

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №547

2025 წლის 18 დეკემბერი

ქ. თბილისი

შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების დადგენის წესისა და პირობების განსაზღვრის შესახებ

მუხლი 1

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ 2025 წლის 3 სექტემბრის №952-IVმს-XIმპ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, დამტკიცდეს თანდართული „შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების დადგენის წესი და პირობები“.

მუხლი 2

- 2026 წლის 1 ივლისამდე ამ დადგენილების მოთხოვნები სარეკომენდაციო ხასიათისაა.
- 2026 წლის 1 ივლისამდე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოებები დასრულდეს ამ თარიღამდე მოქმედი წესით.
- ეთხოვოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს, ქ. თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში დაადგინოს ქ. თბილისის შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების დადგენის წესი და პირობები, ამ წესით განსაზღვრული მოთხოვნების გათვალისწინებით.

- დაევალოს სსიპ – სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს, ამ დადგენილების გამოქვეყნებიდან 10 დღის ვადაში, საკუთარ ვებგვერდზე (www.suda.gov.ge) ღობის დიზაინის სარეკომენდაციო ნიმუშების განთავსება.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი

ირაკლი კობახიძე

შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების დადგენის წესი და პირობები

თავი I. ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. მიზანი და რეგულირების სფერო

- შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების დადგენის წესი და პირობები (შემდგომში – წესი) განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების დადგენის წესსა და პირობებს, მათ შორის: ფასადის, სახურავის, ღობის, ფერების პალიტრის, ლანდშაფტის ინტეგრაციის, ქუჩების ესთეტიკის, ვიზუალური იერარქიის, დასახლების ხედის (ურბანული სილუეტის), მხატვრული დეტალების, ურბანული დიზაინის და სხვა ელემენტების ურთიერთშესაბამისობას.

- არქიტექტურული პროექტი უნდა მოიცავდეს ვიზუალურ-გამომსახველობით მასალას შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული დეტალების (მათ შორის, სახურავის, ფასადის და ღობის), სამშენებლო მასალებისა და ფერების შესახებ.

- ამ წესის მოთხოვნები, მათ შორის, ვრცელდება ექსტერიერის რეკონსტრუქციისას.



4. ამ წესით განსაზღვრული მოთხოვნების გაუთვალისწინებლობა მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე/მშენებლობის შეტყობინების შესახებ დასტურის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველია.

5. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის (შემდგომში – კოდექსი) მე-80 მუხლის საფუძველზე ქალაქთმშენებლობითი გეგმით ან/და მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ნორმატიული აქტით დადგენილი ესთეტიკური მახასიათებლები არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს და უნდა შეესაბამებოდეს ამ წესით დადგენილ პირობებს.

6. ამ წესის მოთხოვნების შესრულება სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე (გარდა, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა), თუ ამ წესით ან/და საქართველოს კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

7. ამ წესის მოქმედება არ ვრცელდება:

ა) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტზე;

ბ) „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე;

გ) საკულტო ნაგებობებზე.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

ამ წესში გამოყენებულ ტერმინებს ამ წესის მიზნებისთვის აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **ესთეტიკური მახასიათებლები** – შენობა-ნაგებობის, მათ შორის, ღობის ფიზიკური ფორმა, მასალები, ფერი, დეკორაცია, გაფორმება, სახურავის ფორმა, ფასადის ფრაგმენტების განლაგება, ფანჯრების პროპორციები და სხვა ვიზუალური ელემენტები, რომლებიც განსაზღვრავენ შენობა-ნაგებობის ვიზუალურ იდენტობას, შენობა-ნაგებობის სტილის, მასალებისა და ფერების თანხვედრას, რათა ურბანული ქსოვილი ვიზუალურად შერწყმული და გამართული იყოს;

ბ) **ქუჩების ესთეტიკა** – ქუჩების დაგეგმარება ერთიანი ესთეტიკური მახასიათებლების მიხედვით: გაფორმებული ტროტუარები, მწვანე ზოლები, სკვერები, განათება და სხვა ინფრასტრუქტურა;

