



განმცხადებელი (დამინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01231163276 განცხადების თარიღი: 26.04.2023
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/ნომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის № 14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-01231163276**
თარიღი: **26/04/2023**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს ბატონ გიორგი ტყეშელაშვილს

ბატონო გიორგი,

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 19 ივლისის N2-1 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის 67-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად წარმოგიდგენთ „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტს.

დანართი: 11 (თერთმეტი) ფურცელი.

პატივისცემით,

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 23.553.642
26 / აპრილი / 2023 წ.

„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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ბ.ა“ და „ე.ბ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულებით გათვალისწინებული დადგენილების პროექტი წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმალაძეს.

4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე



**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
დადგენილება №—**

2023 წლის

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 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 34-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1.

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

ა) 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, ხოლო ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტი არ ვრცელდება ასევე კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე..“;

ბ) 21-ე მუხლის, მე-3 პუნქტის შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 3¹ პუნქტი:

„3¹. თუ კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება განხორციელდა ამ წესის 39¹ მუხლის საფუძველზე, კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დასაშვებია დამატებით, ერთჯერადად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ამასთან, ამ პუნქტის შესაბამისად კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დამატებით, დასაშვებია მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც 2019 წლის 21 მარტიდან არ მომხდარა კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება.“.

გ) 39¹ მუხლის:

გა) მე-11 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 11¹ და 11² პუნქტები:

„11¹. თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ზინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) არ აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ზინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის წევრს მიეცემა კომპენსაცია თითოეული კვადრატული მეტრისათვის ამ მუხლის 13¹ პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

11². თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) არის 15 კვადრატული მეტრი ან აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, მაგრამ ახალ შენობა-ნაგებობაში, მისი გეგმარებიდან გამომდინარე შეუძლებელია ზუსტად იმ ფართის გამოყოფა რა ფართსაც ავარიული სახლის მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ფლობდა, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, მაგრამ არაუმეტეს 30 კვადრატული მეტრის ფართისა.“;

გ.ბ) მე-12 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 12¹ და 12² პუნქტები:

„12¹. იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონება სახელმწიფოს მიერ გადაცემულია დევნილი ოჯახებისათვის და იგი რეგისტრირებულია როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრება, ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას საცხოვრებელ ფართად იანგარიშება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრების ის ნაწილი, რომელიც კეთილმოწყობილია და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად. აღნიშნული გარემოება უნდა დასტურდებოდეს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით.

12². ამ მუხლის 11¹ და 11² პუნქტები ვრცელდება ამ მუხლის 12¹ პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაზე.“;

გ.გ) 13¹ პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „დ¹“ და „დ²“ ქვეპუნქტები:

„დ¹) ავარიული სახლის მესაკუთრისათვის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრისათვის ამ მუხლის 11¹ პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის სახით ასანაზღაურებელი თანხა თითოეული კვადრატული მეტრისათვის არ უნდა აღემატებოდეს ავარიული შენობა-ნაგებობის ადგილას აშენებულ შენობა-ნაგებობაში სარეალიზაციო ფართის ღირებულებას, რაც განისაზღვრება შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით;

დ²) ამ მუხლის 11² პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, მაგრამ არაუმეტეს 30 კვადრატული მეტრის ფართისა.“;

დ) 39⁹ მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 10¹ პუნქტი:

„10¹. ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე განცხადება უნდა წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს.“.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

**„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“
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის
განმარტებითი ბარათი**

ა) პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზეზი/ძირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით (შემდგომში - დადგენილება) დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლი არეგულირებს განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის შემთხვევებს. ამ მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ეს მუხლი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, ხოლო ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტი (გარდა წესების V¹ თავით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) არ ვრცელდება ასევე კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე. წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით, აღნიშნული მუხლის მე-3 პუნქტში ხდება ტექნიკური ხასიათის დაზუსტება, კერძოდ ახალი რედაქციით, ამოღებულია სიტყვები „(გარდა წესების V¹ თავით გათვალისწინებული შემთხვევებისა)“, ვინაიდან, V¹ თავში, 39¹ მუხლის მე-17 პუნქტში უკვე განმარტებულია, რომ ეს მუხლი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული შენობა - ნაგებობებზე.

