



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



დადგენილება № 7-12

15 თებერვალი
“ --- ” ----- 2022 წ.

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებულ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში“ (შემდგომში – წესები) (სსმ ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) შეტანილ იქნეს ცვლილება და დადგენილებით დამტკიცებული წესების:

ა) 16¹ მუხლის:

ა.ა) 1-ლი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში ან გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო

ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

ა.ბ) მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის პროცესზე უფლებამოსილმა ორგანომ, ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებული ქონების გადაცემის ან დადგენილი ფასის გადახდის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმება უზრუნველყოს მშენებლობის ნებართვის მაძიებელთან მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.“

ა.გ) მე-3 პუნქტის შემდეგ დამატოს შემდეგი შინაარსის 3¹ პუნქტი:

„3¹.ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული, გადახდის თაობაზე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.“

ბ)16² მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში ან გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით) და 16¹ მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად, მაგრამ არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა.“

გ) მე-40 მუხლის:

გ.ა) მე-11 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„11. 2019 წლის 20 მარტამდე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე დაინტერესებული პირი ვალდებულია შეათანხმოს არქიტექტურული პროექტი არაუგვიანეს 2021 წლის 31 დეკემბრისა. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ვადაში არ მოხდა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა მიიჩნევა ძალადაკარგულად.“

გ.ბ) მე-11 პუნქტის შემდეგ დამატოს შემდეგი შინაარსის 11¹ პუნქტი:

„11¹. ამ მუხლის მე-11 პუნქტით დადგენილი რეგულირება არ გავრცელდეს იმ განაშენიანების რეგულირების გეგმებზე, რომელთა კორექტირება განხორციელებულია ამ პუნქტის ამოქმედებამდე არაუმეტეს 1 წლის განმავლობაში, ან კორექტირების მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებულია 2021 წლის 31 დეკემბრამდე და ჯერ არ დასრულებულა. აღნიშნულ შემთხვევაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის

საფუძველზე არქიტექტურული პროექტი უნდა შეთანხმდეს არაუგვიანეს 2022 წლის 31 დეკემბრისა.”

დ) „დანართი 1“-ის:

დ.ა) მე-6 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

• მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);

• 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, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების

ობიექტისა;

- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;

- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;

- ბანკი;

- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;

- ოფისი;

- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;

- სასამართლო;

- სანოტარო ბიურო;

- სასტუმრო;

- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

- რკინიგზის სადგური.

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

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;

- საავადმყოფო;

- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;

- საცურაო აუზი;

- სპორტული მოედანი;

- საკონცერტო დარბაზი;

- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;

- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;

- სავაჭრო ცენტრი;

- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);

- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;

- სახანძრო დეპო;

- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

- ავტოსადგური;

- აეროსადგური;

- ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;

- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.“

დ.ბ) მე-7 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

• მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);

- 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;
- საგაჭრო ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების

მომსახურების ობიექტისა;

- საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;

- სასამართლო;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო ბიურო;
- სასტუმრო;
- ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
- რკინიგზის სადგური.“

მუხლი 2

აღნიშნული დადგენილების პირველი მუხლის „ა“ და „ბ“ პუნქტებით დადგენილი რეგულირება გავრცელდეს ამ ცვლილების ამოქმედებამდე წარმოშობილ ურთიერთობებზე.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

