



განმცხადებელი (დამინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01230743671 განცხადების თარიღი: 15.03.2023
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/ნომინკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

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

დამატებითი ინფორმაცია

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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-01230743671**
თარიღი: **15/03/2023**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს ბატონ გიორგი ტყემალაძეს

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: 31 (ოცდათერთმეტი) ფურცელი.

პატივისცემით,

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიკირი
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 23.328.367
15 / მარტი / 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 ხმაღაძეს.
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:

ა.ა) მე-2 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტები:

„ი) კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა) - კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება.

კ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების შემთხვევაში.“;

ა.ბ) მე-4 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 4¹-4⁴ პუნქტები:

„4¹. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება შესაძლებელია, თუ არსებობს ყველა შემდეგი გარემოება:

ა) კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც უნდა გახდეს თბილისის საკუთრება, იგეგმება ბაღის, სკვერის, პარკის, ბულვარის, საბავშვო მოედანის ან სპორტული

შენობა-ნაგებობის (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზი) მოწყობა;

ბ) ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიებით დაინტერესებული და ინიციატორი არის ადმინისტრაციული ორგანო;

გ) კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე, გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება იგეგმება მხოლოდ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის.

42. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტებით დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას წარუდგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - ქონების მართვის სააგენტო). ქონების მართვის სააგენტო ადგენს ამ მუხლის 4¹ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნობრიობით მიწის ნაკვეთის განვითარების საჭიროებას, რის შესახებაც საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის დადებითი გადაწყვეტილების შემდგომ, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანო განიხილავს კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების მიზნით, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების გაცემის საკითხს და ამზადებს შესაბამისი გადაწყვეტილების პროექტს.

43. გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა) ნორმატიული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება გამოითვლება შემდეგი ფორმულით:

$$K2 = \frac{Z}{X : Y},$$

სადაც:

K2 - არის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ის მაჩვენებელი, რამდენითაც უნდა მოხდეს კერძო საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთის ნორმატიული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლის გადამეტება;

X - არის კერძო საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რომელიც დადგენილია აკრედიტირებული ექსპერტის მიერ;

Y - არის კერძო საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთზე ნორმატიულად დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტი;

Z - არის მოსანაცვლებელი მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რომელიც დადგენილია აკრედიტირებული ექსპერტის მიერ.

44. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებელი გადამეტებულია ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გადამეტებულ ფართზე არ ვრცელდება ამ წესების 31-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები.“;

ბ) 39¹ მუხლის:

ბ.ა) მე-9 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ე) შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის დამადასტურებელი დასკვნა, რომელიც ადასტურებს, რომ ამ შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი არის IV ან V კატეგორიის. ამასთან, ეს დასკვნა გაცემული უნდა იქნას სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ. იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობა ავარიულობის საფუძვლით დემონტირებულია/დანგრეულია სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე გაცემული დასკვნის საფუძველზე, დამატებითი დასკვნის წარმოდგენა სავალდებულო არ არის;“;

ბ.ბ) 13¹ პუნქტის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დ) ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით გამოყენებულ ნებისმიერ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ შენობა-ნაგებობაში სარეალიზაციო ფართის ღირებულება არ უნდა იყოს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით გათვალისწინებულ ოდენობაზე ნაკლები;“;

ე) ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით გამოყენებულ ნებისმიერ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შემთხვევაში, დემონტაჟის ღირებულება არ იანგარიშება.“;

ბ.გ) მე-14 პუნქტის შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 14¹ პუნქტი:

„14¹. ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრის შემთხვევაში, პირობად განისაზღვროს, რომ ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის უფლება გაიცეს მხოლოდ ახალ მშენებლობის ნებართვასთან ერთად.“;

ბ.დ) მე-17 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„17. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.“;

გ) V¹ თავის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის V² და V³ თავები:

„თავი V²

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება

მუხლი 39³. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლების ხელშემწყობის მიზნით

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშემწყობის მიზნით, ამ თავით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, გამოიყენოს ხელშემწყობი ღონისძიებები. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისას, უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმება.

2. ამ თავის მიზნებისათვის, ავარიულ შენობა-ნაგებობად მიიჩნევა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, რომელიც ავარიულობის ხარისხის მიხედვით მიეკუთვნება V, IV ან III კატეგორიას, რაც დასტურდება შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი კატეგორიით)

დამადასტურებელი დოკუმენტით, გაცემული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ ან/და სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ.

3. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობა;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდა.

4. ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია გამოყენებული იქნას მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთებისა.

5. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებელი გადამეტებულია ამ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, გადამეტებულ ფართზე, არ ვრცელდება ამ წესების 31-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

6. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი არ არის შეზღუდული გადაწყვეტილების მიღების ვადებში. იმ შემთხვევაში, თუ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მიიღებს გადაწყვეტილებას ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე უარის შესახებ, ეს გადაწყვეტილება აღარ საჭიროებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებას.

7. თუ ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილება სრულად არეგულირებს საკითხს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღებაზე ცალკე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი აღარ გამოიცემა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ჩაითვლება გაცემულად.

8. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას წარუდგინოს განცხადება და ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების სანაცვლოდ შესთავაზოს ამ მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ან „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების განხორციელება.

9. ამ თავის მიზნებისათვის, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე დაინტერესებულ პირს შესაძლებელია წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მისი თანხმობით სხვა ნებისმიერი უფლებამოსილი პირი.

10. ობიექტის უსაფრთხოების მიზნით ან/და კერძო და საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, დაინტერესებული პირისაგან მოითხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან გარკვეული პირობების შესრულება. ამ პუნქტის შესაბამისად მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარუდგენლობა ან შესაბამისი პირობების შეუსრულებლობა შეიძლება გახდეს ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე უარის თქმის საფუძველი.

11. ამ თავით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების საფუძველია, მათ შორის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის წლიური ბიუჯეტით გათვალისწინებული შესაბამისი პროგრამები/ქვეპროგრამები.

მუხლი 39⁴. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობა

1. დაინტერესებულმა პირმა, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობის შემოთავაზების შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილ განცხადებას თან უნდა დაურთოს:

ა) ინფორმაცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „თბილისის განვითარების ფონდის“ (ს/ნ 404384974) (შემდგომში - თბილისის განვითარების ფონდი) მიერ განსაზღვრული იმ ავარიული შენობა-ნაგებობის შესახებ, რომლის რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობას გეგმავს დაინტერესებული პირი;

ბ) შესაბამისი ავარიული შენობა-ნაგებობის ყველა მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის წერილობითი თანხმობა ავარიული შენობა-ნაგებობის რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების თაობაზე. ამასთან, თუ ავარიულ შენობა-ნაგებობაში რაიმე ფართის მესაკუთრე სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტია, მათი თანხმობა სავალდებულო არ არის;

გ) ინფორმაცია იმ მიწის ნაკვეთის შესახებ, სადაც ითხოვს ხელშემწყობი ღონისძიებების განხორციელებას;

დ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შესახებ, რომელიც განისაზღვრება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს შეფასებული ვაკანტურ მდგომარეობაში, მასზე დადგენილი (მათ შორის, სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1), მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) და მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) გათვალისწინებით;

ე) ინფორმაცია, თუ რა ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას ითხოვს დაინტერესებული პირი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დასკვნა, არ უნდა იყოს გაცემული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში განცხადების წარდგენამდე 6 თვეზე გვიან.

3. დაინტერესებული პირი ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლებას/რეაბილიტაციას ახორციელებს თბილისის განვითარების ფონდის მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით შემუშავებული დეტალური საპროექტო-საინჟინრო და სახარჯთააღრიცხვო დოკუმენტაციის შესაბამისად.

4. ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლებაში/რეაბილიტაციაში მონაწილეობა შესაბამისი ხელშემწყობი ღონისძიებების სანაცვლოდ, შესაძლებელია ერთდროულად განხორციელდეს რამდენიმე დაინტერესებული პირის მიერ.

5. სამშენებლო პროცესზე ზედამხედველობას ახორციელებს თბილისის განვითარების ფონდი ან მის მიერ განსაზღვრული პირი.

