



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა

№ 77

ქალაქი ქუთაისი

24

ივნისი

2026 წელი

„ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის გენერალური გეგმის
კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ქუთაისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 29 მარტის
№ 182 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს კანონის „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ 63-ე მუხლის საფუძველზე:

მუხლი 1. შეტანილ იქნეს ცვლილება „ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის გენერალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 29 მარტის №182 განკარგულებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის კონცეფციის ძირითადი გეგმარებითი რეკომენდაციების ტექსტურ და გრაფიკულ ნაწილში, კერძოდ, ტექსტურ ნაწილში შეიგვალოს მე-13, მე-14 და მე-15 პუნქტები, ხოლო გრაფიკულ ნაწილში – ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ზონირების რუკები დანართის შესაბამისად.

(გენერალური გეგმის კონცეფციის მე-13, მე-14, მე-15 პუნქტებისა და ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ზონირების რუკების შეცვლილი რედაქცია განკარგულებას თან ერთვის)

მუხლი 2. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს, კანონით დადგენილი წესით, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში (ვ.კუპრაძის ქუჩა №11), მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

მუხლი 3. განკარგულება ძალაში შევიდეს კანონით დადგენილი წესით.

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ჭიღვარია



ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის გენერალური გეგმის კონცეფციის
ძირითადი გეგმარებითი რეკომენდაციების ტექსტური ნაწილის
მე-13, მე-14 და მე-15 პუნქტები

13. ფუნქციური ზონირება

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების მე-4 მუხლის მიხედვით, სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად, ნებადართულია მშენებლობა.

ქალაქმშენებლობითი გეგმებით, სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება ფუნქციური ზონები და ქვეზონები. ქალაქმშენებლობითი გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე, ასევე, შესაძლებელია დადგინდეს განსხვავებული ზონა ან/და ქვეზონა.

ქალაქ ქუთაისის ტერიტორია დაგეგმარდა შემდეგი ფუნქციური ზონებითა და ტერიტორიებით:

- ა) საცხოვრებელი ზონა
- ბ) შერეული ზონა
- გ) ინდუსტრიული ზონა
- დ) სპეციალური ზონა
- ე) სარეკრეაციო ზონა
- ვ) გამწვანებული ტერიტორიები
- ზ) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები
- თ) სატყეო ტერიტორიები
- ი) საინჟინრო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორიები
- კ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორიები

ასევე, გამოიყო შემდეგი რიგის ქალაქმშენებლობითი გეგმების (განაშენიანების გეგმისა და განაშენიანების დეტალური გეგმის) სავარაუდო არეალები, სადაც ფუნქციური ზონების განაწილება დგინდება შესაბამისი კონკრეტული დაგეგმარების შედეგად, კონცეფციით მოწოდებული მითითებების ფარგლებში.

საცხოვრებელი ზონის ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 2383,6 ჰა. და შესაძლებელია დაკომპლექტებული იყოს შემდეგი ქვეზონებისაგან:

საცხოვრებელი ზონა 2 – დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.

საცხოვრებელი ზონა 3 – საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

საცხოვრებელი ზონა 4 – მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.



შერეული ზონის ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 462 ჰა. და შესაძლებელია დაკომპლექტებული იყოს შემდეგი ქვეზონებისაგან:

სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) – სასოფლო-სამოსახლო ზონა, რომელიც ძირითადად ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციების განხორციელებას.

სასოფლო-სამოსახლო ზონაში დასაშვებია საცხოვრებელი სახლები, აგრეთვე, ქვეზონისთვის შესაბამისი საზოგადოებრივი და სამეწარმეო ობიექტები, რომელიც გარემოზე არ ახდენს არსებით ზემოქმედებას.