გ) **ლანდშაფტის ინტეგრაცია** – ბუნებრივი გარემოს შენარჩუნება და ჩართვა ურბანულ სტრუქტურაში (პარკები, ხე-მცენარეები, რელიეფი, მდინარეები, წყლის არხები და ა.შ.);

დ) **ვიზუალური ინტეგრაცია** – ურბანულ გარემოში სივრცეების ისე მოწყობა, რომ თვალსაჩინო იყოს მთავარი და დამხმარე ელემენტები (მაგ., ცენტრალური მოედანი, საკულტო შენობები, მონუმენტები);

ე) **ისტორიული იდენტობის შენარჩუნება** – ძველი არქიტექტურული ელემენტების, მასშტაბის ან/და სტილის შენარჩუნება ან მათი თანამედროვე სტილთან შერწყმა/შეხამება;

ვ) **ფერების პალიტრა** – ურბანული გარემოს სხვადასხვა უბანში ფერების აპრობირებული, შერჩეული გამოყენება, რაც ქმნის ესთეტიკას და იცავს ურბანული გარემოს იდენტობას;

ზ) **დასახლების ხედი (ურბანული სილუეტი)** – შენობა-ნაგებობების სიმაღლისა და განლაგების ჰარმონიული ხედვა დასახლების პანორამაში, ურბანული ქსოვილის მაფორმირებელი სილუეტის საერთო მახასიათებელი ხაზების/შტრიხების დაცვა;

თ) **მხატვრული დეტალები და ურბანული დიზაინი** – ქუჩის ავეჯი, სკულპტურა, კედლის მხატვრობა, ფასადები და სხვა ელემენტები, რომლებიც ქმნიან ქუჩის ურბანული დიზაინის მახასიათებელ იდენტობას;

ი) **ფასადი** – შენობა-ნაგებობის გარე მხარე, მათ შორის, სახურავი;

კ) **ადგილობრივი წარმოშობის ტრადიციული მასალა** – საქართველოს ტერიტორიაზე მოპოვებული



თავი II. ძირითადი პრინციპები

მუხლი 3. ძირითადი მოთხოვნები შენობა-ნაგებობების ესთეტიკურ მახასიათებლებთან დაკავშირებით

1. არქიტექტურული პროექტის დამუშავებისას, სახურავის და ფასადის მოსაპირკეთებელი მასალებისა და ფერების შერჩევა უნდა განხორციელდეს ამ წესის დანართი №1-ის შესაბამისად.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ელემენტების შერჩევა უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ გათვალისწინებულ იქნეს მიმდებარე განაშენიანების დომინანტური, ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული არქიტექტურული გამომსახველობა. ამ წესის დანართი №1-ის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით, დაინტერესებული პირი ვალდებულია სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარე არეალში მოახდინოს წინასაპროექტო კვლევის ჩატარება, სახურავის/ფასადის მოსაპირკეთებელი მასალების/ფერების იდენტიფიცირების და შერჩევის მიზნით.
3. დასაშვებია ადგილობრივი ტრადიციული მასალების გამოყენება (მიუხედავად ამ წესის დანართი №1-ით გათვალისწინებული ფერებისა), რომელიც ქმნის დასახლებებისთვის ინდივიდუალურ, ავთენტურ პალიტრას, არის კონკრეტული ადგილისთვის სახასიათო და ინარჩუნებს მის არქიტექტურულ იდენტობას.
4. საპროექტო ობიექტი უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ ძირითად კრიტერიუმებს:
 - ა) ფასადი, ღობე და მათი ფერების პალიტრა უნდა შეესაბამებოდეს მიმდებარე გარემოს, ქუჩების ესთეტიკას და ბუნებრივ ლანდშაფტს;
 - ბ) სახურავის ფორმა და პროპორციები თანხვედრაში უნდა იყოს არსებულ ურბანულ ქსოვილთან, ურბანულ სილუეტთან და შერწყმული იყოს განაშენიანების საერთო ხასიათთან;
 - გ) გამოყენებული მასალები უნდა უზრუნველყოფდეს ისტორიული იდენტობის შენარჩუნებას ან/და მის ჰარმონიულ შერწყმას თანამედროვე სტილთან.

