



განმცხადებელი (დამინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-0123320767 განცხადების თარიღი: 16.11.2023
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/ნომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

N39-18 დადგენილების დანართი N2-ში ცვლილება - ვარკეთილის არეალთან დაკავშირებით

დამატებითი ინფორმაცია

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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-0123320767**
თარიღი: **16/11/2023**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

ბატონო გიორგი,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასამტკიცებლად წარმოგიდგენთ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტს, რომელიც მოწონებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 15 ნოემბრის N23.1714.1935 განკარგულებით.

გთხოვთ, საკითხი განიხილოთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მორიგ სხდომაზე.

დანართი: 5 (ხუთი) ფურცელი.

1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 15 ნოემბრის N23.1714.1935 განკარგულება;
2. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი;
3. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი;

პატივისცემით,

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 23.1714.1935
15 / ნოემბერი / 2023 წ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 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 „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.
2. წინამდებარე განკარგულებით გათვალისწინებული 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



„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი

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

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის“ (შემდგომში - **„გენერალური გეგმა“**) 72-ე მუხლი არეგულირებს იმ სპეციალურ პირობებს, რომლის მიხედვითაც უნდა განხორციელდეს ამავე მუხლში მითითებული არეალების სამშენებლო განვითარება, მათ შორის გამოყოფილია არეალი: „B1 – ვარკეთილის მასივი“.

გენერალური გეგმის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილია, რომ ვარკეთილის მასივის სამშენებლო განვითარებისას განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვრება $კ-2=5.0$ -ით, ამასთან, კ-2 საანგარიშო ფართობის 18% (სამშენებლო მოცულობის პროცენტულობა) გამოყენებული უნდა იქნეს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე/საპროექტო არეალზე ან მის გარეთ მესაკუთრეთა (მფლობელთა) დაკმაყოფილების ან/და მათ საკუთრებაში არსებული ფართების/მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვის მიზნით. სამშენებლო მოცულობის პროცენტულობიდან (18%) დარჩენილი ფართები, რომლებიც არ იქნა გამოყენებული საპროექტო მიწის ნაკვეთზე/საპროექტო არეალზე ან მის გარეთ მესაკუთრეთა (მფლობელთა) დაკმაყოფილების ან/და მათ საკუთრებაში არსებული ფართების/მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს გადაეცემა საკუთრებაში; ასევე, სამშენებლო მოცულობის პროცენტულობიდან ფართები იანგარიშება შემდეგი დანახარჯების მიხედვით: ბინების მესაკუთრეთა შემთხვევაში – საკუთრებაში რეგისტრირებული დაზუსტებული ფართების ოდენობით, ხოლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ფართობის 35%, რომელიც გამოისახება შესაბამის ბინის ფართში;

ზემოაღნიშნული ნორმა განსაზღვრავს განსახორციელებელი პროექტის ფარგლებში, საპროექტო არეალში ან მის გარეთ მესაკუთრეთა (მფლობელთა) დაკმაყოფილებისას, პროექტის განმახორციელებელი პირის მიერ გადასაცემი ფართების ოდენობის დაანგარიშების წესს, თუმცა ბუნდოვნად ტოვებს რიგ საკითხებს, მათ შორის, არ მოიცავს რეგულაციას გადასაცემი ფართების კონდიციასთან დაკავშირებით.

შემდგომში ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, წარმოდგენილი პროექტით, ზუსტდება მითითებული ნორმის შინაარსი და გენერალური გეგმის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტს ემატება „ე“ ქვეპუნქტი, რომელიც განსახორციელებელი პროექტის ფარგლებში საპროექტო არეალში ან მის გარეთ მესაკუთრეთა (მფლობელთა) დაკმაყოფილებისას, პროექტის განმახორციელებელი პირს განუსაზღვრავს ვალდებულებას გადასაცემი ფართები მოიყვანოს არანაკლებ ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში.