6. დაინტერესებულ პირ(ებ)ს ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების უფლება ეძლევათ მას შემდეგ, რაც დასრულდება ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების/რეაბილიტაციის სამშენებლო სამუშაოები და გაფორმდება საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტი. საბოლოო მიღება-ჩაბარებას უზრუნველყოფს თბილისის განვითარების ფონდი ან/და მის მიერ განსაზღვრული პირი.

მუხლი 39⁵. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდა

1. დაინტერესებულმა პირმა, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდის შემოთავაზების შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილ განცხადებას თან უნდა დაურთოს:

ა) ინფორმაცია იმ მიწის ნაკვეთის შესახებ, სადაც ითხოვს ხელშემწყობი ღონისძიებების განხორციელებას;

ბ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შესახებ, რომელიც განისაზღვრება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს შეფასებული ვაკანტურ მდგომარეობაში, მასზე დადგენილი (მათ შორის, სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1), მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) და მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) გათვალისწინებით;

გ) ინფორმაცია, თუ რა ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას ითხოვს დაინტერესებული პირი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დასკვნა, არ უნდა იყოს გაცემული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში განცხადების წარდგენამდე 6 თვეზე გვიან.

3. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით გათვალისწინებული გადასახდელი ფასის ოდენობას, ხელშემწყობი ღონისძიებების გათვალისწინებით განსაზღვრავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებით.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 6 თვისა, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებიდან.

5. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციას/ჩანაცვლებას თბილისის განვითარების ფონდი განხორციელებს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

თავი V³

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, კერძო საკუთრებაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების გასხვისების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება

მუხლი 39⁶. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, კერძო საკუთრებაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების გასხვისების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების მიზანი და რეგულირების სფერო

1. ამ თავის მიზანია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მცხოვრები პირების საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა.

2. თბილისის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეთა მიმართ შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ამ თავით განსაზღვრული ხელშემწყობი ღონისძიებები, ავარიული შენობა-ნაგებობის და იმ მიწის ნაკვეთის გასხვისებაში ხელშემწყობის მიზნით, რომელზეც დამაგრებულია ავარიული შენობა-ნაგებობა.

მუხლი 39⁷. ტერმინთა განმარტება

ამ თავის მიზნებისთვის, ქვემოთ ჩამოთვლილი ტერმინები განიმარტება შემდეგნაირად:

ა) ავარიული შენობა-ნაგებობა – მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის ე.წ. „ბარაკი“, რომლის ავარიულობის ხარისხი არის V, IV ან III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია;

ბ) ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;

გ) შენობა – ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით;

დ) ბარაკი – მარტივი კონსტრუქციის ერთსართულიანი დროებითი ნაგებობა;

ე) დაინტერესებული პირები – ავარიული შენობა-ნაგებობის ყველა მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრი;

ვ) საპრივატიზებო ქონება – ავარიული შენობა-ნაგებობა და ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც დამაგრებულია ავარიული შენობა-ნაგებობა.

მუხლი 39⁸. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებზე ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება

1. საპრივატიზებო ქონების გასხვისების მიზნით დაინტერესებული პირები ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი რაიონის გამგეობას (შემდგომში – გამგეობა) მიმართავენ განცხადებით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) დაინტერესებული პირების სანოტარო წესით დამოწმებული წერილობითი თანხმობა საპრივატიზებო ქონების გასხვისების თაობაზე;

ბ) ინფორმაცია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, ფართობისა და მდებარეობის შესახებ;

გ) შენობა-ნაგებობის ამსახველი ფოტო-მასალა.

3. განცხადების მიღების შემდეგ, გამგეობა დაინტერესებული პირების ჩართულობით აზუსტებს შემდეგ ინფორმაციას:

ა) დაინტერესებული პირები წარმოადგენენ თუ არა ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს;

ბ) ავარიული შენობა-ნაგებობა ავარიულობის ხარისხის მიხედვით მიეკუთვნება თუ არა V, IV ან III კატეგორიას, რაც უნდა დადასტურდეს შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი კატეგორიით) დამადასტურებელი დოკუმენტით და გაცემულ უნდა იყოს სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის დაზუსტების შემდეგ, გამგეობა ინფორმაციას უგზავნის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - ქონების მართვის სააგენტო).

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის მიღების შემდეგ, ქონების მართვის სააგენტო:

ა) აზუსტებს საპრივატიზებო ქონების მდგომარეობას გასხვისებისათვის საჭირო კრიტერიუმების მიხედვით (ფართობის დაზუსტება, ფაქტობრივი მდგომარეობა და ა.შ.);

ბ) განსაზღვრავს აუქციონში საპრივატიზებო ქონების საწყის საპრივატიზებო საფასურის ოდენობას, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდგომში - ბიურო) შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე და ამ მიზნით უზრუნველყოფს ბიუროსთვის მიმართვას;

გ) საპრივატიზებო ქონების შემდგომი სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე, კომპეტენციის ფარგლებში შესაბამისი პოზიციის წარმოდგენის მიზნით, მიმართავს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს.

6. საპრივატიზებო ქონების გასხვისებას უზრუნველყოფს ქონების მართვის სააგენტო ელექტრონული აუქციონის მეშვეობით, კანონმდებლობით დადგენილი პირობების შესაბამისად, ამ თავით გათვალისწინებული თავისებურებების გათვალისწინებით.

7. დაინტერესებული პირების მოთხოვნის შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასური, ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ოდენობის ნაცვლად, შესაძლებელია განისაზღვროს დაინტერესებული პირების მიერ მითითებული ფასის, ან მათ მიერვე წარმოდგენილი აუდიტორის (ექსპერტის) დასკვნის საფუძველზე დადგენილი ფასის ოდენობით.

8. აუქციონის ჩატარებამდე, ქონების მართვის სააგენტო ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ ინფორმაციას აქვეყნებს საჯაროდ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებგვერდზე 2 (ორი) თვის ვადით.

9. საპრივატიზებო ქონების შეძენის მსურველ პირს, უფლება აქვს თავად მიმართოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და შესთავაზოს წინადადება საპრივატიზებო ქონების სამშენებლოდ განვითარების შესახებ.

10. დაინტერესებული პირები აუქციონის გამოცხადებამდე ქონების მართვის სააგენტოში წარადგენენ სანოტარო წესით დამოწმებულ წერილობით თანხმობას:

ა) საპრივატიზებო ქონების გასხვისებაზე ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის ან მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული საწყისი საპრივატიზებო საფასურის ოდენობის შესაბამისად;

ბ) საპრივატიზებო ქონების აუქციონის ფორმით გასხვისების შემთხვევაში, მათ მიერ მისაღები საფასურის ოდენობის შესახებ, მათ შორის, აუქციონის დასრულების შემდეგ ფასის ცვლილების შემთხვევაში (პირდაპირ, პროცენტული მაჩვენებლით ან სხვა რაიმე ფორმით განსაზღვრული ოდენობის შესახებ).

11. დაინტერესებული პირების მოთხოვნით აუქციონზე გატანილი საპრივატიზებო ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასურის ოდენობა განისაზღვრება ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით ან მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული ოდენობის შესაბამისად.

12. თუ აუქციონის ფორმით გატანილი საპრივატიზებო ქონების გასხვისება არ მოხდა, დაინტერესებული პირების მოთხოვნით და მათ მიერვე განსაზღვრული საწყისი საპრივატიზებო საფასურის (რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს თავდაპირველი აუქციონით განსაზღვრულ საწყის საპრივატიზებო საფასურს) შესაბამისად, ტარდება განმეორებითი აუქციონი.

13. თუ განმეორებით აუქციონზე არ მოხდა აუქციონის ფორმით გატანილი საპრივატიზებო ქონების გასხვისება, დაინტერესებული პირების მოთხოვნით და მათ მიერვე

განსაზღვრული საწყისი საპრივატიზებო საფასურის (რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს განმეორებითი აუქციონით განსაზღვრულ საწყის საპრივატიზებო საფასურს) შესაბამისად, ტარდება მესამე აუქციონი.

14. აუქციონის დასრულების შემდეგ, ნასყიდობის ხელშეკრულება წერილობითი ფორმით ფორმდება ქონების მართვის სააგენტოს, დაინტერესებულ პირ(ებ)სა და აუქციონში გამარჯვებულ პირს შორის.