მუხლი 4. ესთეტიკური მახასიათებლების პრინციპები

შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების პრინციპებია:

- ა) **ლანდშაფტის ინტეგრაცია** – ბუნებრივი გარემოს ელემენტების, ადგილობრივი მცენარეების, კელური ბუნების ჰაბიტატებისა და მწვანე დერეფნების გათვალისწინება ლანდშაფტის დიზაინში;
- ბ) **წყლის მახასიათებლები** – მდინარეების, ტბებისა და აუზების ინტეგრაცია ურბანულ ქსოვილში, დიზაინის მახასიათებლებთან ერთად, როგორებიცაა შადრევნები, ჩანჩქერები და სხვა;
- გ) **ვიზუალური იერარქია** – სივრცეების ისე მოწყობა, რომ თვალსაჩინო იყოს ძირითადი არქიტექტურული ელემენტების დომინანტი და წამყვანი როლი. ძირითადი და მეორადი იერარქიის ურთიერთთავსებადობა;
- დ) **კულტურული იდენტობა** – კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების, სხვა ისტორიული შენობების, ღირსშესანიშნაობებისა და უბნების ესთეტიკური, ისტორიული და კულტურული მნიშვნელობის შენარჩუნება. ადგილობრივი არქიტექტურული სტილის, მასალებისა და დიზაინის მოტივების გაერთიანება კულტურული იდენტობის შესანარჩუნებლად;
- ე) **მასშტაბისა და პროპორციების დაცვა** – შენობა-ნაგებობებისა და საჯარო სივრცეების პროპორციების ერთმანეთთან, აგრეთვე მათი ლანდშაფტთან და მიმდებარე გარემოსთან ურთიერთშესაბამისობა. უშუალოდ განაშენიანების ერთიანი მასშტაბის ფორმირება;



ვ) მოძრაობის ესთეტიკა – გათვალისწინებული უნდა იქნეს გზების, ხიდებისა და საინჟინრო ნაგებობების ვიზუალური ინტეგრაცია დასახლების საერთო იერსახესთან;

ზ) ხედვის არეალები – გათვალისწინებული უნდა იქნეს ვიზუალური აღქმის კორიდორები, რომლებიც ხედით იხსნება დასახლების ძირითად და მნიშვნელოვან ობიექტებზე, არეალებზე, სილუეტებზე და წარმოადგენს დასახლების იდენტობის აღქმის უმნიშვნელოვანეს ელემენტს.

მუხლი 5. შენობა-ნაგებობის დეტალები, ფასადისა და სხვა არქიტექტურული ელემენტების მოთხოვნები

1. ფასადის გადაწყვეტა უნდა ეფუძნებოდეს განაშენიანების ვიზუალურ მთლიანობასა და ჰარმონიას.
2. ფანჯრების პროპორციები, აივნები და ღიობები უნდა შეესაბამებოდეს როგორც შენობა-ნაგებობის სტილს, ისე ქუჩების საერთო ესთეტიკას.
3. ფასადის დეკორატიული დეტალები, ნაღვეისგან დაცვის ელემენტები და გარე კონსტრუქციული ნაწილები (აივნები, მოაჯირები, მცირე არქიტექტურული დეტალები) უნდა ემყარებოდეს საერთო არქიტექტურული გადაწყვეტის პრინციპს, რადგან ისინი ხშირ შემთხვევაში აყალიბებენ ობიექტის არქიტექტურულ და ურბანულ იერსახეს.

მუხლი 6. ღობის ძირითადი ესთეტიკური მახასიათებლები

1. ღობე, როგორც ქუჩის პეიზაჟის წამყვანი ელემენტი და ქუჩის მასშტაბის მაფორმირებელი ნაგებობა, უნდა ქმნიდეს შენობა-ნაგებობის და ქუჩის, საზოგადოებრივი სივრცის ჰარმონიულ ერთიანობას.
2. ღობის დიზაინის შერჩევისას დაცული უნდა იქნეს ღობის ძირითადი ესთეტიკური მახასიათებლები, რომელიც უნდა მოიცავდეს შემდეგ საკითხებს:

ა) ღობის განთავსება – ურბანული დიზაინის ძირითადი ესთეტიკური მახასიათებლები ვრცელდება საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს განთავსებულ ღობეზე/ღობის ნაწილზე;

