ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №25-36

2023 წლის 19 მაისი

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 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) 16^1 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

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.“;

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

„2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება 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“.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.“;

გ) ამოღებულ იქნეს 16^1 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტები;

დ) ამოღებულ იქნეს 16^2 მუხლის მე-4 პუნქტი;

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

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

ვ) 21-ე მუხლს, მე-3 პუნქტის შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 3^1 პუნქტი:

„3^1. თუ კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება განხორციელდა ამ წესის 39^1 მუხლის საფუძველზე, კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დასაშვებია დამატებით, ერთჯერადად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ამასთან, ამ პუნქტის შესაბამისად კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება დამატებით, დასაშვებია მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც 2019 წლის 21 მარტიდან არ მომხდარა კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება.“;

ზ) 39^1 მუხლს:

ზ.ა) მე-11 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 11^1 და 11^2 პუნქტები:

„11^1. თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) არ აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს მიეცემა კომპენსაცია თითოეული კვადრატული მეტრისათვის ამ მუხლის 13^1 პუნქტის „$დ^1$“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

11^2. თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) არის 15 კვადრატული მეტრი ან აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, მაგრამ ახალ შენობა-ნაგებობაში, მისი გეგმარებიდან გამომდინარე შეუძლებელია ზუსტად იმ ფართის გამოყოფა რა ფართსაც ავარიული სახლის მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ფლობდა, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, მაგრამ არაუმეტეს 30 კვადრატული მეტრის ფართისა.“;

ზ.ბ) მე-12 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 12^1 და 12^2 პუნქტები:

„12^1. იმ შემთხვევაში, თუ უძრავი ქონება სახელმწიფოს მიერ გადაცემულია დევნილი ოჯახებისათვის და იგი რეგისტრირებულია როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრება, ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას საცხოვრებელ ფართად იანგარიშება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრების ის ნაწილი, რომელიც კეთილმოწყობილია და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად. აღნიშნული გარემოება უნდა დასტურდებოდეს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით.

12^2. ამ მუხლის 11^1 და 11^2 პუნქტები ვრცელდება ამ მუხლის 12^1 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაზეც.“;

ზ.გ) 13^1 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „$დ^1$“ და „$დ^2$“ ქვეპუნქტები:

„$დ^1$) ავარიული სახლის მესაკუთრისათვის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრისათვის ამ მუხლის 11^1 პუნქტით გათვალისწინებული კომპენსაციის სახით ასანაზღაურებელი თანხა თითოეული კვადრატული მეტრისათვის არ უნდა აღემატებოდეს ავარიული შენობა-ნაგებობის ადგილას აშენებულ შენობა-ნაგებობაში სარეალიზაციო ფართის ღირებულებას, რაც განისაზღვრება შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით;

დ[2]) ამ მუხლის 11[2] პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, მაგრამ არაუმეტეს 30 კვადრატული მეტრის ფართისა.";

თ) 39[3] მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 10[1] პუნქტი:

„10[1]. ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე განცხადება უნდა წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს.".

მუხლი 2

იმ ობიექტებზე, სადაც წინამდებარე დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის/ცვლილებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მიზნით, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულებიდან 50%-ის გადახდა შესაძლებელია განხორციელდეს ბინების, ხოლო 50% - გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე **გიორგი ტყემალაძე**