ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული პირობები არ ეხება რუს, ღელეს, მდინარეს და საერთო მოხმარების არხს.

3.როდესაც რელიეფის გამო ვერ ხერხდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ ღონისძიებათა განხორციელება, მეზობელი ვალდებულია თავის ნაკვეთზე გაატაროს მეზობლის ნაკვეთიდან ჩამონადენი ატმოსფერული ნალექები.

4.სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარზე, მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მხარეს შენობის სახურავის მოწყობისას დამკვეთმა/მესაკუთრემ უნდა უზრუნველყოს ისეთი საინჟინრო ღონისძიებების განხორციელება, რაც ააცილებს ატმოსფერული ნალექების მოხვედრას მეზობლის მიწის ნაკვეთში.

5.დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა ტექნიკური საშუალება, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ აქვს უფლება ხელი შეუშალოს მეზობლის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების საკუთარ მიწის ნაკვეთზე გატარებას ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების მიზნით.

6.მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთზე საინჟინრო-კომუნალური ქსელების გატარების შესახებ მეზობელი უნდა იყოს წინასწარ ინფორმირებული ერთი თვით ადრე გარდა ამისა ასეთი სამუშაოების წარმოების საშუალებას უნდა იძლეოდეს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი (არ უნდა შეეხოს მრავალწლიან ნარგავებს და არსებულ შენობა-ნაგებობებს). იმ შემთხვევაში თუ დათესილია ერთწლიანი კულტურები, აღნიშნული სამუშაო უნდა შესრულდეს მოსავლის აღების ან კომპენსაციის გადახდის შემდეგ.

სამუშაოების დასრულებისას პირვანდელ მდგომარეობაში უნდა იქნეს მოყვანილი ის ტერიტორია, სადაც გატარდა საინჟინრო-კომუნალური ქსელები.

7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები უნდა გავრცელდეს ასევე მეზობლის მიწის ნაკვეთში უკვე გატარებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელის შეკეთებაზე ან რეკონსტრუქციაზე.

8. მიწის ნაკვეთში გატარებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები არ შეიძლება ჩაითვალოს დაბრკოლებად მომავალში ამ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისათვის. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე ქსელი უნდა იქნეს გადატანილი მოთხოვნისთანავე.

#### **მუხლი 41. საცხოვრებელ ზონებში სატრანსპორტო საშუალებების შენახვა**

1. საცხოვრებელ ზონებში მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მინიმუმ ერთი ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე.

2. საცხოვრებელი ზონების ცალკეულ ქვეზონებში სატრანსპორტო საშუალებების შენახვის რეკომენდირებული სახეობაა ავტოსადგომები რელიეფის გამოყენებით (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები).

3. სისტემურად მოწყობილ (ჩამოყალიბებულ) ავტოფარეხებს შორის დარჩენილი ცარიელი სივრცე შესაძლებელია შეივსოს მსუბუქი კონსტრუქციის დროებითი შენობა-ნაგებობით. დროებითი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის ვადა განისაზღვრება მაქსიმუმ სამი წლით, რომლის ამოწურვის შემდეგაც დროებითი შენობა-ნაგებობა ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის პირველივე მოთხოვნისთანავე ექვემდებარება დემონტაჟს.

დანართი 1.

#### **ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი**

##### **1. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1):**

შესაძლებელია არსებობდეს მხოლოდ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანების ტერიტორიაზე;

##### **ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:**

- ერთბინიანი 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);
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია (სოფლის დასახლებებისთვის);
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო განყოფილება და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩაშენებული გარაჟი;
- ოფისი და კანტორა (სოფლის დასახლებებისთვის).

**ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:**

- პარკი;
- ბულვარი;
- პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ბარი;
- კაფე;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობისა და მომსახურების ჯიხურები და პავილიონი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილებები;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

### **1. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2):**

განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

**ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:**

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

- ბადი;
- სკვერი;
- 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 ბადი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩამენებული გარაჟი.

**ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:**

- პარკი;
- ბულვარი;
- განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- პოლიკლინიკა;
- ბარი;
- კაფე;
- საყოფაცხოვრებო მოსახურეობის ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობისა და მომსახურების ჯიხურები, დროებითი პავილიონი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- ოფისი და კანტორა;
- საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

### **3. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3):**

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.

**ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:**

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (არადომინირებული სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;
- 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 სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მომხმარებლის საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩაშენებული გარაჟი.

**ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:**

- პარკი;
- ბულვარი;
- პოლიკლინიკა;
- ბარი;
- კაფე;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ჯიხურები, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრი;
- ოფისი და კანტორა.
- პოლიციისა და არასაუწყებლო დაცვის განყოფილება;

- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

#### 4. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):

საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.

##### ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- ინდივიდუალური და განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- კინოთეატრი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- პირველადი მომმარების საქონლის მაღაზია;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია;
- ბარი;
- კაფე;
- სწრაფი კვების ობიექტი;

- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო კანტორა;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი და ჩაშენებული გარაჟი;
- საერთო სარგებლობის ღია და დახურული ავტოსადგომი;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი.
- ოფისი და კანტორა.

**ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:**

- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- საცურაო აუზი;
- თეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- მუზეუმი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- რესტორანი;
- კოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ავტოგასამართი სადგური;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

#### **5. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):**

მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.

**ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:**

- განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (დომინირებული სახეობა);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია;
- ბარი;
- კაფე;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ოფისი და კანტორა;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ბანკების ფილიალი, განყოფილება;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო კანტორა;
- ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული გარაჟი;
- საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომები.



**ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:**

- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- თეატრი;
- არქივი;
- მუზეუმი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- რესტორანი;
- კიოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი და კანტორა;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- პოლიციისა და არასაუწყებლო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ავტოგასამართი სადგური;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

#### **6. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):**

საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

**ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:**

- მრავალფუნქციური შენობა (რომელშიც დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა);
- განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსიურობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;

- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრი ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი და კანტორა;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო კანტორა;
- სასტუმრო;
- ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული გარაჟი.

**ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:**

- საავადმყოფო;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- სავაჭრო ცენტრი;
- კიოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- პოლიციისა და არასაუწყებლო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- რკინიგზის სადგური;
- ავტოსადგური;
- აეროსადგური;
- ავტოგასამართი სადგური;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

#### **7. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):**

განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;

#### **ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:**

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებული სახეობა);
- განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (არადომინირებული სახეობა);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- აფთიაქი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;

- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- უნივერსალური მაღაზია;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი და კანტორა;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
- სასამართლო;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო კანტორა;
- სასტუმრო;
- ჩამენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ღია ავტოსადგომი და ჩამენებული გარაჟი;
- საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომები.

**ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:**

- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- პოლიკლინიკა;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- კიოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- აეროსადგური;
- ავტოგასამართი სადგური საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომის კომპლექსში;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

. 8. **სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას.

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვ;
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- სავაჭრო კიოსკი, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი;
- ატრაქციონი;
- საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
- საზოგადოებრივი ტუალეტი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას: (28.12.2009 N 15-40)

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სასტუმრო;
- სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი);
- სპორტულ-ფიზკულტურული ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- სათამაშო ავტომატების დარბაზი, საბილიარდო, კაზინო და ა.შ.;
- ზოოპარკი;
- კაფე, რესტორანი;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულებები;
- სამეურნეო ობიექტი და მისი ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები);
- საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- ღია მიწისქვეშა ავტოსადგომები.

**9. სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3)** წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ და (p) სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შედრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- სავაჭრო ჯიხურები, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი;
- საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
- დასასვენებელი სახლი;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული დაწესებულებები;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სანატორიუმი;
- სასტუმრო.
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას: (28.12.2009 N 15-40)

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- სპორტულ-ფიზკულტურული ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);

ატრაქციონი;

კაფე, რესტორანი;

სამეურნეო ობიექტი და მისი ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები;

საკულტო შენობები და ნაგებობები

**10.** სპეციალური ზონალური ნებართვის საფუძველზე მხოლოდ საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება ასევე დასაშვებია ქვემოთ ჩამოთვლილ ფუნქციურ ზონებში: *(28.12.2009 N 15-40)*

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ);

გ) სარეკრეაციო ზონა 1 –(რზ-1);

დ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 – (სდზ-2);

ე) სატყეო ზონა;

ვ) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);

ზ) საცხოვრებელი ზონა 4 - (სზ-4);

თ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 – (სსზ-3);

ი) სამრეწველო ზონა 1 – (ს-1);

კ) სამრეწველო ზონა 2 – (ს-2);

ლ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 – (სდზ-1);

მ) სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1);

ნ) სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2);

ო) სატრანსპორტო ზონა 3 – (ტზ-3);

პ) სანიტარიული ზონა' – (სანზ');