ბ) ღობის სახეობები – ღობე კონსტრუქციული თავისებურებების გათვალისწინებით შესაძლებელია იყოს კაპიტალური, ყრუ - მთლიანად გაუმჭვირვალე, არაყრუ – მთლიანად გამჭვირვალე, შერეული კომბინაციის;

გ) ღობის მასალა – ბეტონი, ქვა, აგური, ლითონი, ხე, ბუნებრივი მასალის იმიტაციის მქონე კომპოზიტური მასალა, არაპრიალა და არამკვეთრი ფერებით;

დ) ღობის ფერები – ღობის იერსახე უნდა ქმნიდეს ერთიან პალიტრას ძირითადი შენობა-ნაგებობების ტონალობების ფონზე. უნდა შეირჩეს ფასადის ფერებთან თავსებადი ფერები. ღობის მოწყობისას დასაშვებია ჩამქრალი, არამკვეთრი ფერებისა და ტონალობების გამოყენება. უპირატესობა ენიჭება მასალის ბუნებრივი ფაქტურის შენარჩუნებას;

ე) კონსტრუქციული ნაწილი – ღობის მზიდი კონსტრუქციების კარკასი, რომელიც ერწყმის ძირითადი შენობა-ნაგებობების და ქუჩის ერთიან მასშტაბს და არ ქმნის დომინანტურ ელემენტს ქუჩის დიზაინის საერთო აღქმაში, განსაკუთრებით ქუჩაზე ორიენტირებული ფასადის ნაწილში;

ვ) ღობის დიზაინი – დიზაინი უნდა შემუშავდეს მიმდებარე განაშენიანებისა და ქუჩის განშლის კვლევისა და შესწავლის საფუძველზე. მთლიანობაში ის უნდა პასუხობდეს ქუჩის განშლაში ერთიანი იერსახის ძირითად მახასიათებლებს და არ იყოს ამოვარდნილი ქუჩის დიზაინის საერთო კონტექსტიდან. ამასთან, ღობის ფორმა უნდა იყოს მარტივი და სწორხაზოვანი. აუცილებელია ქუჩის ვიზუალური მხარის ისეთი მაფორმირებელი ელემენტების გათვალისწინება, როგორიცაა: მომიჯნავე/მიმდებარე ღობეები, ტროტუარები, მცირე არქიტექტურული ფორმები, განათება, გამწვანება, ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის სხვა ძირითადი ესთეტიკური მახასიათებლები.

3. დასაშვებია ცოცხალი ღობეები (ბუნებრივი ხე-მცენარეებისგან შექმნილი ღობე) ან/და ადგილობრივი ტრადიციული წარმოშობის მასალებისგან შექმნილი ღობეები, რომლებიც ქმნიან დასახლებებისთვის



სახასიათო და ავთენტურ პალიტრას.

4. ღობის ესთეტიკური მახასიათებლების მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით, დაინტერესებული პირი ვალდებულია მოახდინოს სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარე არეალის იდენტიფიცირება (წინასაპროექტო კვლევა) ღობის არსებული ტიპების მიხედვით.

თავი III. ადგილობრივი სპეციფიკის გათვალისწინება და ინტეგრაცია

მუხლი 7. მუნიციპალიტეტისა და სსიპ – სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს კომპეტენცია

1. არქიტექტურული პროექტი/ესკიზი, რომელიც შემუშავებულია ამ წესით დადგენილი მოთხოვნებისგან განსხვავებული ესთეტიკური მახასიათებლებით, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საჭიროებს სსიპ – სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოსთან (შემდგომში – სააგენტო) შეთანხმებას. ასეთ შემთხვევაში სააგენტოს, ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, წარედგინება არქიტექტურული პროექტი/ესკიზი და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია (მათ შორის, წინასაპროექტო კვლევა).

2. კოდექსის მე-80 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ შემუშავებული შენობა-ნაგებობების ესთეტიკური მახასიათებლების სამართლებრივი აქტის პროექტი დასკვნისთვის ეგზავნება სააგენტოს.

3. მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით დადგენილი ესთეტიკური მახასიათებლები არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ამ წესით განსაზღვრულ მოთხოვნებს და ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ სააგენტოს მიერ გაცემულ დასკვნას.