15. ამ თავის მიზნებისათვის, დაინტერესებული პირები თავისუფლდებიან ქონების მართვის სააგენტოსთვის, კანონმდებლობით განსაზღვრული, აუქციონის ჩატარების და შემდგომი მომსახურებისთვის მომსახურების საფასურის გადახდის ვალდებულებისგან. ამ თავით გათვალისწინებული აუქციონის ჩატარებას და შემდგომ მომსახურებას ქონების მართვის სააგენტო უზრუნველყოს უსასყიდლოდ.

16. თუ საპრივატიზებო ქონებაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს გააჩნია ინდივიდუალური საკუთრება ან/და არის საერთო ქონების თანამესაკუთრე, აუქციონის დასრულების შემდეგ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრება, პირდაპირი განკარგვის ფორმით გადაეცემა აუქციონში გამარჯვებულ პირს, ამ მუხლის მე-5 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ფასით.

17. ამ თავით გათვალისწინებული აუქციონისას, გამოიყენება მხოლოდ უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია.

18. აუქციონში მონაწილეს, მისი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, უბრუნდება უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია:

ა) თუ არ შედგა აუქციონი, ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ან/და დაინტერესებული პირების მოთხოვნით აუქციონის შეწყვეტის შემთხვევაში;

ბ) თუ შედგა აუქციონი, თუმცა დაინტერესებულმა პირებმა უარი განაცხადეს საპრივატიზებო ქონების გასხვისებაზე;

გ) თუ შედგა აუქციონი, მაგრამ გამარჯვებული სხვა პირი გახდა.

19. თუ დადგა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ისეთი შემთხვევა, რაც გამორიცხავს აუქციონის მონაწილისათვის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის უკან დაბრუნებას, ასეთ შემთხვევაში, უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის თანხა ირიცხება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე.

20. დაინტერესებულ პირ(ებ)ს უფლება აქვთ, ნებისმიერ ეტაპზე უარი განაცხადონ ამ თავით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებაზე, მათ შორის მოითხოვონ აუქციონის შეწყვეტა.

21. გამგეობა და ქონების მართვის სააგენტო უფლებამოსილია, დაინტერესებულ პირებს, საჭიროების შემთხვევაში, მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან შესაბამისი პირობების შესრულება, საპრივატიზებო ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით.“.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

განმარტებითი ბარათი

„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 პროექტთან დაკავშირებით

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.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის (შემდგომში - მერია) მიერ არაერთხელ გაცხადებულა, რომ ძველი თბილისის განახლება-რეაბილიტაცია არის ერთ-ერთი მთავარი პრიორიტეტი. სწორედ ამ მიზნით, არაერთი პროგრამა შემუშავდა და ათეულობით მილიონი ლარიც იხარჯება დედაქალაქის ბიუჯეტიდან. მაგალითად:

ა) ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდი“, სრული დატვირთვით არის ჩართული ძველი თბილისის, ისტორიული უბნების განახლება-რეაბილიტაციის პროცესში;

ბ) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის“ პროგრამის ფარგლებში რაიონის გამგეობები ახორციელებენ ათეულობით ასეთ შენობა-ნაგებობებში გამაგრებით თუ სხვა ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებს;

გ) შეიქმნა ახალი პროგრამა - „ავარიული სახლების ჩანაცვლება“, რა დროსაც, მუნიციპალიტეტი სრულიად, თავისი ხარჯებით ახორციელებს ძველი ავარიული საცხოვრებელი კორპუსების ჩანაცვლებას ახალი, თანამედროვე და გარემონტებული კორპუსებით. ამ პროცესში მესაკუთრეებს არ ეხარჯებათ არც ერთი თეთრი.

თუმცა, გარდა აღნიშნულისა, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მცხოვრები პირების საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით, მნიშვნელოვანია ბიზნეს სექტორის, დეველოპერების ჩართულობა ისტორიულ უბანში ავარიული სახლების ჩანაცვლება/რეაბილიტაციის პროცესში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის მიხედვით, შესაძლებელი გახდება ავარიული სახლის მესაკუთრეებთან შეთანხმების შემდეგ ბიზნეს სექტორმა თავად მოახდინონ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლება ან რეაბილიტაცია.

უნდა აღინიშნოს, რომ ბიზნესი, ავარიული სახლის ჩანაცვლებას ან რეაბილიტაციას მოახდენს მხოლოდ ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდის“ მიერ შემუშავებული დეტალური პროექტისა და ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად.

აღნიშნულის სანაცვლოდ, კი მუნიციპალიტეტი ბიზნეს სექტორს სთავაზობს, რომ მის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე, რომელიც უნდა მდებარეობდეს აუცილებლად კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონის გარეთ (და არა ისტორიულ უბანში) გაუზარდოს შესაბამისი ოდენობის K-2 კოეფიციენტი.

გარდა აღნიშნულისა, პროექტის მიხედვით, ბიზნეს სექტორს მიეცემა შესაძლებლობა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონის გარეთ (და არა ისტორიულ უბანში) არსებულ მიწაზე, რომელიც იქნება მათი საკუთრება, ან სხვისი საკუთრება თუმცა, ამ მიწის მესაკუთრეთა თანხმობის შემთხვევაში, მოითხოვონ K-2 კოეფიციენტის გადამეტება, რის სანაცვლოდაც მათი მხრიდან მოხდება შესაბამისი ოდენობის საფასურის გადახდა მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში.

აღნიშნული თანხა, კი, რაც ამ პროცესიდან მიმართული იქნება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში, მოხმარდება სწორედ ისტორიულ უბანში ავარიული სახლების ჩანაცვლება/რეაბილიტაციას, რასაც დადგენილი წესების მიხედვით უზრუნველყოფს ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდი“.

ამდენად, ბიზნესის ჩართულობის ეს აღნიშნული პროცესები და პრინციპები, ერთის მხრივ ხელს შეუწყობს, რომ არ მოხდეს ზედმეტი მოცულობებით მშენებლობის განხორციელება და მაქსიმალურად დავიცვათ ისტორიული უბნების იერსახე, რაც არის ძველი თბილისის სიმდიდრე და ისტორია, ხოლო მეორეს მხრივ დავიცავთ და ხელს შევუწყობთ ამ უბნებში ავარიული სახლების მესაკუთრეებს გაიუმჯობესონ საცხოვრებელი და ყოფითი პირობები.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, დადგენილებაში შესატანი ცვლილების მიხედვით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს მიეცემათ შესაძლებლობა, რომ მათი საკუთრების, მათი ქონების გასხვისების/გაყიდვის პროცესი აუქციონის საშუალებით უზრუნველყოს მერიამ.

ამ მიზნით:

I - ეტაპი

ა) ავარიული საცხოვრებელი კორპუსის ყველა მესაკუთრე უნდა შეთანხმდეს თავიანთი ქონების (მთლიანი შენობის) გაყიდვის სურვილზე და განცხადებით მიმართონ შესაბამის გამგეობას;

ბ) საცხოვრებელი კორპუსის ავარიულობის ხარისხი უნდა იყოს V, IV ან III კატეგორია;

II - ეტაპი

გ) სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო შეაფასებს ამ ქონებას;

დ) სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო მიმართავს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს და მიიღებს წინასწარ პოზიციას ამ ქონების შემდგომი სამშენებლო განვითარების პოტენციალის შესახებ;

ე) ამ ინფორმაციას სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო აუქციონის ჩატარებამდე, 2 თვის ვადით განათავსებს საჯაროდ, რათა ინფორმაცია ხელმისაწვდომი გახდეს ყველა პოტენციური დაინტერესებული მყიდველისათვის;

III - ეტაპი

ვ) ნებისმიერ დაინტერესებულ მყიდველს, დეველოპერს, ბიზნესს ექნება შესაძლებლობა აუქციონის გამართვამდე მიმართოს მერიას და დამატებით გაიროს კონსულტაცია, მიიღოს წინასწარი პოზიცია გასაყიდი ქონების შემდგომი სამშენებლო განვითარების კუთხით;

IV - ეტაპი

ზ) სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო აცხადებს აუქციონს მესაკუთრეთა მიერ განსაზღვრული საწყისი საპრივატიზებო საფასურით;

თ) თუ ქონება არ გაიყიდა პირველ აუქციონზე, მესაკუთრეთა თანხმობით ჩატარდება განმეორებითი აუქციონებიც (ჯამში არაუმეტეს 3-ჯერ ერთ ქონებაზე);

ი) ქონების გაყიდვის შემთხვევაში, მთავრდება აუქციონი და გაფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება ქონების მესაკუთრეებს, მყიდველს და მერიას შორის.