ცენტრის ზონა (შზ-2) – ცენტრის ზონა წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

საქმიანი ზონა (შზ-3) – საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

ინდუსტრიული ზონის ჯამურ ფართობია 585 ჰა. და ქალაქ ქუთაისის შემთხვევაში, შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგი ქვეზონ(ებ)ისაგან:

საწარმოო ზონა (იზ-1) – სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საშიშვლო/მაღალი საწარმოო პროცესები.

სპეციალური ზონის ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 386,9 ჰა. სპეციალური ზონა არის ისეთი ქვეზონა, რომელიც არსებითად განსხვავდება ამ სხვა განსაზღვრული ქვეზონებისაგან და ახდენს სპეციალური ფუნქციების ერთ ქვეზონაში თავმოყრას კლასტერების სახით (სპზ-1) ან სხვა სპეციალური ზონის სახით (სპზ-2).

გამწვანებული ტერიტორიების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 534 ჰა. – გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად: ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაკულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგო, საქალაქო მებაღეობა, საბანაო ადგილები.

გამწვანებულ ტერიტორიებს, ასევე, მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე.

ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 530,8 ჰა. – ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა.

ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა; სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

სატყეო ტერიტორიების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 463,1 ჰა. – სატყეო ტერიტორია მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყისა ან/და სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყის ფონდის ტერიტორიას.

საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 81 ჰა.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორიების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს 453 ჰა.

ქუთაისის გენერალური გეგმის კონცეფციის ფარგლებში შემოთავაზებული ფუნქციური ზონებისა და ტერიტორიების განაწილება ფართობის მიხედვით (შენიშვნა: ფუნქციურ ზონებსა და ტერიტორიებზე რეგლამენტ(ებ)ის



ან/და დასაშვები საქმიანობები დამატებით შესაძლებელია იხილოთ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებაში);

შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების (გგ და გდგ) სავარაუდო არეალების ჯამურ ფართობს წარმოადგენს დაახლოებით 1101 ჰა. ქუთაისის გენერალური გეგმის კონცეფციის ფარგლებში შემოთავაზებული ზემოაღნიშნული არეალების ფართობის წილი ქუთაისის მთელ ტერიტორიასთან შედარებით შემდეგია: რეკომენდირებულია, რომ ქალაქის იმ ნაწილში, სადაც ჩამოყალიბებული განაშენიანებაა და არსებული ფიზიკური და ფუნქციური გარემო იძლევა მკაფიო შესაძლებლობას, გენერალური გეგმის პროექტის ეტაპზე, ქალაქის ტერიტორიაზე განისაზღვროს კონკრეტული ზონის სახეობა და დაკონკრეტდეს ქვეზონები. არსებული კანონმდებლობა და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები განსაზღვრავს ქვეზონების ძირითად სახეობებს, თუმცა, ყოველი ქალაქისთვის აუცილებელი ხდება, მისთვის სპეციფიური ნიშნების გათვალისწინებით, ახალი ქვეზონების გაჩენა, რაც, აგრეთვე გათვალისწინებულია კანონმდებლობით. კონცეფციის დონეზე, რამოდენიმე ასეთ შემთხვევაში შესაძლოა, გამოყენებულ იქნეს საპროექტო ქვეზონის პირობითი აღნიშვნა, რაც მხოლოდ შინაარსობრივია და თან ერთვის შესაბამისი რეგლამენტაცია.

14. რეკომენდაციები შემდეგ ეტაპზე სიმაღლეებისა და სართულიანობის განსაზღვრისათვის

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 14110-ე მუხლის საფუძველზე, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან კონსულტაციის შედეგად, „თვითმმართველი ქალაქ ქუთაისის განვითარებისათვის საბაზისო-თემატური გეგმის შემუშავებისთვის დავალების გაცემის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2026 წლის 11 მაისის №961 განკარგულების შესაბამისად, სსიპ „სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს“ დაევალა ქალაქ ქუთაისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში საბაზისო-თემატური გეგმის შემუშავება, ესთეტიკური მახასიათებლების განსაზღვრის მიზნით. აღნიშნული განკარგულების ფარგლებში შემუშავებული საბაზისო-თემატური გეგმის პროექტის საქართველოს მთავრობის მიერ დამტკიცების (საქართველოს მთავრობის დადგენილების მიღების) შემდგომ, დადგენილი ესთეტიკური მახასიათებლები (მათ შორის, სიმაღლეები და სართულიანობა) ინტეგრირებული და ასახული იქნება ქუთაისის გენერალური გეგმის საბოლოო პროექტში.

