



განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: 2722222; (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01260793583 განცხადების თარიღი: 20.03.2026
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/რომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

დადგენილების ცვლილების პროექტი

დამატებითი ინფორმაცია

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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-01260793583**
თარიღი: **20/03/2026**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
თავმჯდომარეს ბატონ ზურაბ აბაშიძეს

ბატონო ზურაბ,

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

დანართი: 11 (თერთმეტი) ფურცელი.

პატივისცემით,

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიცირი
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 26.485.533
20 / მარტი / 2026 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 თაობაზე

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას „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 შესაბისად.

2. ამ განკარგულების პირველი პუნქტით განსაზღვრული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი წარედინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) გიორგი ტყემალაძეს.

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 №--

2026 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 კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „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 დამტკიცებულ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში“ და:

ა) 21-ე მუხლს, მე-7 პუნქტის შემდეგ, დამატოს შემდეგი შინაარსის მე-8 პუნქტი:

„8. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, კ-2 კოეფიციენტის გამოთვლას უზრუნველყოფს ეკონომიკური განვითარებისათვის პოლიტიკის შემუშავებაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული.“;

ბ) 39¹ მუხლის მე-11, 11¹ და 11² პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

11. ავარიული სახლის ჩანაცვლების ფარგლებში აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის ფართობის ტოლი ფართობი გარემონტებულ მდგომარეობაში.

11¹. თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი არის 15 კვადრატულ მეტრამდე, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს მიეცემა კომპენსაცია თითოეული კვადრატული მეტრისათვის ამ მუხლის 13¹ პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

11². თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი არის 15 კვადრატული მეტრი ან აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, მაგრამ ახალ შენობა-ნაგებობაში, მისი გეგმარებიდან გამომდინარე შეუძლებელია ზუსტად იმ ფართის გამოყოფა რა ფართსაც ავარიული სახლის მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ფლობდა, ავარიული სახლის

მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, მაგრამ არაუმეტეს 30 კვადრატული მეტრის ფართისა.“.

გ) 3⁹ მუხლს, 3¹ პუნქტი შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 3² პუნქტი:

„3². ამ მუხლის 3¹ პუნქტის შესაბამისად ფასის ოდენობას განსაზღვრავს ეკონომიკური განვითარებისათვის პოლიტიკის შემუშავებაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული.“.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

„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 განმარტებითი ბარათი

ა.ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი:

„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 მომზადება განპირობებულია გარკვეული ცვლილებების განხორციელების აუცილებლობით, კერძოდ:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების (შემდგომში - წესები) 21-ე მუხლი განსაზღვრავს განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის შემთხვევებს. დღეს მოქმედი პრაქტიკიდან გამომდინარე, მოცემულ შემთხვევებში განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების გამოთვლას უზრუნველყოფს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების პოლიტიკის შემუშავებაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეული - ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახური. ანალოგიური წესების 39⁵ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებშიც. აღნიშნული მიზანშეწონილია დაზუსტდეს წესებშიც.

წესების 39¹ მუხლის მე-11, 11¹ და 11² პუნქტების მოქმედ რედაქციაში აღნიშნულია, რომ ავარიული სახლის ჩანაცვლების ფარგლებში აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) ფართობის ტოლი ფართობი გარემონტებულ მდგომარეობაში. უნდა აღინიშნოს, რომ საკუთრება მოიცავს მხოლოდ რეგისტრირებულ ფართს და შესაბამისად არანაირად არ გულისხმობს სხვა რაიმე დაურეგისტრირებელ ფართებს (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით). გარდა ამისა, არსებული პრაქტიკითაც, დეველოპერისათვის გასათვალისწინებელი ხარჯების დათვლისას იანგარიშება მხოლოდ რეგისტრირებული ფართები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია, წესების ზემოხსენებულ პუნქტებში შევიდეს ცვლილება და ამოღებულ იქნეს სიტყვები - „ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით“.