აუქციონის ჩატარება და მასთან დაკავშირებული შემდგომი ყველა საჭირო პროცედურა განხორციელდება სრულიად უსასყიდლოდ, ყოველგვარი მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების წესებს დაემატება „თავი V² კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენება“ და „თავი V³ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, კერძო საკუთრებაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების გასხვისების მიზნით ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენება“.

პროექტი ასევე ითვალისწინებს რეკრეაციული სივრცეების შექმნასთან დაკავშირებულ საკითხებსაც, კერძოდ: მერიის ერთ-ერთი პრიორიტეტია ასევე რეკრეაციული სივრცეების არამარტო შენარჩუნება, არამედ ახალი სივრცეების შექმნა. სწორედ ამ მიზნით, იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელიც არის კერძო საკუთრებაში და სადაც საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე მუნიციპალიტეტი დაგეგმავს რეკრეაციული სივრცეების - ბაღის, სკვერის, პარკის, ბულვარის, საბავშვო მოედანის ან სპორტული შენობა-ნაგებობის (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზი) მოწყობას, მერია ამ მიწის მესაკუთრეებს შესთავაზებს ამ მიწის სანაცვლოდ სხვა კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე შესაბამისი ოდენობით K-2 კოეფიციენტის მომატებას.

ამ პროცესით, ერთის მხრივ, დედაქალაქს მიეცემა შესაძლებლობა საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე მოაწყოს ახალი რეკრეაციული სივრცე, ხოლო მეორეს მხრივ დაცული იქნება მესაკუთრის კანონიერი ინტერესებიც და მას ამ მიწის სანაცვლოდ, მიეცემა უფლება სხვა კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაზარდოს K-2 კოეფიციენტი შესაბამისი ოდენობით.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სხვა მიწაზე K-2 კოეფიციენტის მატება, არ მოხდება ყველა შემთხვევაში. ეს პროცესი მოხდება მხოლოდ იმ მიწებთან მიმართებაში, რომელიც საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე არის მნიშვნელოვანი, ანუ თუ ეს მიწა გამოყენებული იქნება მხოლოდ რეკრეაციული სივრცეების მოწყობისათვის, და გარდა ამისა, ამ პროცესით, ანუ იმ მიწით, სადაც იგეგმება რეკრეაციული სივრცის მოწყობა, დაინტერესებული და ინიციატორი იქნება სახელმწიფო ან თავად მუნიციპალიტეტი. დედაქალაქის შემთხვევაში, კი ინიციატორი იქნება დედაქალაქის მთავრობა.

განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევებშია შესაძლებელი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა. წარმოდგენილი პროექტით, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტს ემატება „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტები, რომლის მიხედვითაც კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, გარდა მოქმედი წესებით განსაზღვრული შემთხვევებისა, დასაშვებია იქნება ერთჯერადად ასევე შემდეგ შემთხვევებში: (ა) კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა) და (ბ) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში არსებული ავარიული შენობა-

ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების შემთხვევაში. აქვე, იგივე მუხლის მე-4 პუნქტს ემატება 4¹ და 4⁴ პუნქტები და ზუსტდება, რომ კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა) - კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება შესაძლებელი იქნება, თუ იარსებებს ყველა შემდეგი გარემოება:

- კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც უნდა გახდეს თბილისის საკუთრება, იგეგმება ბაღის, სკვერის, პარკის, ბულვარის, საბავშვო მოედანის ან სპორტული შენობა-ნაგებობის (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზი) მოწყობა;
- აღნიშნული ღონისძიებით დაინტერესებული და ინიციატორი უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო.
- კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე, გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება იგეგმება მხოლოდ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის.

კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტებით დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას წარუდგენს სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს. ქონების მართვის სააგენტო ადგენს მიწის ნაკვეთის განვითარების საჭიროებას, რის შესახებაც საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის დადებითი გადაწყვეტილების შემდგომ, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანო განიხილავს კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების მიზნით, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების გაცემის საკითხს და ამზადებს შესაბამისი გადაწყვეტილების პროექტს.

მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებელი გადამეტებული იქნება ამ პროექტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გადამეტებულ ფართზე, არ გავრცელდება ამ განაშენიანების რეგულირების წესების 31-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები, რომელიც განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის დასაშვებობის კრიტერიუმებს.

განაშენიანების რეგულირების წესების 39¹ მუხლი არეგულირებს თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლებისა და მუნიციპალიტეტის იერსახის გაუმჯობესების მიზნით, ავარიული შენობა-ნაგებობების მიმართ ხელშეწყობი ღონისძიებების განხორციელების კრიტერიუმებს და წარმოდგენილი პროექტით ამ მუხლის მე-9 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი ყალიბდება შემდეგი რედაქციით: „შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის დამადასტურებელი დასკვნა, რომელიც ადასტურებს, რომ ამ შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი არის IV ან V კატეგორიის. ამასთან, ეს დასკვნა გაცემული უნდა იქნას სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ. იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობა ავარიულობის საფუძველით დემონტირებულია/დანგრეულია სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ

2023 წლის 1 იანვრამდე გაცემული დასკვნის საფუძველზე, დამატებითი დასკვნის წარმოდგენა სავალდებულო არ არის“.

აღნიშნული ცვლილება განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით: განაშენიანების რეგულირების წესებში განხორციელებული ცვლილებებით, 2022 წლის 14 ივნისიდან ავარიულობის კატეგორიის განსაზღვრის მიზნით, სავალდებულო გახდა სამხარაულის სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდგომში - ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო) დასკვნის წარმოდგენა. თუმცა, პრაქტიკაში გამოიკვეთა შემთხვევები, როცა, დამკვეთის მიერ შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის დადგენის მიზნით მიმართვა შესაბამისი აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოებისათვის განხორციელებული იყო 2022 წლის 14 ივნისამდე, ან რიგ შემთხვევებში დაწყებული იყო არაოფიციალური საქმის წარმოება ავარიულობის ხარისხის დადგენის მიზნით, თუმცა დასკვნა გაიცა ამ თარიღის (14.06.22) მერე. ასეთ შემთხვევაში, დამკვეთი ცხადია ვერ იქნებოდა ინფორმირებული და შესაბამისად არც ქონდა ვალდებულება მხოლოდ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა მოეპოვებინა. ამ ობიექტური გარემოების გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნის ვადა გადაიწიოს 2023 წლის 1 იანვრამდე და წესში დაზუსტდეს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობა ავარიულობის საფუძვლით დემონტირებულია/დანგრეულია ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე გაცემული დასკვნის საფუძველზე, დამატებითი დასკვნის წარმოდგენა სავალდებულო აღარ იქნება.

პროექტით ზუსტდება 39¹ მუხლის 13¹ პუნქტის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებიც, კერძოდ, „დ“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს თუ რამდენი უნდა იყოს ჩანაცვლებულ შენობა-ნაგებობაში სარეალიზაციო ფართის ღირებულება. აქ ზუსტდება, რომ მხოლოდ იმავე ადგილზე ჩანაცვლებული შენობა-ნაგებობა კი არ იგულისხმება ამ დროს, არამედ ნებისმიერ მიწაზე ჩანაცვლების მიზნით აშენებული შენობა-ნაგებობა.

„ე“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს, რომ ეკონომიკური გაანგარიშების დროს არ იანგარიშება ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება. აქაც ზუსტდება, რომ ეკონომიკურ გაანგარიშებაში არ უნდა იანგარიშებოდეს, არა მხოლოდ უშუალოდ ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება, არამედ ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება, რომელიც ჩანაცვლების მიზნით გამოიყენება.

39¹ მუხლს ემატება 14¹ პუნქტი, რომლის მიხედვითაც ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრის შემთხვევაში, პირობად უნდა განისაზღვროს, რომ ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის უფლება გაიცეს მხოლოდ ახალ მშენებლობის ნებართვასთან ერთად. ამავე მუხლის მე-17 პუნქტის ცვლილებით სიტყვები - „ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა“ იცვლება „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონით“.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება ამ ეტაპზე არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ბიუჯეტიდან. პროექტით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელება მოხდება არსებული რესურსის გათვალისწინებით. პროექტის მიღებით, მოსალოდნელია საბიუჯეტო შემოსავლების გაზრდა.