15. სარეკრიაციო გგ/გდგ არეალები

კონცეფციის ფარგლებში, გამოყოფილ იქნა ის ტერიტორიები, რომელთა განვითარება დასაშვებია შემდეგი ეტაპის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების (განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის) დამუშავების საფუძველზე.

კონცეფციის ეტაპზე, გამოიყო ასეთი პირობითი (სარეკომენდაციო) არეალები. აღნიშნული არეალების განვითარება გგ-ს/გდგ-ს ფარგლებში დასაშვებია როგორც ერთიან არეალად, ასევე, კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების შესაბამისი არეალების განსაზღვრითა და რეგლამენტის მოთხოვნების დაცვით.

გარდა „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-5 მუხლით დადგენილი პირობებისა, ქუთაისის განვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, გდგ-ს დამუშავება ასევე სავალდებულოა, თუ ხორციელდება 5000 კვ.მ. და მეტი ფართის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, ერთზე მეტი ძირითადი ფუნქციის/სახეობის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის გარდა საქართველოს კანონით „სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ გათვალისწინებული გამოთვლილი



შემთხვევებისა, რომელთა შემთხვევაში გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია შესაბამისი საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

**ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის გენერალური გეგმის კონცეფციის ძირითადი
გეგმარებითი რეკომენდაციების გრაფიკული ნაწილი – ქალაქ ქუთაისის
მუნიციპალიტეტის ზონირების რუკები**