განაშენიანების რეგულირების წესების 39¹ მუხლი განსაზღვრავს ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების მექანიზმებს, რომელიც ხორციელდება ბიზნეს-სუბიექტების მონაწილეობით. ამავე მუხლით 13¹ პუნქტში განსაზღვრულია კრიტერიუმები, რაც გათვალისწინებული უნდა იყოს ბიზნეს-სუბიექტების მიერ ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრის დროს. შესაბამისად, ამ პუნქტის მიხედვით ბიზნეს-სუბიექტი, რომელიც მონაწილეობს შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების პროგრამაში, ვერ მიიღებს იმაზე მეტ მხარდამჭერ ღონისძიებებს რაც ამ პუნქტშია ჩამოთვლილი. გასათვალისწინებელია, რომ ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების პროგრამა გარკვეულწილად სპეციფიკურია, რომელიც, საზოგადოებრივი მნიშვნელობის მექანე ღონისძიებაა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, როცა ბიზნეს-სუბიექტის მიერ ხორციელდება აღნიშნული მუხლით (39¹ მუხლი) ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლება, მნიშვნელოვანია, რომ მას ასევე, დამატებით მიეცეს, კიდევ ერთხელ და ამასთან მხოლოდ ერთჯერადად კ-2 კოეფიციენტის გადამეტების შესაძლებლობა მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში შესაბამისი მაკომპენსირებელი თანხის გადახდით, განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, რომლის მიხედვითაც კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების

რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების შემთხვევაში. აქვე, იქიდან გამომდინარე, რომ ბიზნეს-სექტორის მიერ არ მოხდეს მასიურად პარამეტრების გადამეტების მოთხოვნა, ასევე, იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ დედაქალაქისთვის მნიშვნელოვანია სწორი ურბანული განვითარება, წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით კეთდება დათქმა, რომ იმ მიწის ნაკვეთებზე რომლებზე 2019 წლის 21 მარტის შემდგომ მოხდა ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ბიზნეს-სუბიექტებს აღარ ექნებათ შესაძლებლობა, რომ დამატებით მოითხოვონ კ-2 მაჩვენებლების გადამეტება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლს ემატება შემდეგი შინაარსის 3¹ პუნქტი: „თუ კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება განხორციელდა ამ წესის 39¹ მუხლის საფუძველზე, კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დასაშვებია დამატებით, ერთჯერადად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ამასთან, ამ პუნქტის შესაბამისად კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დამატებით, დასაშვებია მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც 2019 წლის 21 მარტიდან არ მომხდარა კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება.“.

განაშენიანების რეგულირების წესების 39¹ მუხლის მე-11 პუნქტის მიხედვით - ავარიული სახლის ჩანაცვლების ფარგლებში აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) ფართობის ტოლი ფართობი გარემონტებულ მდგომარეობაში. შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლების პროგრამის განხორციელების პროცესში, გამოვლინდა შემთხვევები, რა დროსაც ავარიულ შენობა - ნაგებობაში მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი არ აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, რაც გარკვეულ სირთულეებს წარმოშობს ახალი შენობა-ნაგებობის ფართობის განშლის პროცესში. იქიდან გამომდინარე, რომ მსგავსი მცირე ფართის მქონე პირებისთვის არ მოხდეს უფრო დიდი ფართობის გადაცემა, რაც არასამართლიანი მიდგომა იქნებოდა სხვა მფლობელებთან შედარებით, მიზანშეწონილია 15 კვადრატული მეტრი ფართის მქონე პირებს აუნაზღაურდეს, ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი, ჩანაცვლებულ შენობა - ნაგებობაში შესაბამისი ოდენობის ფართის სარეალიზაციო ფასის შესაბამისი თანხით.