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:

ა.ა) მე-2 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტები:

„ი) კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა) - კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება.

კ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების შემთხვევაში.“;

ა.ბ) მე-4 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 4¹-4⁴ პუნქტები:

„4¹. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება შესაძლებელია, თუ არსებობს ყველა შემდეგი გარემოება:

ა) კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც უნდა გახდეს თბილისის საკუთრება, იგეგმება ბაღის, სკვერის, პარკის, ბულვარის, საბავშვო მოედანის ან სპორტული

შენობა-ნაგებობის (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზი) მოწყობა;

ბ) ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიებით დაინტერესებული და ინიციატორი არის ადმინისტრაციული ორგანო;

გ) კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე, გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება იგეგმება მხოლოდ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის.

42. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტებით დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას წარუდგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - ქონების მართვის სააგენტო). ქონების მართვის სააგენტო ადგენს ამ მუხლის 4¹ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნობრივობით მიწის ნაკვეთის განვითარების საჭიროებას, რის შესახებაც საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის დადებითი გადაწყვეტილების შემდგომ, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანო განიხილავს კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების მიზნით, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების გაცემის საკითხს და ამზადებს შესაბამისი გადაწყვეტილების პროექტს.

43. გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა) ნორმატიული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება გამოითვლება შემდეგი ფორმულით:

$$K2 = \frac{Z}{X : Y},$$

სადაც:

K2 - არის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ის მაჩვენებელი, რამდენითაც უნდა მოხდეს კერძო საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთის ნორმატიული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლის გადამეტება;

X - არის კერძო საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რომელიც დადგენილია აკრედიტირებული ექსპერტის მიერ;

Y - არის კერძო საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთზე ნორმატიულად დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტი;

Z - არის მოსანაცვლებელი მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რომელიც დადგენილია აკრედიტირებული ექსპერტის მიერ.

44. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებელი გადამეტებულია ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გადამეტებულ ფართზე არ ვრცელდება ამ წესების 31-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები.“;

ბ) 39¹ მუხლის:

ბ.ა) მე-9 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ე) შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის დამადასტურებელი დასკვნა, რომელიც ადასტურებს, რომ ამ შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი არის IV ან V კატეგორიის. ამასთან, ეს დასკვნა გაცემული უნდა იქნას სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ. იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობა ავარიულობის საფუძვლით დემონტირებულია/დანგრეულია სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე გაცემული დასკვნის საფუძველზე, დამატებითი დასკვნის წარმოდგენა სავალდებულო არ არის;“;

ბ.ბ) 13¹ პუნქტის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დ) ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით გამოყენებულ ნებისმიერ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ შენობა-ნაგებობაში სარეალიზაციო ფართის ღირებულება არ უნდა იყოს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით გათვალისწინებულ ოდენობაზე ნაკლები;

ე) ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით გამოყენებულ ნებისმიერ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შემთხვევაში, დემონტაჟის ღირებულება არ იანგარიშება.“;

ბ.გ) მე-14 პუნქტის შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 14¹ პუნქტი:

„14¹. ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრის შემთხვევაში, პირობად განისაზღვროს, რომ ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის უფლება გაიცეს მხოლოდ ახალ მშენებლობის ნებართვასთან ერთად.“;

ბ.დ) მე-17 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„17. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.“;

გ) V¹ თავის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის V² და V³ თავები:

„თავი V²

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება

მუხლი 39³. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით, ამ თავით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, გამოიყენოს ხელშემწყობი ღონისძიებები. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისას, უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმება.

2. ამ თავის მიზნებისათვის, ავარიულ შენობა-ნაგებობად მიიჩნევა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, რომელიც ავარიულობის ხარისხის მიხედვით მიეკუთვნება V, IV ან III კატეგორიას, რაც დასტურდება შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი

კატეგორიით) დამადასტურებელი დოკუმენტით, გაცემული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ ან/და სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ.

3. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობა;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდა.

4. ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია გამოყენებული იქნას მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთებისა.

5. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებელი გადამეტებულია ამ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, გადამეტებულ ფართზე, არ ვრცელდება ამ წესების 31-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

6. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი არ არის შეზღუდული გადაწყვეტილების მიღების ვადებში. იმ შემთხვევაში, თუ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მიიღებს გადაწყვეტილებას ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე უარის შესახებ, ეს გადაწყვეტილება აღარ საჭიროებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებას.

7. თუ ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილება სრულად არეგულირებს საკითხს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღებაზე ცალკე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი აღარ გამოიცემა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ჩაითვლება გაცემულად.

8. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას წარუდგინოს განცხადება და ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების სანაცვლოდ შესთავაზოს ამ მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ან „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების განხორციელება.

9. ამ თავის მიზნებისათვის, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე დაინტერესებულ პირს შესაძლებელია წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მისი თანხმობით სხვა ნებისმიერი უფლებამოსილი პირი.

10. ობიექტის უსაფრთხოების მიზნით ან/და კერძო და საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, დაინტერესებული პირისაგან მოითხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან გარკვეული პირობების შესრულება. ამ პუნქტის შესაბამისად მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარუდგენლობა ან შესაბამისი პირობების შეუსრულებლობა შეიძლება გახდეს ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე უარის თქმის საფუძველი.

11. ამ თავით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების საფუძველია, მათ შორის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის წლიური ბიუჯეტით გათვალისწინებული შესაბამისი პროგრამები/ქვეპროგრამები.

მუხლი 39⁴. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობა

1. დაინტერესებულმა პირმა, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობის შემოთავაზების შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილ განცხადებას თან უნდა დაურთოს:

ა) ინფორმაცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „თბილისის განვითარების ფონდის“ (ს/ნ 404384974) (შემდგომში - თბილისის განვითარების ფონდი) მიერ განსაზღვრული იმ ავარიული შენობა-ნაგებობის შესახებ, რომლის რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობას გეგმავს დაინტერესებული პირი;

ბ) შესაბამისი ავარიული შენობა-ნაგებობის ყველა მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის წერილობითი თანხმობა ავარიული შენობა-ნაგებობის რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების თაობაზე. ამასთან, თუ ავარიულ შენობა-ნაგებობაში რაიმე ფართის მესაკუთრე სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტია, მათი თანხმობა სავალდებულო არ არის;

გ) ინფორმაცია იმ მიწის ნაკვეთის შესახებ, სადაც ითხოვს ხელშემწყობი ღონისძიებების განხორციელებას;

დ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შესახებ, რომელიც განისაზღვრება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს შეფასებული ვაკანტურ მდგომარეობაში, მასზე დადგენილი (მათ შორის, სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1), მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) და მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) გათვალისწინებით;

ე) ინფორმაცია, თუ რა ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას ითხოვს დაინტერესებული პირი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დასკვნა, არ უნდა იყოს გაცემული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში განცხადების წარდგენამდე 6 თვეზე გვიან.

3. დაინტერესებული პირი ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლებას/რეაბილიტაციას ახორციელებს თბილისის განვითარების ფონდის მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით შემუშავებული დეტალური საპროექტო-საინჟინრო და სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის შესაბამისად.

4. ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლებაში/რეაბილიტაციაში მონაწილეობა შესაბამისი ხელშემწყობი ღონისძიებების სანაცვლოდ, შესაძლებელია ერთდროულად განხორციელდეს რამდენიმე დაინტერესებული პირის მიერ.

5. სამშენებლო პროცესზე ზედამხედველობას ახორციელებს თბილისის განვითარების ფონდი ან მის მიერ განსაზღვრული პირი.

6. დაინტერესებულ პირ(ებ)ს ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების უფლება ეძლევათ მას შემდეგ, რაც დასრულდება ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების/რეაბილიტაციის სამშენებლო სამუშაოები და გაფორმდება საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტი. საბოლოო მიღება-ჩაბარებას უზრუნველყოფს თბილისის განვითარების ფონდი ან/და მის მიერ განსაზღვრული პირი.

