



**განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია  
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა  
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;  
განცხადების N: 01-0124166868 განცხადების თარიღი: 14.06.2024  
ხელმოწერილი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

**განცხადება/რომენკლატურა**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო  
თავისუფალი განცხადება

**მოთხოვნის ტექსტი**

14-39 ცვლილების პროექტი

**დამატებითი ინფორმაცია**

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



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-0124166868**  
თარიღი: **14/06/2024**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო  
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს,  
ბატონ გიორგი ტყემალაძეს**

**ბატონო გიორგი,**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასამტკიცებლად 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, რომელიც მოწონებულია „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 13 ივნისის N24.1031.1179 განკარგულებით.

გთხოვთ, საკითხი განიხილოთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მორიგ სხდომაზე.

დანართი: 7 (შვიდი) ფურცელი.

1. „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 13 ივნისის N24.1031.1179 განკარგულება - 1 ფურცელი;
2. „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- 3 ფურცელი;
3. „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 განმარტებითი ბარათი - 3 ფურცელი;

პატივისცემით,

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/  
ელექტრონული შტამპი





# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



**განკარგულება - N 24.1031.1179**  
**13 / ივნისი / 2024 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 „ე.ბ“ ქვეპუნქტის 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. ამ განკარგულების პირველი პუნქტით 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



„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 პროექტის

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 დადგენილების ცვლილება განპირობებულია რიგი გარემოებებით:

ვინაიდან, შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებით არეალში (ვარკეთილის მასივი) არსებულ მიწის ნაკვეთების განვითარება ხდება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი განსაკუთრებული პირობების შესაბამისად, საჭირო გახდა საგამონაკლისო წესის გავრცელება, რის შესაბამისადაც აღნიშნული მიწის ნაკვეთები გათავისუფლებული იქნება ფუნქციური ზონის ცვლილებისას მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებისგან.

ამასთან, პრაქტიკაში გამოვლენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, საჭირო გახდა მაკომპენსირებელი ღონისძიებების დაწესება, იმ ობიექტებისთვის, სადაც მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განსათავსებლად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე გადამეტებულია კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებელი და დაყენებულია მოთხოვნა მრავალბინიან საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობად ცვლილებასთან დაკავშირებით.

განაშენიანების რეგულირების წესის თანახმად, 2020 წლის 1 იანვრიდან განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამოდ გამოიჯნულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა დაუშვებელია. აღნიშნული წესიდან გამონაკლისის საჭიროება გამოიწვია საზიარო უფლების გაუქმების (ნატურით გაყოფის) თაობაზე სასამართლოს გადაწყვეტილების არსებობამ, რის შესაბამისადაც ცვლილება შედის განაშენიანების რეგულირების წესების 24-ე მუხლში, თუმცა გარკვეული პირობების დაცვით.

39<sup>ა</sup> მუხლის მე-5 პუნქტის დაზუსტება ასევე გამოწვეულია იმ გარემოებით, რომ საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) ფუნქციური ზონის რეგლამენტის შესაბამისად შეზღუდულია სართულების რაოდენობა 5 სართულამდე. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისას კი სიმადლის რეგულაციებისგან განთავისუფლებასთან ერთად უნდა მოხდეს სართულიანობის რეგლამენტისგან გათავისუფლებაც, დაწესებული ღონისძიების ეფექტურად განსახორციელებლად.

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

წარმოდგენილი ცვლილებების მიზანია, პრაქტიკაში არსებული შემთხვევებიდან გამომდინარე, არსებული რეგულაციების სრულყოფა.

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

**განაშენიანების რეგულირების წესის 16<sup>3</sup> მუხლის მე-11 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის შემდეგ ემატება შემდეგი შინაარსის „ი“ ქვეპუნქტი:**

„ი) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის“ 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებით არეალში (ვარკეთილის მასივი) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.“

**წესის 16<sup>3</sup> მუხლის შემდგომ ემატება 16<sup>4</sup> მუხლი, რომელიც ითვალისწინებს** მაკომპენსირებელი ღონისძიებების დაწესებას იმ ობიექტებისთვის, სადაც მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განსათავსებლად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე გადამეტებულია კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებელი და ამჟამად მოთხოვნილია ფუნქციური დანიშნულების - მრავალბინიან საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობად ცვლილება.

**წესის 24-ე მუხლის 7<sup>1</sup> პუნქტის შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარს 7<sup>2</sup> პუნქტი:**

„7<sup>2</sup>. მე-7 პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა არ ვრცელდება იმ განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამოდ გამიჯნულ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა გამიჯვნა განხორციელებულია საზიარო უფლების გაუქმების (ნატურით გაყოფის) თაობაზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე (გარდა მხარეთა მორიგებისა) და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება მოთხოვნილია მხოლოდ არსებული შენობა - ნაგებობის რეკონსტრუქციის მიზნით, არსებულ გაბარიტებში, შეუსაბამობის არსებული ხარისხის გაზრდის გარეშე.“

**წესის 39<sup>3</sup> მუხლის მე-5 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„5. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებელი გადამეტებულია ამ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, გადამეტებულ ფართზე არ გავრცელდეს ამ წესით გათვალისწინებული სიმაღლესა და სართულიანობასთან დაკავშირებული რეგულაციები.“

**ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:**

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ბიუჯეტიდან.

**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:**

პროექტის ინიციატორის მოსაზრებით, 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 №--

2024 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](http://www.matsne.gov.ge), გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) პირველი მუხლით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების:

ა) 16<sup>3</sup> მუხლის მე-11 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ი“ ქვეპუნქტი:

„ი) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის“ 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით



გათვალისწინებულ შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებით არეალში (ვარკეთილის მასივი) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.”

**გ) 16<sup>3</sup> მუხლის შემდგომ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 16<sup>4</sup> მუხლი:**

„მუხლი 16<sup>4</sup>. საცხოვრებელ ზონებში არსებულ იმ ობიექტებზე, სადაც გადამეტებულია კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებელი, მრავალფუნქციური დანიშნულების ნაცვლად მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსებისას მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე

1. იმ ობიექტებისთვის, სადაც მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განსათავსებლად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე გადამეტებულია კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებელი, შესაძლებელია ფუნქციური დანიშნულების ცვლილება, ამ მუხლით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით.

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.

3. მეორე პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს საპროექტო ობიექტისთვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

4. ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება დადგენილსა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა.

**დ) 24-ე მუხლის 7<sup>1</sup> პუნქტის შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 7<sup>2</sup> პუნქტი:**

7<sup>2</sup>. მე-7 პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა არ ვრცელდება იმ განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამოდ გამიჯნულ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა გამიჯვნა განხორციელებულია საზიარო უფლების გაუქმების (ნატურით გაყოფის) თაობაზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში

შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე (გარდა მხარეთა მორიგებისა) და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება მოთხოვნილია მხოლოდ არსებული შენობა - ნაგებობის რეკონსტრუქციის მიზნით, არსებულ გაბარიტებში, შეუსაბამობის არსებული ხარისხის გაზრდის გარეშე.“

ე) 39<sup>ა</sup> მუხლის მე-5 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„5. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებელი გადამეტებულია ამ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, გადამეტებულ ფართზე არ გავრცელდეს ამ წესით გათვალისწინებული სიმაღლესა და სართულიანობასთან დაკავშირებული რეგულაციები.“

**მუხლი 3.**

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე