# 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

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-

## 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;