მუხლი 39⁵. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდა

1. დაინტერესებულმა პირმა, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდის შემოთავაზების შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილ განცხადებას თან უნდა დაურთოს:

ა) ინფორმაცია იმ მიწის ნაკვეთის შესახებ, სადაც ითხოვს ხელშემწყობი ღონისძიებების განხორციელებას;

ბ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შესახებ, რომელიც განისაზღვრება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს შეფასებული ვაკანტურ მდგომარეობაში, მასზე დადგენილი (მათ შორის, სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1), მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) და მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) გათვალისწინებით;

გ) ინფორმაცია, თუ რა ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას ითხოვს დაინტერესებული პირი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დასკვნა, არ უნდა იყოს გაცემული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში განცხადების წარდგენამდე 6 თვეზე გვიან.

3. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით გათვალისწინებული გადასახდელი ფასის ოდენობას, ხელშემწყობი ღონისძიებების გათვალისწინებით განსაზღვრავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებით.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 6 თვისა, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებიდან.

5. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლებას თბილისის განვითარების ფონდი განახორციელებს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

თავი V³

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, კერძო საკუთრებაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების გასხვისების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება

მუხლი 39⁶. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, კერძო საკუთრებაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების გასხვისების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების მიზანი და რეგულირების სფერო

1. ამ თავის მიზანია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მცხოვრები პირების

საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა.

2. თბილისის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეთა მიმართ შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ამ თავით განსაზღვრული ხელშემწყობი ღონისძიებები, ავარიული შენობა-ნაგებობის და იმ მიწის ნაკვეთის გასხვისებაში ხელშემწყობის მიზნით, რომელზეც დამაგრებულია ავარიული შენობა-ნაგებობა.

მუხლი 397. ტერმინთა განმარტება

ამ თავის მიზნებისთვის, ქვემოთ ჩამოთვლილი ტერმინები განიმარტება შემდეგნაირად:

ა) ავარიული შენობა-ნაგებობა – მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის ე.წ. „ბარაკი“, რომლის ავარიულობის ხარისხი არის V, IV ან III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია;

ბ) ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;

გ) შენობა – ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით;

დ) ბარაკი – მარტივი კონსტრუქციის ერთსართულიანი დროებითი ნაგებობა;

ე) დაინტერესებული პირები – ავარიული შენობა-ნაგებობის ყველა მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრი;

ვ) საპრივატიზებო ქონება – ავარიული შენობა-ნაგებობა და ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც დამაგრებულია ავარიული შენობა-ნაგებობა.

მუხლი 398. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებზე ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება

1. საპრივატიზებო ქონების გასხვისების მიზნით დაინტერესებული პირები ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი რაიონის გამგეობას (შემდგომში - გამგეობა) მიმართავენ განცხადებით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) დაინტერესებული პირების სანოტარო წესით დამოწმებული წერილობითი თანხმობა საპრივატიზებო ქონების გასხვისების თაობაზე;

ბ) ინფორმაცია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, ფართობისა და მდებარეობის შესახებ;

გ) შენობა-ნაგებობის ამსახველი ფოტო-მასალა.

3. განცხადების მიღების შემდეგ, გამგეობა დაინტერესებული პირების ჩართულობით აზუსტებს შემდეგ ინფორმაციას:

ა) დაინტერესებული პირები წარმოადგენენ თუ არა ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს;

ბ) ავარიული შენობა-ნაგებობა ავარიულობის ხარისხის მიხედვით მიეკუთვნება თუ არა V, IV ან III კატეგორიას, რაც უნდა დადასტურდეს შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი კატეგორიით) დამადასტურებელი დოკუმენტით და გაცემულ უნდა იყოს სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის დაზუსტების შემდეგ, გამგეობა ინფორმაციას უგზავნის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - ქონების მართვის სააგენტო).

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის მიღების შემდეგ, ქონების მართვის სააგენტო:

ა) აზუსტებს საპრივატიზებო ქონების მდგომარეობას გასხვისებისათვის საჭირო კრიტერიუმების მიხედვით (ფართობის დაზუსტება, ფაქტობრივი მდგომარეობა და ა.შ.);

ბ) განსაზღვრავს აუქციონში საპრივატიზებო ქონების საწყის საპრივატიზებო საფასურის ოდენობას, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდგომში - ბიურო) შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე და ამ მიზნით უზრუნველყოფს ბიუროსთვის მიმართვას;

გ) საპრივატიზებო ქონების შემდგომი სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე, კომპეტენციის ფარგლებში შესაბამისი პოზიციის წარმოდგენის მიზნით, მიმართავს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს.

6. საპრივატიზებო ქონების გასხვისებას უზრუნველყოფს ქონების მართვის სააგენტო ელექტრონული აუქციონის მეშვეობით, კანონმდებლობით დადგენილი პირობების შესაბამისად, ამ თავით გათვალისწინებული თავისებურებების გათვალისწინებით.

7. დაინტერესებული პირების მოთხოვნის შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასური, ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ოდენობის ნაცვლად, შესაძლებელია განისაზღვროს დაინტერესებული პირების მიერ მითითებული ფასის, ან მათ მიერვე წარმოდგენილი აუდიტორის (ექსპერტის) დასკვნის საფუძველზე დადგენილი ფასის ოდენობით.

8. აუქციონის ჩატარებამდე, ქონების მართვის სააგენტო ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ ინფორმაციას აქვეყნებს საჯაროდ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებგვერდზე 2 (ორი) თვის ვადით.

9. საპრივატიზებო ქონების შეძენის მსურველ პირს, უფლება აქვს თავად მიმართოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და შესთავაზოს წინადადება საპრივატიზებო ქონების სამშენებლოდ განვითარების შესახებ.

10. დაინტერესებული პირები აუქციონის გამოცხადებამდე ქონების მართვის სააგენტოში წარადგენენ სანოტარო წესით დამოწმებულ წერილობით თანხმობას:

ა) საპრივატიზებო ქონების გასხვისებაზე ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის ან მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული საწყისი საპრივატიზებო საფასურის ოდენობის შესაბამისად;

ბ) საპრივატიზებო ქონების აუქციონის ფორმით გასხვისების შემთხვევაში, მათ მიერ მისაღები საფასურის ოდენობის შესახებ, მათ შორის, აუქციონის დასრულების შემდეგ ფასის ცვლილების შემთხვევაში (პირდაპირ, პროცენტული მაჩვენებლით ან სხვა რაიმე ფორმით განსაზღვრული ოდენობის შესახებ).

11. დაინტერესებული პირების მოთხოვნით აუქციონზე გატანილი საპრივატიზებო ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასურის ოდენობა განისაზღვრება ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით ან მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული ოდენობის შესაბამისად.

12. თუ აუქციონის ფორმით გატანილი საპრივატიზებო ქონების გასხვისება არ მოხდა, დაინტერესებული პირების მოთხოვნით და მათ მიერვე განსაზღვრული საწყისი საპრივატიზებო საფასურის (რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს თავდაპირველი აუქციონით განსაზღვრულ საწყის საპრივატიზებო საფასურს) შესაბამისად, ტარდება განმეორებითი აუქციონი.

13. თუ განმეორებით აუქციონზე არ მოხდა აუქციონის ფორმით გატანილი საპრივატიზებო ქონების გასხვისება, დაინტერესებული პირების მოთხოვნით და მათ მიერვე განსაზღვრული საწყისი საპრივატიზებო საფასურის (რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს განმეორებითი აუქციონით განსაზღვრულ საწყის საპრივატიზებო საფასურს) შესაბამისად, ტარდება მესამე აუქციონი.

14. აუქციონის დასრულების შემდეგ, ნასყიდობის ხელშეკრულება წერილობითი ფორმით ფორმდება ქონების მართვის სააგენტოს, დაინტერესებულ პირ(ებ)სა და აუქციონში გამარჯვებულ პირს შორის.

15. ამ თავის მიზნებისათვის, დაინტერესებული პირები თავისუფლდებიან ქონების მართვის სააგენტოსთვის, კანონმდებლობით განსაზღვრული, აუქციონის ჩატარების და შემდგომი მომსახურებისთვის მომსახურების საფასურის გადახდის ვალდებულებისგან. ამ თავით გათვალისწინებული აუქციონის ჩატარებას და შემდგომ მომსახურებას ქონების მართვის სააგენტო უზრუნველყოს უსასყიდლოდ.

