ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №12-71

2022 წლის 16 ივლისი

ქ. თბილისი

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

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

მუხლი 1

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) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ და „ს“ ქვეპუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

რ) **სსზ-1** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 90%-ისა.*

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5 * / 0,7**	**კოეფიციენტი**
კ-2		**3,5**	**კოეფიციენტი**
კ-3		**0,2 / 0,3***	**კოეფიციენტი**
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	**ერთეული/ჰა**
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	**მინიმალური ფართობი**	**600 / 700 ***	**კვ.მ**
	მინიმალური სიგანე	**15 / 20 ***	**მეტრი**
	მინიმალური სიღრმე	**25/30***	**მეტრი**
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**-**	**მეტრი**
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის	

*იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.

ს) სსზ-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 90%-ისა.*

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5 * / 0,7**	**კოეფიციენტი**
კ-2		**4,6**	**კოეფიციენტი**
კ-3		**0,2 / 0,3***	**კოეფიციენტი**
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	**ერთეული/ჰა**
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	**მინიმალური ფართობი**	**700**	**კვ.მ**
	მინიმალური სიგანე	**20**	**მეტრი**
	მინიმალური სიღრმე	**30**	**მეტრი**
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**-**	**მეტრი**
შენიშვნა		** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებრლი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.	

*იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.

ბ) 16[1] მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, არანაკლებ 50 კვ.მ.-ს.“;

გ) 16[1] მუხლის მე-3 და 3[1] პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის

პროცესზე უფლებამოსილმა ორგანომ, ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებული ქონების გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმება უზრუნველყოს მშენებლობის ნებართვის მაძიებელთან მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

„3^1. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული, გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.“;

დ) 16^1 მუხლს მე-10 პუნქტის შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-11 და მე-12 პუნქტები:

„11. ამ მუხლით დადგენილი რეგულირება არ ვრცელდება იმ ობიექტებზე, სადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართობიდან **არანაკლებ** 50% გამოყენებული იქნება იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის და აღნიშნული დადასტურდება საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სისტემაში არსებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

12. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს მხრიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული პროექტის გაუქმების შემთხვევაში, სამინისტროს წერილობითი დადასტურების საფუძველზე, ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციული ორგანოს/სტრუქტურულ ერთეულს უფლება აქვს გააუქმოს საპროექტო ობიექტებზე გაცემული სამშენებლო/გემარებითი ნებართვა/ნებართვები.“;

ე) 16^2 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში ან გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16^1 მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად, მაგრამ არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ქონების მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემა და გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა განხორციელდეს წინამდებარე წესების 16^1 მუხლის მე-3 და 3^1 პუნქტებით დადგენილი რეგულირების შესაბამისად.“.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე **გიორგი ტყემალაძე**