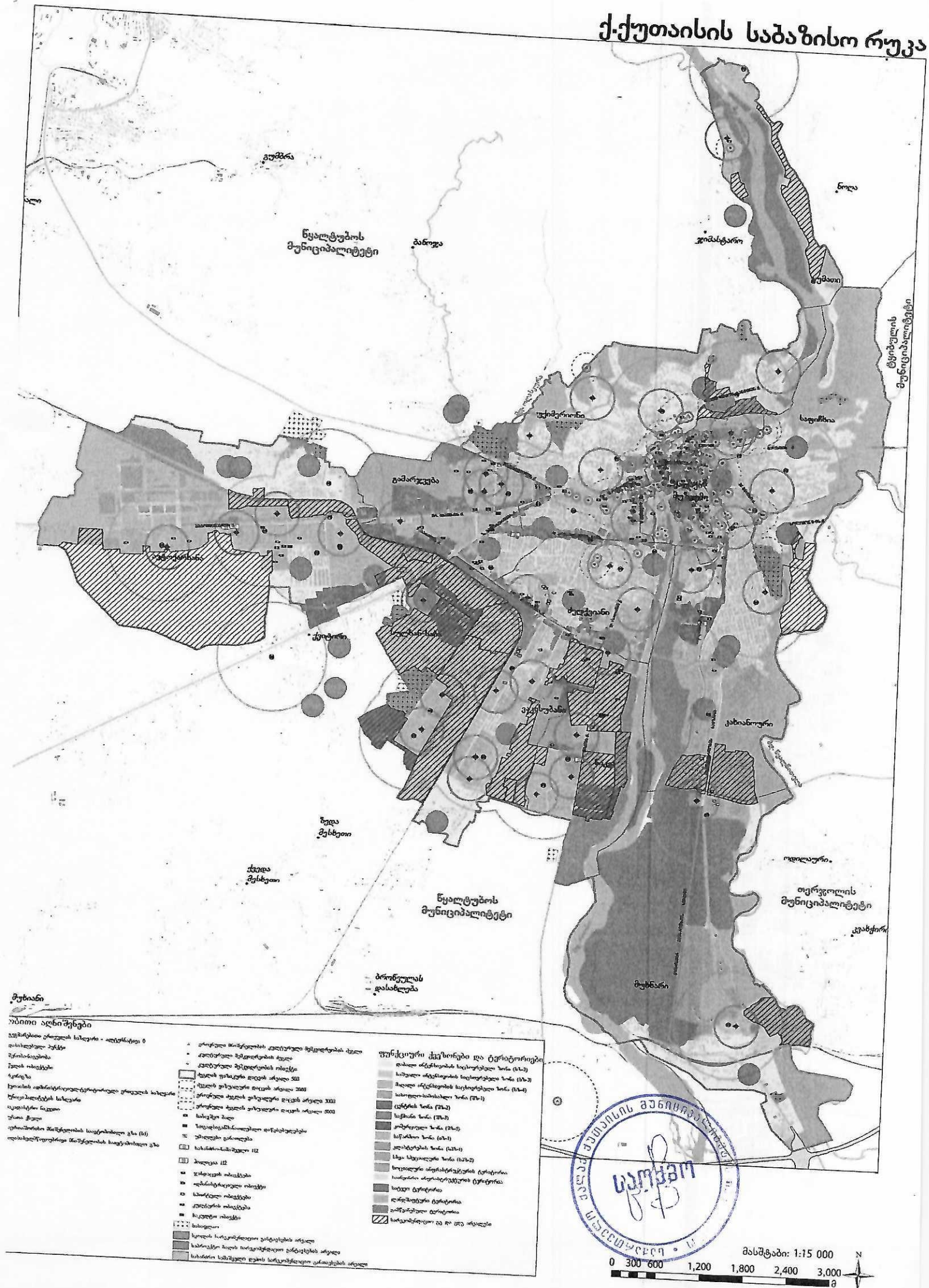
ქალაქ ქუთაისის საბაზისო რუკა, ქალაქ ქუთაისის ფუნქციური ზონებისა და ქალაქ ქუთაისის ფუნქციური ქვეზონების რუკები წარმოდგენილია PDF ფაილების სახით დანართებად.