16. თუ საპრივატიზებო ქონებაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს გააჩნია ინდივიდუალური საკუთრება ან/და არის საერთო ქონების თანამესაკუთრე, აუქციონის დასრულების შემდეგ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრება, პირდაპირი განკარგვის ფორმით გადაეცემა აუქციონში გამარჯვებულ პირს, ამ მუხლის მე-5 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ფასით.

17. ამ თავით გათვალისწინებული აუქციონისას, გამოიყენება მხოლოდ უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია.

18. აუქციონში მონაწილეს, მისი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, უბრუნდება უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია:

ა) თუ არ შედგა აუქციონი, ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ან/და დაინტერესებული პირების მოთხოვნით აუქციონის შეწყვეტის შემთხვევაში;

ბ) თუ შედგა აუქციონი, თუმცა დაინტერესებულმა პირებმა უარი განაცხადეს საპრივატიზებო ქონების გასხვისებაზე;

გ) თუ შედგა აუქციონი, მაგრამ გამარჯვებული სხვა პირი გახდა.

19. თუ დადგა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ისეთი შემთხვევა, რაც გამორიცხავს აუქციონის მონაწილისათვის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის უკან დაბრუნებას, ასეთ შემთხვევაში, უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის თანხა ირიცხება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე.

20. დაინტერესებულ პირ(ებ)ს უფლება აქვთ, ნებისმიერ ეტაპზე უარი განაცხადონ ამ თავით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებაზე, მათ შორის მოითხოვონ აუქციონის შეწყვეტა.

21. გამგეობა და ქონების მართვის სააგენტო უფლებამოსილია, დაინტერესებულ პირებს, საჭიროების შემთხვევაში, მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან შესაბამისი პირობების შესრულება, საპრივატიზებო ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით.“.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

განმარტებითი ბარათი

„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 პროექტთან დაკავშირებით

ა) პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზეზი/მირითადი 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.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის (შემდგომში - მერია) მიერ არაერთხელ გაცხადებულა, რომ ძველი თბილისის განახლება-რეაბილიტაცია არის ერთ-ერთი მთავარი პრიორიტეტი. სწორედ ამ მიზნით, არაერთი პროგრამა შემუშავდა და ათეულობით მილიონი ლარიც იხარჯება დედაქალაქის ბიუჯეტიდან. მაგალითად:

ა) ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდი“, სრული დატვირთვით არის ჩართული ძველი თბილისის, ისტორიული უბნების განახლება-რეაბილიტაციის პროცესში;

ბ) „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის“ პროგრამის ფარგლებში რაიონის გამგეობები ახორციელებენ ათეულობით ასეთ შენობა-ნაგებობებში გამაგრებით თუ სხვა ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებს;

გ) შეიქმნა ახალი პროგრამა - „ავარიული სახლების ჩანაცვლება“, რა დროსაც, მუნიციპალიტეტი სრულიად, თავისი ხარჯებით ახორციელებს ძველი ავარიული საცხოვრებელი კორპუსების ჩანაცვლებას ახალი, თანამედროვე და გარემონტებული კორპუსებით. ამ პროცესში მესაკუთრეებს არ ეხარჯებათ არც ერთი თეთრი.

თუმცა, გარდა აღნიშნულისა, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მცხოვრები პირების საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით, მნიშვნელოვანია ბიზნეს სექტორის, დეველოპერების ჩართულობა ისტორიულ უბანში ავარიული სახლების ჩანაცვლება/რეაბილიტაციის პროცესში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის მიხედვით, შესაძლებელი გახდება ავარიული სახლის მესაკუთრეებთან შეთანხმების შემდეგ ბიზნეს სექტორმა თავად მოახდინონ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლება ან რეაბილიტაცია.

უნდა აღინიშნოს, რომ ბიზნესი, ავარიული სახლის ჩანაცვლებას ან რეაბილიტაციას მოახდენს მხოლოდ ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდის“ მიერ შემუშავებული დეტალური პროექტისა და ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად.

აღნიშნულის სანაცვლოდ, კი მუნიციპალიტეტი ბიზნეს სექტორს სთავაზობს, რომ მის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე, რომელიც უნდა მდებარეობდეს აუცილებლად კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონის გარეთ (და არა ისტორიულ უბანში) გაუზარდოს შესაბამისი ოდენობის K-2 კოეფიციენტი.

გარდა აღნიშნულისა, პროექტის მიხედვით, ბიზნეს სექტორს მიეცემა შესაძლებლობა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონის გარეთ (და არა ისტორიულ უბანში) არსებულ მიწაზე, რომელიც იქნება მათი საკუთრება, ან სხვისი საკუთრება თუმცა, ამ მიწის მესაკუთრეთა თანხმობის შემთხვევაში, მოითხოვონ K-2 კოეფიციენტის გადამეტება, რის სანაცვლოდაც მათი მხრიდან მოხდება შესაბამისი ოდენობის საფასურის გადახდა მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში.

აღნიშნული თანხა, კი, რაც ამ პროცესიდან მიმართული იქნება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში, მოხმარდება სწორედ ისტორიულ უბანში ავარიული სახლების ჩანაცვლება/რეაბილიტაციას, რასაც დადგენილი წესების მიხედვით უზრუნველყოფს ააიპ „თბილისის განვითარების ფონდი“.

ამდენად, ბიზნესის ჩართულობის ეს აღნიშნული პროცესები და პრინციპები, ერთის მხრივ ხელს შეუწყობს, რომ არ მოხდეს ზედმეტი მოცულობებით მშენებლობის განხორციელება და მაქსიმალურად დავიცვათ ისტორიული უბნების იერსახე, რაც არის ძველი თბილისის სიმდიდრე და ისტორია, ხოლო მეორეს მხრივ დავიცავთ და ხელს შევუწყობთ ამ უბნებში ავარიული სახლების მესაკუთრეებს გაიუმჯობესონ საცხოვრებელი და ყოფითი პირობები.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, დადგენილებაში შესატანი ცვლილების მიხედვით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს მიეცემა შესაძლებლობა, რომ მათი საკუთრების, მათი ქონების გასხვისების/გაყიდვის პროცესი აუქციონის საშუალებით უზრუნველყოს მერიამ.

ამ მიზნით:

I - ეტაპი

ა) ავარიული საცხოვრებელი კორპუსის ყველა მესაკუთრე უნდა შეთანხმდეს თავიანთი ქონების (მთლიანი შენობის) გაყიდვის სურვილზე და განცხადებით მიმართონ შესაბამის გამგეობას;

ბ) საცხოვრებელი კორპუსის ავარიულობის ხარისხი უნდა იყოს V, IV ან III კატეგორია;

II - ეტაპი

გ) სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო შეაფასებს ამ ქონებას;

დ) სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო მიმართავს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს და მიიღებს წინასწარ პოზიციას ამ ქონების შემდგომი სამშენებლო განვითარების პოტენციალის შესახებ;

ე) ამ ინფორმაციას სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო აუქციონის ჩატარებამდე, 2 თვის ვადით განათავსებს საჯაროდ, რათა ინფორმაცია ხელმისაწვდომი გახდეს ყველა პოტენციური დაინტერესებული მყიდველისათვის;

III - ეტაპი

ვ) ნებისმიერ დაინტერესებულ მყიდველს, დეველოპერს, ბიზნესს ექნება შესაძლებლობა აუქციონის გამართვამდე მიმართოს მერიას და დამატებით გაიროს კონსულტაცია, მიიღოს წინასწარი პოზიცია გასაყიდი ქონების შემდგომი სამშენებლო განვითარების კუთხით;

IV - ეტაპი

ზ) სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო აცხადებს აუქციონს მესაკუთრეთა მიერ განსაზღვრული საწყისი საპრივატიზებო საფასურით;

თ) თუ ქონება არ გაიყიდა პირველ აუქციონზე, მესაკუთრეთა თანხმობით ჩატარდება განმეორებითი აუქციონებიც (ჯამში არაუმეტეს 3-ჯერ ერთ ქონებაზე);

ი) ქონების გაყიდვის შემთხვევაში, მთავრდება აუქციონი და გაფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება ქონების მესაკუთრეებს, მყიდველს და მერიას შორის.