წესების 39¹ მუხლის 11¹ და 11² პუნქტები ადგენენ, რომ თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) არ აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს მიეცემა კომპენსაცია თითოეული კვადრატული მეტრისათვის ამ მუხლის 13¹ პუნქტის „დ¹“ ქვეპუნქტის შესაბამისად. 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. აღნიშნულით განისაზღვრება, თუ რა იანგარიშება დეველოპერისათვის ხარჯში. კერძოდ, 39¹ მუხლის 11¹ პუნქტი უთითებს და ადგენს პირობას იმ შემთხვევაში, როცა „საკუთრება არ აღემატება 15 კვ.მ.-ს“, ხოლო ამავე მუხლის 11² პუნქტი პირდაპირ მიუთითებს და ადგენს პირობას იმ შემთხვევისთვის, როცა „საკუთრებაში არსებობს ფართი 15 კვადრატული მეტრი ან რომელიც აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს“. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დგება ისეთი გარემოება, როდესაც ზუსტად 15 კვადრატულის საკუთრების არსებობის შემთხვევაში, ორივე პუნქტის პირობა ვრცელდება დეველოპერზე.

ამ მიზეზიდან გამომდინარე, ხდება წესებში ამ საკითხის დაზუსტებაც და 11¹ პუნქტში განისაზღვრება, რომ ამ პუნქტის პირობა შეეხება 15 კვ.მ.-მდე (ანუ 14 კვ.მ.-ს ჩათვლით) ფართის არსებობის შემთხვევას.

ა.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზანი:

წარმოდგენილი ცვლილებების მიზანია პრაქტიკული ცვლილებების ასახვა კანონმდებლობაში.

ა.გ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მიღების (გამოცემის) ძირითადი არსი:

ა) 21-ე მუხლს, მე-7 პუნქტის შემდეგ, ემატება მე-8 პუნქტი და განისაზღვრება, რომ მე-8 მუხლის მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“, „თ“ და „კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, კ-2 კოეფიციენტის გამოთვლას უზრუნველყოფს ეკონომიკური განვითარებისათვის პოლიტიკის შემუშავებაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული.

ბ) 39¹ მუხლის მე-11, 11¹ და 11² პუნქტები ყალიბდება ახალი რედაქციით. ამოღებულ იქნება სიტყვები - „ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით“.

გ) 39¹ მუხლის 11¹ პუნქტში ზუსტდება, რომ ამ პუნქტის პირობა შეეხება 15 კვ.მ.-მდე (ანუ 14 კვ.მ.-ს ჩათვლით) ფართის არსებობის შემთხვევას.

დ) 39⁵ მუხლს ემატება 3² პუნქტი, რომლის თანახმადაც, 3¹ პუნქტის შესაბამისად ფასის ოდენობას განსაზღვრავს ეკონომიკური განვითარებისათვის პოლიტიკის შემუშავებაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან.

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

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

დ) ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის პროექტის მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება:

პროექტის ინიციატორის მოსაზრებით, პროექტი არ ახდენს ზეგავლენას ქალისა და მამაკაცის 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 №--**

2026 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 კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „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 დამტკიცებულ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში“ და:

ა) 21-ე მუხლს, მე-7 პუნქტის შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-8 პუნქტი:

„8. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, კ-2 კოეფიციენტის გამოთვლას უზრუნველყოფს ეკონომიკური განვითარებისათვის პოლიტიკის შემუშავებაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული.“;

ბ) 39¹ მუხლის მე-11, 11¹ და 11² პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

11. ავარიული სახლის ჩანაცვლების ფარგლებში აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის ფართობის ტოლი ფართობი გარემონტებულ მდგომარეობაში.

11¹. თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი არის 15 კვადრატულ მეტრამდე, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს მიეცემა კომპენსაცია თითოეული კვადრატული მეტრისათვის ამ მუხლის 13¹ პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

11². თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი არის 15 კვადრატული მეტრი ან აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, მაგრამ ახალ შენობა-ნაგებობაში, მისი გეგმარებიდან გამომდინარე შეუძლებელია ზუსტად იმ ფართის გამოყოფა რა ფართსაც ავარიული სახლის მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ფლობდა, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს

შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, მაგრამ არაუმეტეს 30 კვადრატული მეტრის ფართისა.“.

გ) 39⁵ მუხლს, 3¹ პუნქტი შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 3² პუნქტი:

„3². ამ მუხლის 3¹ პუნქტის შესაბამისად ფასის ოდენობას განსაზღვრავს ეკონომიკური განვითარებისათვის პოლიტიკის შემუშავებაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული.“.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

„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 განმარტებითი ბარათი

ა.ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი:

„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 მომზადება განპირობებულია გარკვეული ცვლილებების განხორციელების აუცილებლობით, კერძოდ:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების (შემდგომში - წესები) 21-ე მუხლი განსაზღვრავს განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის შემთხვევებს. დღეს მოქმედი პრაქტიკიდან გამომდინარე, მოცემულ შემთხვევებში განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების გამოთვლას უზრუნველყოფს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების პოლიტიკის შემუშავებაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეული - ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახური. ანალოგიური წესების 39^ა მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებშიც აღნიშნული მიზანშეწონილია დაზუსტდეს წესებშიც.

