

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

2021 წლის „ სექტემბერი, ქალაქი ბათუმი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტში მდებარე ე.წ. „შანხაის დასახლება“-ს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის დამტკიცებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შესახებ

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ერთ-ერთ ურთულეს პრობლემურ საკითხს წარმოადგენს ქალაქის ტერიტორიაზე მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების არსებობა, მათ შორის ისეთი ავარიული საცხოვრებელი სახლების არსებობა, რომლებიც საფრთხეს უქმნის ადამიანის ჯანმრთელობას და სიცოცხლეს. ერთ-ერთ ასეთ დასახლებას წარმოადგენს ე.წ. „შანხაის დასახლება“. ამ ურთულესი გამოწვევის დაძლევა და პრობლემის გადაწყვეტა შესაძლებელია ამ დასახლებისათვის ისეთი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის დამტკიცებით, რომლის მიზანი იქნება მოსახლეობისათვის ჯანსაღი, უსაფრთხო საცხოვრებელი გარემოს შექმნა და ქალაქის იერსახის გაუმჯობესება. ამ მიზნით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტით გათვალისწინებულია ე.წ. „შანხაის დასახლება“-ში სოციალური სახლების მშენებლობა, რომლითაც საბოლოოდ მოხდება აღნიშნული პრობლემის გადაწყვეტა.

საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ მე-3 მუხლის „324“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიება არის ღონისძიებათა სისტემა ქალაქთმშენებლობაში, რომელიც ხორციელდება ტერიტორიის სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ან/და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის პირობების გაუმჯობესების, მათ შორის, სანიტარიულ-ჰიგიენური პირობების გაჯანსაღების მიზნით. კოდექსის 54-63-ე მუხლებით მოწესრიგებულია ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელების და მასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები, კერძოდ მუნიციპალიტეტის საკრებულო აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით ამტკიცებს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმას. ეს გეგმა უნდა ადგენდეს აღნიშნული ღონისძიებების მიზნებსა და არეალს, აგრეთვე შეიძლება მოიცავდეს მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგების შემცირებისა და აღმოფხვრისკენ მიმართულ სოციალურ, ეკონომიკურ, გარემოსდაცვით, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, სამშენებლო, ინფრასტრუქტურულ და სხვა, მსგავს ასპექტებს.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები უნდა ემსახურებოდეს საზოგადოებრივ ინტერესებს და უნდა ქმნიდეს ქვეყნის ცალკეული ნაწილების გარემოსდაცვითი, სოციალური, კულტურული, ეკონომიკური და ჰიგიენური მდგომარეობის გაუმჯობესებით განვითარების შესაძლებლობას. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელების აუცილებლობა განისაზღვრება არსებული განაშენიანების დეგრადირების ხარისხის, მოსახლეობის საცხოვრებელი და შრომის პირობებისა და დასახლებათა ფუნქციური უნარის დაქვეითების ღონის შესაბამისად. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის მიერ შესაძლებელია დაიგეგმოს და განხორციელდეს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე მრავალბინიანი სახლების განვითარება ან/და რეაბილიტაცია. თუ ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე უძრავი ქონება ავარიულია და გამაგრებას არ ექვემდებარება, რაც დადასტურებულია შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით, რომლის თანახმად,

მისი არსებობა საფრთხეს უქმნის ადამიანის ჯანმრთელობას ან/და სიცოცხლეს, ასეთი შენობის დემონტაჟი ხორციელდება შენობის მესაკუთრის თანხმობის გარეშე. ამ 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.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების უფლება აქვს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს, მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებულ იურიდიულ პირს ან შესაბამისი ნებართვის მქონე პირს. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ატარებს მოსამზადებელ კვლევებს, რომელთა საფუძველზედაც განისაზღვრება ამ ღონისძიებების განხორციელების საჭიროება, აგრეთვე მათი სოციალური, ეკონომიკური და გარემოსდაცვითი ასპექტები. მოსამზადებელი კვლევები არ ტარდება, თუ ამ ტერიტორიაზე უკვე არსებობს მიმდინარე პერიოდისთვის შესაბამისი ინფორმაცია. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების თაობაზე ინფორმაცია წინასწარ, ამ ღონისძიების განხორციელებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა, უნდა მიეწოდოს ყველა დაინტერესებულ მესაკუთრეს ან/და უძრავი ქონების მოსარგებლეს. დაინტერესებული პირის ინფორმირება ხდება საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებით, აგრეთვე მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალური ვებგვერდით, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით. ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს აქვს უფლება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 118-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად წარადგინოს თავისი მოსაზრება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თაობაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე ე.წ. „შანხაის დასახლება“-ში არსებული პრობლემის მოგვარების მიზნით, აუცილებელია დამტკიცებული იქნას ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა, რომლითაც განისაზღვრება ღონისძიებების განხორციელების არეალი, მიზანი, მუნიციპალიტეტის მიერ მესაკუთრეებისათვის სანაცვლოდ გადასაცემი ფართობის გაცემის წესი, პირობები და ოდენობები, ასევე სხვა აუცილებელი ღონისძიებები.

საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 54-63-ე მუხლების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტში მდებარე ე.წ. „შანხაის დასახლება“-სათვის შემუშავებული იქნას ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა, რომლითაც განისაზღვრება ღონისძიებების განხორციელების არეალი, მიზანი, მუნიციპალიტეტის მიერ მესაკუთრეებისათვის სანაცვლოდ გადასაცემი ფართობის გაცემის წესი, პირობები და ოდენობები, ასევე სხვა აუცილებელი საკითხები.

2. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერმა უზრუნველყოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტში მდებარე ე.წ. „შანხაის დასახლება“-ს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის შემუშავების მიზნით შესაბამისი ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ღონისძიებების განხორციელება და გეგმის საკრებულოსათვის დასამტკიცებლად წარმოდგენა.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

განმარტებითი ბარათი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტში მდებარე ე.წ. „შანხაის დასახლება“-ს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის დამტკიცებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შესახებ“
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ;

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

პროექტის მიღების მიზანია ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტში მდებარე ე.წ. „შანხაის დასახლება“-ს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის დამტკიცებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შესახებ განკარგულების მიღება.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ერთ-ერთ ურთულეს პრობლემურ საკითხს წარმოადგენს ქალაქის ტერიტორიაზე მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების არსებობა, მათ შორის ისეთი ავარიული საცხოვრებელი სახლების არსებობა, რომლებიც საფრთხეს უქმნის ადამიანის ჯანმრთელობას და სიცოცხლეს. ერთ-ერთ ასეთ დასახლებას წარმოადგენს ე.წ. „შანხაის დასახლება“. ამ ურთულესი გამოწვევის დაძლევა და პრობლემის გადაწყვეტა შესაძლებელია ამ დასახლებისათვის ისეთი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის დამტკიცებით, რომლის მიზანი იქნება მოსახლეობისათვის ჯანსაღი, უსაფრთხო საცხოვრებელი გარემოს შექმნა და ქალაქის იერსახის გაუმჯობესება. ამ მიზნით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტით გათვალისწინებულია ე.წ. „შანხაის დასახლება“-ში სოციალური სახლების მშენებლობა, რომლითაც საბოლოოდ მოხდება აღნიშნული პრობლემის გადაწყვეტა.

საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ მე-3 მუხლის „324“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიება არის ღონისძიებათა სისტემა ქალაქთმშენებლობაში, რომელიც ხორციელდება ტერიტორიის სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ან/და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის პირობების გაუმჯობესების, მათ შორის, სანიტარიულ-ჰიგიენური პირობების გაჯანსაღების მიზნით. კოდექსის 54-63-ე მუხლებით მოწესრიგებულია ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელების და მასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები, კერძოდ მუნიციპალიტეტის საკრებულო აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით ამტკიცებს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმას. ეს გეგმა უნდა ადგენდეს აღნიშნული ღონისძიებების მიზნებსა და არეალს, აგრეთვე შეიძლება მოიცავდეს მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგების შემცირებისა და აღმოფხვრისკენ მიმართულ სოციალურ, ეკონომიკურ, გარემოსდაცვით, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, სამშენებლო, ინფრასტრუქტურულ და სხვა, მსგავს ასპექტებს.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები უნდა ემსახუროდეს საზოგადოებრივ ინტერესებს და უნდა ქმნიდეს ქვეყნის ცალკეული ნაწილების გარემოსდაცვითი, სოციალური, კულტურული, ეკონომიკური და ჰიგიენური მდგომარეობის გაუმჯობესებით განვითარების შესაძლებლობას. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელების აუცილებლობა განისაზღვრება არსებული განაშენიანების დეგრადირების ხარისხის, მოსახლეობის საცხოვრებელი და შრომის პირობებისა და დასახლებათა ფუნქციური უნარის დაქვეითების ღონის შესაბამისად. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის მიერ შესაძლებელია დაიგეგმოს და განხორციელდეს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში

მდებარე მრავალბინიანი სახლების განვითარება ან/და რეაბილიტაცია. თუ ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე უძრავი ქონება ავარიულია და გამაგრებას არ ექვემდებარება, რაც დადასტურებულია შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით, რომლის თანახმად, მისი არსებობა საფრთხეს უქმნის ადამიანის ჯანმრთელობას ან/და სიცოცხლეს, ასეთი შენობის დემონტაჟი ხორციელდება შენობის მესაკუთრის თანხმობის გარეშე. ამ 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.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერმა უნდა უზრუნველყოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტში მდებარე ე.წ. „შანხაის დასახლება“-ს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის შემუშავების მიზნით შესაბამისი ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ღონისძიებების განხორციელება და გეგმის საკრებულოსათვის დასამტკიცებლად წარმოდგენა.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტში მდებარე ე.წ. „შანხაის დასახლება“-ს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის დამტკიცებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შესახებ განკარგულების მიღება.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება;

ბ.ა) განკარგულების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო: არ გამოიწვევს ხარჯებს.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე-არ გამოიწვევს .

პროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები, სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, სპეციალისტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს პროექტის შემუშავებაში და მათი შეფასება პროექტის მიმართ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

პროექტის მომზადების პროცესში არ მიღებულა კონსულტაციები;

გ) პროექტის ავტორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური.

დ) პროექტის ინიციატორი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

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

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის
ქალაქგანვითარებისა და ურბანული
პოლიტიკის სამსახურის უფროსი

მირიან მეტრეველი