საკრებულოს თავმჯდომარე

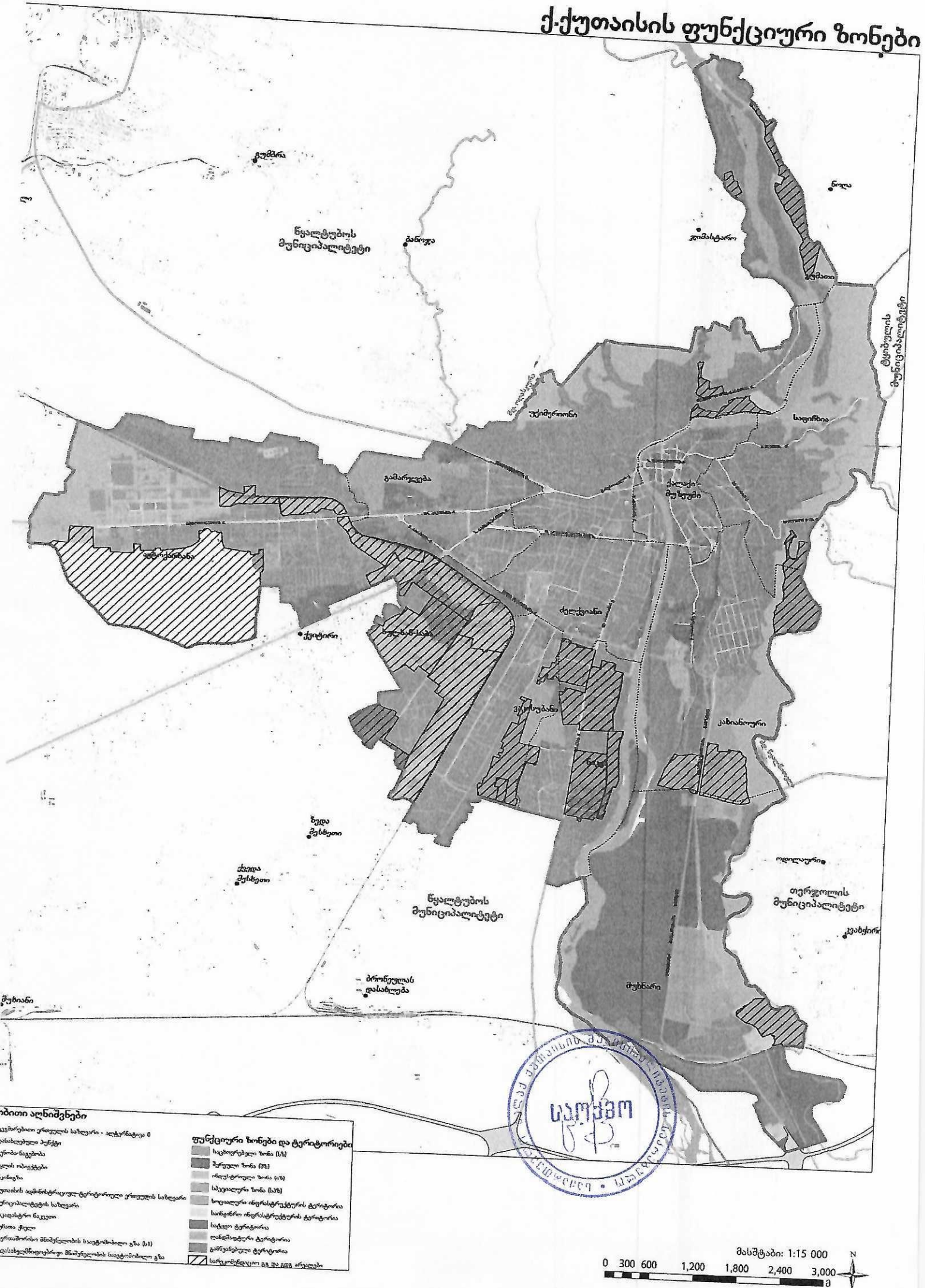
გიორგი ქიქოძის



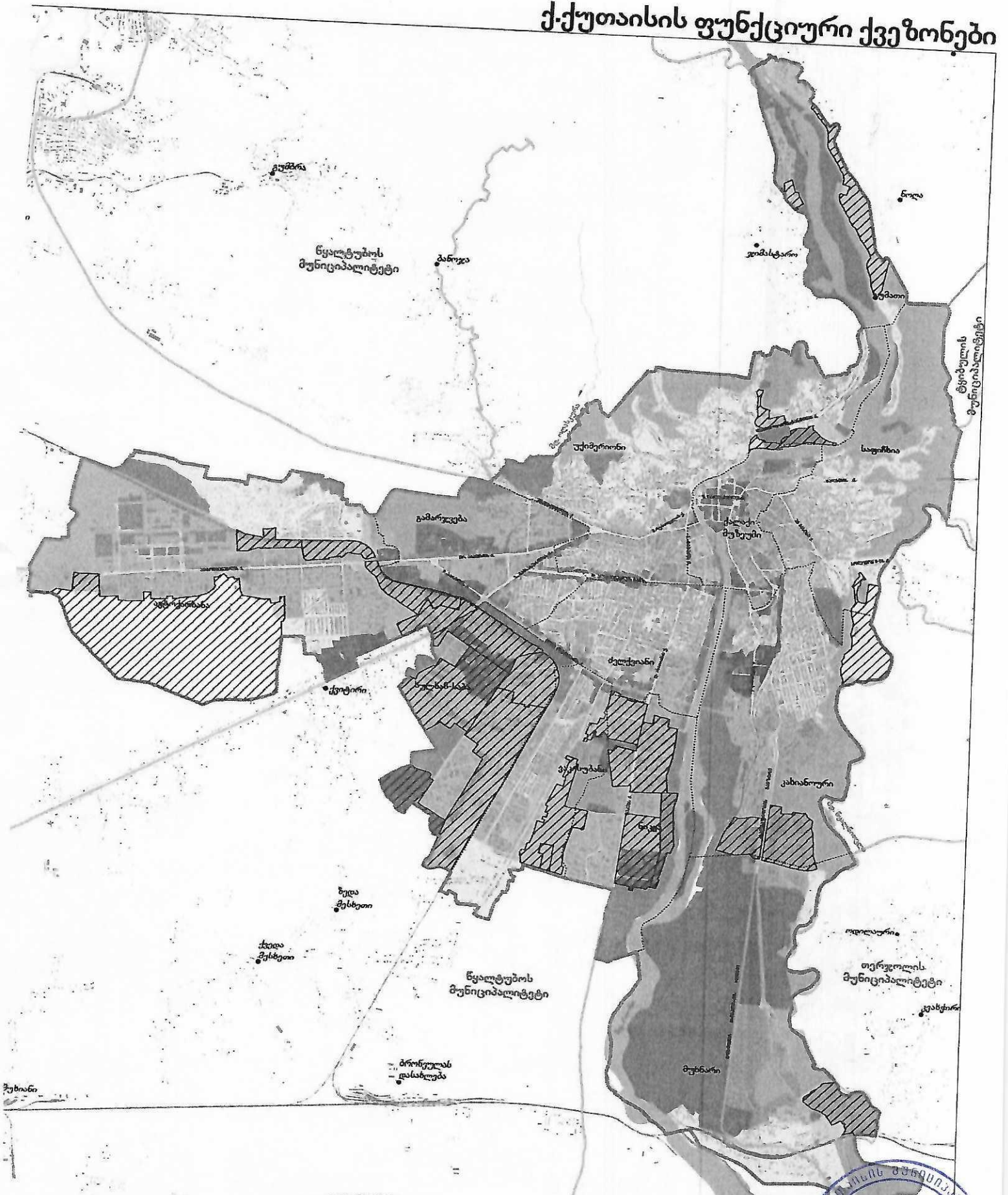
ქ.ქუთაისის საბაზისო რეკა



ქ.ქუთაისის ფუნქციური ზონები



ქ.ქუთაისის ფუნქციური ქვეზონები



უბითი აღნიშვნები

დებარებულია ფრთხილად საზღვარი - აღტანება 0
 გასაღებიანი პუნქტი
 ცენტრ-ნაგებობა
 ცილის ობიექტები
 სკოლა
 უბანის ადმინისტრაციული ტერიტორიული ფრთხილად საზღვარი
 ფრთხილად საზღვარი
 ავტოსადგომი
 უბანის ცილი
 უბანის მომსახურების საფუძველი (გზა (N1))
 დამატებითი მომსახურების საფუძველი (გზა)

ფუნქციური ქვეზონები და ტერიტორიები

- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (N1-2)
- საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (N1-3)
- მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (N1-4)
- სასოფლო-სამეურნეო ზონა (N1-1)
- ცენტრის ზონა (N1-2)
- საქმიანი ზონა (N1-3)
- კომერციული ზონა (N1-4)
- სამართლო ზონა (N1-1)
- კლასტრების ზონა (N1-1)
- სხვა საცხოვრებელი ზონა (N1-2)
- სოციალური ინფრასტრუქტურის ტერიტორია
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია
- სატვირთ ტერიტორია
- ლანდშაფტური ტერიტორია
- განვითარებული ტერიტორია
- სარეკონსტრუქციო გზა და გზის არეალები