წესების 39^ა მუხლის მე-11, 11¹ და 11² პუნქტების მოქმედ რედაქციაში აღნიშნულია, რომ ავარიული სახლის ჩანაცვლების ფარგლებში აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) ფართობის ტოლი ფართობი გარემონტებულ მდგომარეობაში. უნდა აღინიშნოს, რომ საკუთრება მოიცავს მხოლოდ რეგისტრირებულ ფართს და შესაბამისად არანაირად არ გულისხმობს სხვა რაიმე დაურეგისტრირებელ ფართებს (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით). გარდა ამისა, არსებული პრაქტიკითაც, დევლოპერისათვის გასათვალისწინებელი ხარჯების დათვლისას იანგარიშება მხოლოდ რეგისტრირებული ფართები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია, წესების ზემოხსენებულ პუნქტებში შევიდეს ცვლილება და ამოღებულ იქნეს სიტყვები - „ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით“.

წესების 39¹ მუხლის 11¹ და 11² პუნქტები ადგენენ, რომ თუ ავარიული სახლის მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) არ აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს, ავარიული სახლის მესაკუთრეს/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს მიეცემა კომპენსაცია თითოეული კვადრატული მეტრისათვის ამ მუხლის 13¹ პუნქტის „დ¹“ ქვეპუნქტის შესაბამისად. 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. აღნიშნულით განისაზღვრება, თუ რა იანგარიშება დეველოპერისათვის ხარჯში. კერძოდ, 39¹ მუხლის 11¹ პუნქტი უთითებს და ადგენს პირობას იმ შემთხვევაში, როცა „საკუთრება არ აღემატება 15 კვ.მ.-ს“, ხოლო ამავე მუხლის 11² პუნქტი პირდაპირ მიუთითებს და ადგენს პირობას იმ შემთხვევისთვის, როცა „საკუთრებაში არსებობს ფართი 15 კვადრატული მეტრი ან რომელიც აღემატება 15 კვადრატულ მეტრს“. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დგება ისეთი გარემოება, როდესაც ზუსტად 15 კვადრატულის საკუთრების არსებობის შემთხვევაში, ორივე პუნქტის პირობა ვრცელდება დეველოპერზე.

ამ მიზეზიდან გამომდინარე, ხდება წესებში ამ საკითხის დაზუსტებაც და 11¹ პუნქტში განისაზღვრება, რომ ამ პუნქტის პირობა შეეხება 15 კვ.მ.-მდე (ანუ 14 კვ.მ.-ს ჩათვლით) ფართის არსებობის შემთხვევას.

ა.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზანი:

წარმოდგენილი ცვლილებების მიზანია პრაქტიკული ცვლილებების ასახვა კანონმდებლობაში.

ა.გ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მიღების (გამოცემის) ძირითადი არსი:

ა) 21-ე მუხლს, მე-7 პუნქტის შემდეგ, ემატება მე-8 პუნქტი და განისაზღვრება, რომ მე-8 მუხლის მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“, „თ“ და „კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, კ-2 კოეფიციენტის გამოთვლას უზრუნველყოფს ეკონომიკური განვითარებისათვის პოლიტიკის შემუშავებაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული.

ბ) 39¹ მუხლის მე-11, 11¹ და 11² პუნქტები ყალიბდება ახალი რედაქციით. ამოღებულ იქნება სიტყვები - „ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით“.

გ) 39¹ მუხლის 11¹ პუნქტში ზუსტდება, რომ ამ პუნქტის პირობა შეეხება 15 კვ.მ.-მდე (ანუ 14 კვ.მ.-ს ჩათვლით) ფართის არსებობის შემთხვევას.

დ) 39⁵ მუხლს ემატება 3² პუნქტი, რომლის თანახმადაც, 3¹ პუნქტის შესაბამისად ფასის ოდენობას განსაზღვრავს ეკონომიკური განვითარებისათვის პოლიტიკის შემუშავებაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან.

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

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

დ) ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის პროექტის მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება:

პროექტის ინიციატორის მოსაზრებით, პროექტი არ ახდენს ზეგავლენას ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.