გარდა ამისა, თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) არის 15 კვადრატული მეტრი ან აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, მაგრამ ახალ შენობა-ნაგებობაში, მისი გეგმარებიდან გამომდინარე შეუძლებელია ზუსტად იმ ფართის გამოყოფა რა ფართსაც ავარიული სახლის მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ფლობდა, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი, თუმცა იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, მაგრამ არაუმეტეს 30 კვადრატული მეტრის ფართისა. აღნიშნული ოდენობა აღებულია არსებული პრაქტიკიდან, როცა ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლების პროგრამის ფარგლებში, მუნიციპალიტეტის მიერ დაპროექტებული შენობა-ნაგებობები ყველაზე მინიმალურ საცხოვრებელ ფართად მიუთითებს დაახლოებით 30 კვადრატულ მეტრს.

აქედან გამომდინარე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტით, განაშენიანების რეგულირების წესების 39¹ მუხლს მე-11 პუნქტის შემდეგ ემატება შესაბამისი შინაარსის 11¹ და 11² პუნქტები.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, პრაქტიკაში გამოვლინდა შემთხვევები, რომ ოკუპირებულ ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირებს, რიგ ჩასანაცვლებელ შენობა - ნაგებობებში, სახელმწიფოსგან გადაცემული აქვთ ფართები, თუმცა აღნიშნული ფართები რეგისტრირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის/ამხანაგობების საკუთრებად. შესაბამისად, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტით, განაშენიანების რეგულირების წესების იგივე მუხლს დამატებული 12¹ და 12² პუნქტებით, იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონება სახელმწიფოს მიერ გადაცემულია დევნილი ოჯახებისათვის და იგი რეგისტრირებულია როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრება, ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას საცხოვრებელ ფართად იანგარიშება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრების ის ნაწილი, რომელიც კეთილმოწყობილია და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად. აღნიშნული გარემოება უნდა დასტურდებოდეს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით.

წესების იგივე მუხლის 13¹ პუნქტს დამატებული „დ¹“ და „დ²“ ქვეპუნქტებით, ხდება რედაქციულად ასახვა იმ პირობების, რაც ზემოთ იქნა აღნიშნული, კერძოდ თუ რა იანგარიშება ეკონომიკური მაჩვენებლებისათვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების შემთხვევაში.

განაშენიანების რეგულირების წესების 39³ მუხლს ემატება 10¹ პუნქტი, რომლის მიხედვითაც ზუსტდება, რომ ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე განცხადება უნდა წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ბიუჯეტიდან.

გ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

დ) გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება:

სამართლებრივი აქტის პროექტი არ ახდენს ზეგავლენას გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
დადგენილება №--**

2023 წლის

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 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 34-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1.

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

ა) 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, ხოლო ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტი არ ვრცელდება ასევე კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე..“;

ბ) 21-ე მუხლის, მე-3 პუნქტის შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 3¹ პუნქტი:

„3¹. თუ კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება განხორციელდა ამ წესის 39¹ მუხლის საფუძველზე, კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დასაშვებია დამატებით, ერთჯერადად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ამასთან, ამ პუნქტის შესაბამისად კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დამატებით, დასაშვებია მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც 2019 წლის 21 მარტიდან არ მომხდარა კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება.“.

გ) 39¹ მუხლის:

გ.ა) მე-11 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 11¹ და 11² პუნქტები:

„11¹. თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) არ აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის წევრს მიეცემა კომპენსაცია თითოეული კვადრატული მეტრისათვის ამ მუხლის 13¹ პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

11². თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) არის 15 კვადრატული მეტრი ან აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, მაგრამ ახალ შენობა-ნაგებობაში, მისი გეგმარებიდან გამომდინარე შეუძლებელია ზუსტად იმ ფართის გამოყოფა რა ფართსაც ავარიული სახლის მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ფლობდა, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, მაგრამ არაუმეტეს 30 კვადრატული მეტრის ფართისა.“;

გ.ბ) მე-12 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 12¹ და 12² პუნქტები:

„12¹. იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონება სახელმწიფოს მიერ გადაცემულია დევნილი ოჯახებისათვის და იგი რეგისტრირებულია როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრება, ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას საცხოვრებელ ფართად იანგარიშება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრების ის ნაწილი, რომელიც კეთილმოწყობილია და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად. აღნიშნული გარემოება უნდა დასტურდებოდეს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით.