აუქციონის ჩატარება და მასთან დაკავშირებული შემდგომი ყველა საჭირო პროცედურა განხორციელდება სრულიად უსასყიდლოდ, ყოველგვარი მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების წესებს დაემატება „თავი V² კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენება“ და „თავი V³ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, კერძო საკუთრებაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების გასხვისების მიზნით ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენება“.

პროექტი ასევე ითვალისწინებს რეკრეაციული სივრცეების შექმნასთან დაკავშირებულ საკითხებსაც, კერძოდ: მერიის ერთ-ერთი პრიორიტეტია ასევე რეკრეაციული სივრცეების არამარტო შენარჩუნება, არამედ ახალი სივრცეების შექმნა. სწორედ ამ მიზნით, იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელიც არის კერძო საკუთრებაში და სადაც საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე მუნიციპალიტეტი დაგეგმავს რეკრეაციული სივრცეების - ბაღის, სკვერის, პარკის, ბულვარის, საბავშვო მოედანის ან სპორტული შენობა-ნაგებობის (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზი) მოწყობას, მერია ამ მიწის მესაკუთრეებს შესთავაზებს ამ მიწის სანაცვლოდ სხვა კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე შესაბამისი ოდენობით K-2 კოეფიციენტის მომატებას.

ამ პროცესით, ერთის მხრივ, დედაქალაქს მიეცემა შესაძლებლობა საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე მოაწყოს ახალი რეკრეაციული სივრცე, ხოლო მეორეს მხრივ დაცული იქნება მესაკუთრის კანონიერი ინტერესებიც და მას ამ მიწის სანაცვლოდ, მიეცემა უფლება სხვა კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაზარდოს K-2 კოეფიციენტი შესაბამისი ოდენობით.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სხვა მიწაზე K-2 კოეფიციენტის მატება, არ მოხდება ყველა შემთხვევაში. ეს პროცესი მოხდება მხოლოდ იმ მიწებთან მიმართებაში, რომელიც საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე არის მნიშვნელოვანი, ანუ თუ ეს მიწა გამოყენებული იქნება მხოლოდ რეკრეაციული სივრცეების მოწყობისათვის, და გარდა ამისა, ამ პროცესით, ანუ იმ მიწით, სადაც იგეგმება რეკრეაციული სივრცის მოწყობა, დაინტერესებული და ინიციატორი იქნება სახელმწიფო ან თავად მუნიციპალიტეტი. დედაქალაქის შემთხვევაში, კი ინიციატორი იქნება დედაქალაქის მთავრობა.

განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევებშია შესაძლებელი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა. წარმოდგენილი პროექტით, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტს ემატება „ი“

და „კ“ ქვეპუნქტები, რომლის მიხედვითაც კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, გარდა მოქმედი წესებით განსაზღვრული შემთხვევებისა, დასაშვები იქნება ერთჯერადად ასევე შემდეგ შემთხვევებში: (ა) კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა) და (ბ) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების შემთხვევაში. აქვე, იგივე მუხლის მე-4 პუნქტს ემატება 4¹ და 4⁴ პუნქტები და ზუსტდება, რომ კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა) - კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება შესაძლებელი იქნება, თუ იარსებებს ყველა შემდეგი გარემოება:

- კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც უნდა გახდეს თბილისის საკუთრება, იგეგმება ბაღის, სკვერის, პარკის, ბულვარის, საბავშვო მოედანის ან სპორტული შენობა-ნაგებობის (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზი) მოწყობა;
- აღნიშნული ღონისძიებით დაინტერესებული და ინიციატორი უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო.
- კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე, გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება იგეგმება მხოლოდ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის.

კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტებით დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას წარუდგენს სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს. ქონების მართვის სააგენტო ადგენს მიწის ნაკვეთის განვითარების საჭიროებას, რის შესახებაც საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის დადებითი გადაწყვეტილების შემდგომ, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანო განიხილავს კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების მიზნით, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების გაცემის საკითხს და ამზადებს შესაბამისი გადაწყვეტილების პროექტს.

მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებელი გადამეტებული იქნება ამ პროექტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, გადამეტებულ ფართზე, არ გავრცელდება ამ განაშენიანების რეგულირების წესების 31-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები, რომელიც განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის დასაშვებობის კრიტერიუმებს.

განაშენიანების რეგულირების წესების 39¹ მუხლი არეგულირებს თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლებისა და მუნიციპალიტეტის იერსახის გაუმჯობესების მიზნით, ავარიული შენობა-ნაგებობების მიმართ ხელშეწყობი ღონისძიებების განხორციელების კრიტერიუმებს და წარმოდგენილი პროექტით ამ მუხლის მე-9 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი ყალიბდება შემდეგი რედაქციით:

„შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის დამადასტურებელი დასკვნა, რომელიც ადასტურებს, რომ ამ შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი არის IV ან V კატეგორიის. ამასთან, ეს დასკვნა გაცემული უნდა იქნას სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ. იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობა ავარიულობის საფუძვლით დემონტირებულია/დანგრეულია სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე გაცემული დასკვნის საფუძველზე, დამატებითი დასკვნის წარმოდგენა სავალდებულო არ არის“.

აღნიშნული ცვლილება განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით: განაშენიანების რეგულირების წესებში განხორციელებული ცვლილებებით, 2022 წლის 14 ივნისიდან ავარიულობის კატეგორიის განსაზღვრის მიზნით, სავალდებულო გახდა სამხარაულის სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდგომში - ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო) დასკვნის წარმოდგენა. თუმცა, პრაქტიკაში გამოიკვეთა შემთხვევები, როცა, დამკვეთის მიერ შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის დადგენის მიზნით მიმართვა შესაბამისი აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოებისათვის განხორციელებული იყო 2022 წლის 14 ივნისამდე, ან რიგ შემთხვევებში დაწყებული იყო არაოფიციალური საქმის წარმოება ავარიულობის ხარისხის დადგენის მიზნით, თუმცა დასკვნა გაიცა ამ თარიღის (14.06.22) მერე. ასეთ შემთხვევაში, დამკვეთი ცხადია ვერ იქნებოდა ინფორმირებული და შესაბამისად არც ქონდა ვალდებულება მხოლოდ ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა მოეპოვებინა. ამ ობიექტური გარემოების გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნის ვადა გადაიწიოს 2023 წლის 1 იანვრამდე და წესში დაზუსტდეს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობა ავარიულობის საფუძვლით დემონტირებულია/დანგრეულია ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე გაცემული დასკვნის საფუძველზე, დამატებითი დასკვნის წარმოდგენა სავალდებულო აღარ იქნება.

პროექტით ზუსტდება 39¹ მუხლის 13¹ პუნქტის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებიც, კერძოდ, „დ“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს თუ რამდენი უნდა იყოს ჩანაცვლებულ შენობა-ნაგებობაში სარეალიზაციო ფართის ღირებულება. აქ ზუსტდება, რომ მხოლოდ იმავე ადგილზე ჩანაცვლებული შენობა-ნაგებობა კი არ იგულისხმება ამ დროს, არამედ ნებისმიერ მიწაზე ჩანაცვლების მიზნით აშენებული შენობა-ნაგებობა.

„ე“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს, რომ ეკონომიკური გაანგარიშების დროს არ იანგარიშება ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება. აქაც ზუსტდება, რომ ეკონომიკურ გაანგარიშებაში არ უნდა იანგარიშებოდეს, არა მხოლოდ უშუალოდ ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება, არამედ ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ღირებულება, რომელიც ჩანაცვლების მიზნით გამოიყენება.

39¹ მუხლს ემატება 14¹ პუნქტი, რომლის მიხედვითაც ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრის შემთხვევაში, პირობად უნდა განისაზღვროს, რომ ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის უფლება გაიცეს მხოლოდ ახალ მშენებლობის ნებართვასთან ერთად. ამავე მუხლის მე-17 პუნქტის ცვლილებით სიტყვები - „ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა“ იცვლება „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონით“.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება ამ ეტაპზე არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ბიუჯეტიდან. პროექტით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელება მოხდება არსებული რესურსის გათვალისწინებით. პროექტის მიღებით, მოსალოდნელია საბიუჯეტო შემოსავლების გაზრდა.

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.