

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

2025 წლის ---- მარტი, ქალაქი ბათუმი

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისა და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის საგამონაკლისო წესით გამოყენების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრის წესის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის (შემდგომში - კოდექსი) 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილის და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ (შემდგომში - ძირითადი დებულებების) 20-ე მუხლის მე-5 და მე-7 პუნქტების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

- ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული წესით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის საგამონაკლისო წესით გამოყენების ან კოდექსით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს განუსაზღვრავს მაკომპენსირებელ ღონისძიებებს.
- განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად შესაძლოა განისაზღვროს:
 - საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ე.წ. „შავ კარკასულ მდგომარეობაში“ მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემა. საცხოვრებელი ბინა ერთეულების ფართობი დგინდება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 10%-ის ოდენობით, ან
 - საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე. წ. „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი საბაზრო ღირებულების გადახდა. ასეთ შემთხვევაში, საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განისაზღვრება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, ხოლო საკომპენსაციო ღირებულება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში გადაიხდება მშენებლობის ნებართვის აღებამდე.
- წინამდებარე მუხლის მიზნებისათვის, საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის (სდპ) - აუდიტის უფლებამოსილების მქონე პირის აუდიტორული დასკვნის ან სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.
- წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებები, აგრეთვე გამოიყენება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის საგამონაკლისო წესით გამოყენების შემთხვევაში, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის გათვალისწინებით.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისა და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის საგამონაკლისო წესით გამოყენების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრის წესის შესახებ“

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ (შემდგომში - ძირითადი დებულებები) მე-20 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ დადგენილებით გათვალისწინებული საგამონაკლისო წესით დაშვებული სახეობების გამოყენების ან კოდექსით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში კოდექსის მე-100 მუხლით განსაზღვრული მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს განუსაზღვრავს მაკომპენსირებელ ღონისძიებებს, ხოლო ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, 2025 წლის 1 იანვრიდან მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრის წესს, ნორმატიული აქტით ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის საკრებულო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, წინამდებარე დადგენილების მიზანია ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრის წესის დადგენა. წინამდებარე პროექტის მიხედვით განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში, დგინდება ორი ალტერნატიული სახის მაკომპენსირებელი ღონისძიება, კერძოდ: ა) საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ე.წ. „შავ კარკასულ მდგომარეობაში“ მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემა. საცხოვრებელი ბინა ერთეულების ფართობი დგინდება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 10%-ის ოდენობით, ან ბ) საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე. წ. „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი საბაზრო ღირებულების გადახდა. ასეთ შემთხვევაში, საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განსაზღვრება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, ხოლო საკომპენსაციო ღირებულება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში გადაიხდება მშენებლობის ნებართვის აღებამდე.

მაკომპენსირებელი ღონისძიებების სახით მუნიციპალიტეტისათვის შესაბამისი ოდენობის ფართის ან თანხის გადახდის, როგორც ალტერნატიული მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრა, 2025 წლამდე არსებული პრაქტიკის და მომართვიანობის გათვალისწინებით, ემყარება დეველოპერული კომპანიების დაინტერესებას ჰქონდეს

შესაძლებლობა აირჩიოს მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახეობა ფართის გადაცემის ან თანხის გადახდით. ის გარემოება, რომ მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით ფართის გადაცემის შემთხვევაში დგინდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 10%-ის ოდენობით ე.წ. „შავ კარკასულ“ მდგომარეობაში გადაცემა, ხოლო თანხის გადახდის შემთხვევაში დგინდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 4%-ის ე.წ. „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით საბაზრო ღირებულების თანხის სახით მშენებლობის ნებართვის აღებამდე გადახდა, ემყარება ასევე 2025 წლამდე არსებული პრაქტიკას და მომართვიანობას, იმ დასაბუთებით, რომ მაკომპენსირებელი ღონისძიებები მაქსიმალურად ტოლფასოვანი იყოს, კერძოდ, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 4%-ის ე.წ. „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით საბაზრო ღირებულების ნაღდი ანგარიშსწორებით წინასწარ გადახდა უახლოვდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 10%-ის ე.წ. „შავ კარკასულ მდგომარეობაში“ გადაცემის ღირებულებას. აღნიშნული განპირობებულია იმ გარემოებითაც, რომ დეველოპერული საქმიანობის განხორციელების თვალსაზრისით წინასწარი ნაღდი ანგარიშსწორების გზით მუნიციპალიტეტისათვის თანხის გადახდა მეტ ფინანსურ ტვირთს წარმოადგენს, ვიდრე ფართის სახით გადაცემა. ამდენად, მაკომპენსირებელი ღონისძიებების ალტერნატიული სახით და ასეთი ოდენობებით დადგენა ემყარება მუნიციპალიტეტის აქამდე არსებულ პრაქტიკას, აგრეთვე დეველოპერული კომპანიების მომართვიანობას და მაკომპენსირებელი ღონისძიების დეველოპერული კომპანიის მიერ შერჩევის მაქსიმალურ დაბალანსებას. წინამდებარე დადგეილების პროექტით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებები, აგრეთვე გამოიყენება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის საგამონაკლისო წესით გამოყენების შემთხვევაში, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის გათვალისწინებით.

ა.ბ) პროექტის ძირითადი არსი:

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისა და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის საგამონაკლისო წესით გამოყენების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრის წესის დადგენა.

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:

პროექტის მიღება ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე, აგრეთვე მუნიციპალიტეტის მიერ სოციალური მიზნით გამოსაყენებელ საბინაო ფინდზე ახდენს დადებით გავლენას, ხარჯვით ნაწილზე გავლენას არ ახდენს.

ბ.გ.) პროექტის მოსალოდნელი ფინანსური შედეგები იმ პირობათვის, რომელთა მიმართაც ვრცელდება პროექტის მოქმედება:

პროექტი გავლენას იქონიებს დეველოპერულ კომპანიებზე, რომელთა განესაზღვრებათ მაკომპენსირებელი ღონისძიებები.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან:

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტი, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილი, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენი-ლებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 20-ე მუხლის მე-5 და მე-7 პუნქტები;

დ) პროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი.

ე) პროექტის ავტორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური.

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

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

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის
ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის
სამსახურის უფროსი

გიორგი წანაწყენიშვილი