12². ამ მუხლის 11¹ და 11² პუნქტები ვრცელდება ამ მუხლის 12¹ პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაზე.“;

გ.გ) 13¹ პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „დ“ და „დ“ ქვეპუნქტები:

„დ¹) ავარიული სახლის მესაკუთრისათვის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრისათვის ამ მუხლის 11¹ პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის სახით ასანაზღაურებელი თანხა თითოეული კვადრატული მეტრისათვის არ უნდა აღემატებოდეს ავარიული შენობა-ნაგებობის ადგილას აშენებულ შენობა-ნაგებობაში სარეალიზაციო ფართის ღირებულებას, რაც განისაზღვრება შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით;

დ²) ამ მუხლის 11² პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, მაგრამ არაუმეტეს 30 კვადრატული მეტრის ფართისა.“;

დ) 39³ მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 10¹ პუნქტი:

„10¹. ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე განცხადება უნდა წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს.“.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

„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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი

ა) პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზეზი/პირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით (შემდგომში - დადგენილება) დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლი არეგულირებს განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის შემთხვევებს. ამ მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ეს მუხლი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე, ხოლო ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტი (გარდა წესების V¹ თავით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) არ ვრცელდება ასევე კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებზე. წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით, აღნიშნული მუხლის მე-3 პუნქტში ხდება ტექნიკური ხასიათის დაზუსტება, კერძოდ ახალი რედაქციით, ამოღებულია სიტყვები „(გარდა წესების V¹ თავით გათვალისწინებული შემთხვევებისა)“, ვინაიდან, V¹ თავში, 39¹ მუხლის მე-17 პუნქტში უკვე განმარტებულია, რომ ეს მუხლი არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული შენობა - ნაგებობებზე.

განაშენიანების რეგულირების წესების 39¹ მუხლი განსაზღვრავს ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების მექანიზმებს, რომელიც ხორციელდება ბიზნეს-სუბიექტების მონაწილეობით. ამავე მუხლით 13¹ პუნქტში განსაზღვრულია კრიტერიუმები, რაც გათვალისწინებული უნდა იყოს ბიზნეს-სუბიექტების მიერ ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრის დროს. შესაბამისად, ამ პუნქტის მიხედვით ბიზნეს-სუბიექტი, რომელიც მონაწილეობს შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების პროგრამაში, ვერ მიიღებს იმაზე მეტ მხარდამჭერ ღონისძიებებს რაც ამ პუნქტშია ჩამოთვლილი. გასათვალისწინებელია, რომ ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების პროგრამა გარკვეულწილად სპეციფიკურია, რომელიც, საზოგადოებრივი მნიშვნელობის მქონე ღონისძიებაა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, როცა ბიზნეს-სუბიექტის მიერ ხორციელდება აღნიშნული მუხლით (39¹ მუხლი) ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლება, მნიშვნელოვანია, რომ მას ასევე, დამატებით მიეცეს, კიდევ ერთხელ და ამასთან მხოლოდ ერთჯერადად კ-2 კოეფიციენტის გადამეტების შესაძლებლობა მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში შესაბამისი მაკომპენსირებელი თანხის გადახდით, განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, რომლის მიხედვითაც კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების

რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების შემთხვევაში. აქვე, იქიდან გამომდინარე, რომ ბიზნეს-სექტორის მიერ არ მოხდეს მასიურად პარამეტრების გადამეტების მოთხოვნა, ასევე, იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ დედაქალაქისთვის მნიშვნელოვანია სწორი ურბანული განვითარება, წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით კეთდება დათქმა, რომ იმ მიწის ნაკვეთებზე რომლებზე 2019 წლის 21 მარტის შემდგომ მოხდა ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ბიზნეს-სუბიექტებს აღარ ექნებათ შესაძლებლობა, რომ დამატებით მოითხოვონ კ-2 მაჩვენებლების გადამეტება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლს ემატება შემდეგი შინაარსის 3¹ პუნქტი: „თუ კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება განხორციელდა ამ წესის 39¹ მუხლის საფუძველზე, კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დასაშვებია დამატებით, ერთჯერადად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ამასთან, ამ პუნქტის შესაბამისად კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დამატებით, დასაშვებია მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც 2019 წლის 21 მარტიდან არ მომხდარა კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება.“.

განაშენიანების რეგულირების წესების 39¹ მუხლის მე-11 პუნქტის მიხედვით - ავარიული სახლის ჩანაცვლების ფარგლებში აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) ფართობის ტოლი ფართობი გარემონტებულ მდგომარეობაში. შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლების პროგრამის განხორციელების პროცესში, გამოვლინდა შემთხვევები, რა დროსაც ავარიულ შენობა - ნაგებობაში მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი არ აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, რაც გარკვეულ სირთულეებს წარმოშობს ახალი შენობა-ნაგებობის ფართობის განშლის პროცესში. იქიდან გამომდინარე, რომ მსგავსი მცირე ფართის მქონე პირებისთვის არ მოხდეს უფრო დიდი ფართობის გადაცემა, რაც არასამართლიანი მიდგომა იქნებოდა სხვა მფლობელებთან შედარებით, მიზანშეწონილია 15 კვადრატული მეტრი ფართის მქონე პირებს აუნაზღაურდეს, ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი, ჩანაცვლებულ შენობა - ნაგებობაში შესაბამისი ოდენობის ფართის სარეალიზაციო ფასის შესაბამისი თანხით.

გარდა ამისა, თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) არის 15 კვადრატული მეტრი ან აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, მაგრამ ახალ შენობა-ნაგებობაში, მისი გეგმარებიდან გამომდინარე შეუძლებელია ზუსტად იმ ფართის გამოყოფა რა ფართსაც ავარიული სახლის მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ფლობდა, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი, თუმცა იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, მაგრამ არაუმეტეს 30 კვადრატული მეტრის ფართისა. აღნიშნული ოდენობა აღებულია არსებული პრაქტიკიდან, როცა ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლების პროგრამის ფარგლებში, მუნიციპალიტეტის მიერ დაპროექტებული შენობა-ნაგებობები ყველაზე მინიმალურ საცხოვრებელ ფართად მიუთითებს დაახლოებით 30 კვადრატულ მეტრს.

აქედან გამომდინარე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტით, განაშენიანების რეგულირების წესების 39¹ მუხლს მე-11 პუნქტის შემდეგ ემატება შესაბამისი შინაარსის 11¹ და 11² პუნქტები.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, პრაქტიკაში გამოვლინდა შემთხვევები, რომ ოკუპირებულ ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირებს, რიგ ჩასანაცვლებელ შენობა - ნაგებობებში, სახელმწიფოსგან გადაცემული აქვთ ფართები, თუმცა აღნიშნული ფართები რეგისტრირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის/ამხანაგობების საკუთრებად. შესაბამისად, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტით, განაშენიანების რეგულირების წესების იგივე მუხლს დამატებული 12¹ და 12² პუნქტებით, იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონება სახელმწიფოს მიერ გადაცემულია დევნილი ოჯახებისათვის და იგი რეგისტრირებულია როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრება, ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას საცხოვრებელ ფართად იანგარიშება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრების ის ნაწილი, რომელიც კეთილმოწყობილია და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად. აღნიშნული გარემოება უნდა დასტურდებოდეს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით.

წესების იგივე მუხლის 13¹ პუნქტს დამატებული „დ¹“ და „დ²“ ქვეპუნქტებით, ხდება რედაქციულად ასახვა იმ პირობების, რაც ზემოთ იქნა აღნიშნული, კერძოდ თუ რა იანგარიშება ეკონომიკური მაჩვენებლებისათვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების შემთხვევაში.

განაშენიანების რეგულირების წესების 39³ მუხლს ემატება 10¹ პუნქტი, რომლის მიხედვითაც ზუსტდება, რომ ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე განცხადება უნდა წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ბიუჯეტიდან.

გ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

დ) გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება:

სამართლებრივი აქტის პროექტი არ ახდენს ზეგავლენას გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.