პროექტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა №

ქ. ბათუმი „-----“ აგვისტო 2024 წელი

სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მდებარე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების ჩანაცვლების თაობაზე თანხმობის გაცემის შესახებ

საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის №159 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე - სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამა. პროგრამის ძირითადი მიზნებია ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე ავარიული შენობების ლიკვიდაციის ხელშეწყობა, ავარიული შენობების თანამედროვე ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსებით ჩანაცვლება, ქალაქის იერსახის გაუმჯობესება. ამავე პროგრამის მე-3 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია კანონმდებლობის შესაბამისად უზრუნველყოფს პროგრამის ეფექტიანად განხორციელების მიზნით საჭირო ღონისძიებების განხორციელებას. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის (www.matsne.gov.ge, 05.07.2022, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.020588) მე-2 მუხლის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 19 ივლისის №15 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ განსაზღვრული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებისა და საკომპენსაციო ღონისძიების გამოყენების და ამ კანონით გათვალისწინებული სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესი“. აღნიშნული წესის შესაბამისად, სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მრავალბინიანი ან/და მრავალფუნქციური ავარიული საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟისა და მათ ნაცვლად ახალი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ან/და მრავალფუნქციური სახლების მშენებლობის დროს ხელშემწყობი დროებითი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის გარეშე განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის ან/და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით (შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მოთხოვნები, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული მოთხოვნები, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესი, ავტოსადგომების რაოდენობა და სხვა მოთხოვნები, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის კანონმდებლობით განსაზღვრული რეგულაციებისა) გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მასში ცვლილებების შეტანა. ხსენებული საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტების საფუძველზე დეველოპერული კომპანიების მიერ ხორციელდება იმ ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი, რომლებიც გამაგრებას არ ექვემდებარება (არარენტაბელურია) და რომლებიც საფრთხეს უქმნის ადამიანის ჯანმრთელობას ან/და სიცოცხლეს, მათ შორის იმ შენობა-ნაგებობების,

რომელშიც განთავსებულია ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები. მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ნებართვის (აგრეთვე ამავე ადგილას ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის) მოპოვებისათვის აუცილებელია შენობა-ნაგებობაში არსებული ინდივიდუალური საკუთრების საგნის მესაკუთრეების თანხმობა, ხოლო მშენებლობის განსახორციელებლად და შესაბამისად, სანაცვლო ქონების გადასაცემად აუცილებელია შენობა-ნაგებობაში არსებული უძრავი ქონებების დარეგისტრირება ნებართვის მფლობელი პირის საკუთრებად.

საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 56-ე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე უძრავი ქონება ავარიულია და გამაგრებას არ ექვემდებარება (არარენტაბელურია), მისი დემონტაჟის შემთხვევაში ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირი ვალდებულია მესაკუთრეს შენობის დემონტაჟის განხორციელებამდე სანაცვლოდ გადასცეს, სულ მცირე, მისი ტოლფასი ქონება ან სამართლიანი და სრული კომპენსაციის თანხა, ან, თუ იმავე ადგილას იმავე ფუნქციის ახალი შენობა აშენდა, – ახალ შენობაში გადასცეს, სულ მცირე, იმ ფართობის ტოლი ფართობი, რომელიც მის საკუთრებაში იყო ძველ შენობაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმის გათვალისწინებით, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ხორციელდება ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებლების ჩანაცვლების სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამა და ამ პროგრამის ფარგლებში ზოგიერთ ავარიულ შენობა-ნაგებობაში განთავსებულია ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები, პროგრამის განხორციელების ხელშეწყობის მიზნით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს უნდა მიეცეს თანხმობა აღნიშნული უძრავი ქონებების ჩანაცვლების მიზნით გააფორმოს შესაბამისი ხელშეკრულებები დეველოპერულ კომპანიასთან ავარიულ სახლში მდებარე მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების საკუთრებაში გადაცემის და სანაცვლო ქონების მიღების თაობაზე.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის და საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 56-ე მუხლის მე-7 ნაწილის საფუძველზე, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს მიეცეს თანხმობა სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონებების ჩანაცვლების მიზნით გააფორმოს შესაბამისი ხელშეკრულებები დეველოპერულ კომპანიასთან, აღნიშნული ქონებების საკუთრებაში გადაცემის და არანაკლებ იმავე ფართობის/მისი ტოლფასი სანაცვლო ქონებების მიღების თაობაზე.

2. დაევალოს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს ამ განკარგულებიდან გამომდინარე შესაბამისი სამართლებრივი ღონისძიებების განხორციელება.

3. წინამდებარე განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. #30) მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე **რამაზ ჯინჭარაძე**

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი
პროექტის სახელწოდება და სათაური

„სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მდებარე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონებების ჩანაცვლების თაობაზე თანხმობის გაცემის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის №159 დადგენილების, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141[6] მუხლის და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 19 ივლისის №15 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ განსაზღვრული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებისა და საკომპენსაციო ღონისძიების გამოყენების და ამ კანონით გათვალისწინებული სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესი“-ს საფუძველზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ხორციელდება ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩანაცვლების სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამა. აღნიშნული პროგრამის ფარგლებში, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარმოდგენილია შპს ,,ბათუმი გარდენ ქიი“-ის (ს/№446986762) 2024 წლის 20 მაისის და 06 ივნისის (№19-1424141742-14 და №10/1424158281-14) განცხადებები, რომლითაც კომპანია აცხადებს რომ შპს ,,ბათუმი გარდენ ქიი“ წარმოადგენს სამშენებლო - დეველოპერულ კომპანიას, საქმიანობას ახორციელებს აჭარის რეგიონში. კომპანიას დაგეგმილი აქვს სამშენებლო პროექტების განხორციელება, რომელიც გააძლიერებს რეგიონის ეკონომიკურ პოტენციალს. ამასთან, შპს ,,ბათუმი გარდენ ქიი“ დაინტერესებულია სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში განახორციელოს ქ. ბათუმში, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N29ა-ში მდებარე ავარიული შენობის (ს.კ. 05.24.08.144) ახალი თანამედროვე ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსით ჩანაცვლება. ქ. ბათუმში, ტბელ აბუსერიძის ქუჩა N29ა-ში, მდებარე 29,15 კვ.მ ფართის N47 ბინა (ს.კ. 05.24.08.144.01.047) კი რეგისტრირებულია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში. კომპანია N05.24.08.14.01.047 საკადასტრო კოდით მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ფართის შპს ,,ბათუმი გარდენ ქიი“-სათვის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს სთავაზობს ახალ აშენებულ საცხოვრებელ სახლში 37,895 კვ.მ. ბინას, რომლის განლაგება და მდგომარეობა განისაზღვრება ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურულ სამშენებლო პროექტის შეთანხმების შემდეგ, რაზედაც უნდა შედგეს ცალკე შეთანხმება.

მოქმედი კანონმდებლობით მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის და სანაცვლო ქონების მიღებაზე გადაწყვეტილებას იღებს მუნიციპალიტეტის საკრებულო. იმის გათვალისიწინებით, რომ საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის №159 დადგენილების საფუძველზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია კანონმდებლობის შესაბამისად უზრუნველყოფს სახელმწიფო/მუნიციპალური პროგრამის ეფექტიანად განხორციელების მიზნით საჭირო ღონისძიებების განხორციელებას და ზოგიერთ ავარიულ შენობა-ნაგებობაში განთავსებულია ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები, პროგრამის განხორციელების ხელშეწყობის მიზნით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს უნდა მიეცეს თანხმობა აღნიშნული უძრავი ქონებების ჩანაცვლების მიზნით გააფორმოს შესაბამისი ხელშეკრულებები დეველოპერულ კომპანიასთან ავარიულ სახლში მდებარე

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების საკუთრებაში გადაცემის და სანაცვლო ქონების მიღების თაობაზე.

ა.ბ) პროექტის ძირითადი არსი:

სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონებების ჩანაცვლებისათვის, აღნიშნული ქონებების საკუთრებაში გადაცემის და არანაკლებ იმავე ფართობის/ტოლფასი სანაცვლო ქონებების მიღების მიზნით დეველოპერულ კომპანიასთან ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერისთვის თანხმობის მიცემა.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ბ.ა) პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო:

პროექტის განხორციელება არ მოითხოვს დამატებით ფინანსურ ხარჯებს.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე:

ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე პროექტის განხორციელება გავლენას არ მოახდენს.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან

საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

დ) პროექტის ავტორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ქონების და სერვისების მართვის სამსახური.

ე) პროექტის ინიციატორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

ვ) განმარტებითი ბარათის მომზადებაზე უფლებამოსილი პირის თანამდებობა, სახელი, გვარი და ხელმოწერა:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის
მერიის მუნიციპალური ქონების და
სერვისების მართვის სამსახურის უფროსი დ. კოპინაძე