გარდა ამისა, წარმოდგენილი ცვლილების საფუძველზე მუნიციპალიტეტს ენიჭება უფლებამოსილება პროექტის განმახორციელებელი პირის სასარგებლოდ უარი თქვას სამშენებლო მოცულობის პროცენტულობიდან (18%) მისთვის გადასაცემი ფართების, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ან მისი ნაწილის საკუთრებაში მიღებაზე ან/და განახორციელოს პროექტის განმახორციელებელ პირზე მათი პრივატიზაცია, პირდაპირი განკარგვის წესით, პროექტის

განმახორციელებელი პირის მიერ, საკუთარი ხარჯით, პროექტში შესაბამის მესაკუთრეთა (მფლობელთა) ფართების რემონტის უზრუნველყოფის მიზნით. ამასთან, წარმოდგენილი ცვლილების თანახმად, გადასაცემი ფართის ღირებულება განისაზღვრება არანაკლებ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად აკრედიტირებული სხვა ექსპერტის/აუდიტორის/საექსპერტო/აუდიტორული კომპანიის მიერ დადგენილი საბაზრო ფასით, ხოლო რემონტის ღირებულება და სტანდარტი განისაზღვრება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

წარმოდგენილი პროექტით გათვალისწინებული ცვლილებები, მათ შორის, მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილება უარი თქვას სამშენებლო მოცულობის პროცენტულობიდან (18%) მისთვის გადასაცემი ფართების საკუთრებაში მიღებაზე და მიმართოს ამ უფლებიდან გამომდინარე არსებული რესურსები რემონტის მიზნებისთვის, განპირობებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ ავარიულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში მცხოვრებ პირთათვის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისთვის უსაფრთხო გარემოს შექმნის მიზნით. ამ მიზნით შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება, მათ შორის, შემოთავაზებული რეგულაციის მიხედვით გადასაცემი ფართების რემონტის შესაძლებლობა მნიშვნელოვანია იმდენად, რამდენადაც აღნიშნული მექანიზმი ხელს შეუწყობს ავარიულ სახლებში მცხოვრები პირების საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესებას, რაც მუნიციპალიტეტისთვის პრიორიტეტული სოციალური საკითხია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი პროექტით ცვლილება შედის „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში და ამ დადგენილების დანართი N2-ით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის“ 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტს დაემატება მითითებული შინაარსის რეგულაცია „ე“ ქვეპუნქტის სახით.

ბ) პროექტის მიღებასთან დაკავშირებული საფინანსო- ეკონომიკური გაანგარიშება:

დადგენილების ამოქმედებისთვის საბიუჯეტო სახსრები საჭირო არ არის.

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

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

დ) პროექტის ავტორი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ე) პროექტის წარმდგენი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
დადგენილება №--

2023 წლის -----

ქ. თბილისი

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 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 „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში (სსმ ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, გამოქვეყნების თარიღი: 20/03/2019, სარეგისტრაციო კოდი: 330090020.35.101.016587) და დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის“ 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ე“ ქვეპუნქტი:

„ე) არეალში განსახორციელებელი პროექტის ფარგლებში, საპროექტო არეალში ან მის გარეთ მესაკუთრეთა (მფლობელთა) დაკმაყოფილებისას, პროექტის განმახორციელებელი პირი ვალდებულია, გადასაცემი ფართები მოიყვანოს არანაკლებ ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში. ამასთან, მუნიციპალიტეტის მთავრობა უფლებამოსილია, პროექტის განმახორციელებელი პირის სასარგებლოდ უარი თქვას სამშენებლო მოცულობის პროცენტულობიდან (18%) მისთვის გადასაცემი ფართების, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ან მისი ნაწილის საკუთრებაში მიღებაზე ან/და განახორციელოს პროექტის განმახორციელებელ პირზე მათი პრივატიზაცია, პირდაპირი განკარგვის წესით, პროექტის განმახორციელებელი პირის მიერ, საკუთარი ხარჯით, პროექტში შესაბამის მესაკუთრეთა (მფლობელთა) ფართების რემონტის უზრუნველყოფის მიზნით. ამ პუნქტის მიზნებისთვის, გადასაცემი ფართის ღირებულება განისაზღვროს არანაკლებ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად აკრედიტირებული სხვა ექსპერტის/აუდიტორის/საექსპერტო/აუდიტორული კომპანიის მიერ დადგენილი საბაზრო ფასით, ხოლო რემონტის ღირებულება და სტანდარტი განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.