

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №
2023 წლის _____ მარტი, ქ. ბათუმი

განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის
გაზრდის შესახებ

საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის 23-ე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ავარიული შენობა-ნაგებობის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი, საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა) ჩანაცვლების მიზნით, სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში განაშენიანების დეტალური გეგმის გარეშე შესაძლებელია განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა. ამავე მუხლის 25-ე პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ამ მუხლის 23-ე პუნქტით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ამ ღონისძიების შედეგად შენობა-ნაგებობის გაზრდილი ფართობის არანაკლებ 10%-ისა სასარგებლო ფართობის სახით უნდა დარეგისტრირდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და გამოყენებული უნდა იქნეს სოციალური მიზნით, მათ შორის, ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებისთვის.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მომართა შპს „ბათმშენი“-მ (ს/კ 445404517) წინადადებით, რომ სურვილი აქვს ქ. ბათუმში ჰ. აბაშიძის ქ. N81-ში მდებარე „ბარაკული ტიპის“ ავარიული (დადასტურებული შესაბამისი ექსპერტიზის დასკვნით) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ათვისება, ამავდროულად უმაღლვე (ამ განკარგულებით გათვალისწინებულ პროექტზე ნებართვის აღებამდე) უზრუნველყოფს ამ სახლში მცხოვრებლების დაკმაყოფილებას (წარმოდგენილია შესაბამისი დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და მესაკუთრებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები), შესაბამისად ამ მიზნით ითხოვს შესაბამისი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას სხვა ტერიტორიაზე - ქ. ბათუმში ნ.ფიროსმანის ქ. N15-ში მდებარე კომპანიის საკუთრებაში არსებულ თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 05.24.08.107), სადაც არსებული ქალაქმშენებლობითი პირობებიდან გამომდინარე შესაძლებელია ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება, შესაბამისად პროექტის განხორციელებით მიიღწევა რამოდენიმე მიზანი:

ა) მოხდება ქ. ბათუმში ჰ. აბაშიძის ქ. N81-ში მდებარე „ბარაკული ტიპის“ ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ათვისება და უმაღლვე ამ სახლში მცხოვრებლების დაკმაყოფილება, ისე რომ ავარიული სახლის ადგილას არ ხდება მშენებლობა და რაიმე სახის შეღავათის გავრცელება;

ბ) ქ. ბათუმში ნ.ფიროსმანის ქ. N15-ში მდებარე კომპანიის საკუთრებაში არსებულ თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.24.08.107), სადაც არსებული ქალაქმშენებლობითი

პირობებიდან გამომდინარე შესაძლებელია ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება ხდება კოეფიციენტის გაზრდა 4,6-დან 12,0-მდე. აღნიშნულის სანაცვლოდ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მშენებლობის ნებართვის აღების პარალელურად უმაღლეს საკუთრებაში გადაეცემა ქ. ბათუმში, ნ. ფიროსმანის ქ. N15-ში დაახლოებით 3 500 კვმ-მდე საცხოვრებელი ბინები (საშუალო საბაზრო ღირებულებით 10 მილიონ ლარამდე).

გ) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის საკუთრებაში გადაცემული დაახლოებით 3 500 კვმ ბინებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ მოხდება ქალაქში არსებული სხვა ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (დაახლოებით 50 ოჯახიანი კორპუსის) ათვისება და ავარიული საცხოვრებელი სახლის ტერიტორიის ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში გადაცემა, რომელიც დამატებითი შემოსავლის მიღების მიზნით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ შესაძლებელია გასხვისდეს კონკრეტული საინვესტიციო წინადადებით ან დაპროექტდეს და აშენდეს საცხოვრებელი სახლი სხვა ავარიული სახლის მცხოვრებლების დაკმაყოფილების მიზნით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის 23-ე პუნქტის, ამავე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის და 25-ე პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა :

1. დაკმაყოფილდეს შპს „ბათმშენი“ (ს/კ 445404517) წინადადება და ქ. ბათუმში ნ.ფიროსმანის ქ. N15-ში მდებარე კომპანიის საკუთრებაში არსებულ თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 05.24.08.107) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი დადგენილი 4,6-დან გაიზარდოს 12,0-მდე.

2. განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიების შედეგად შენობა-ნაგებობის გაზრდილი ფართობის არანაკლებ 10%-ისა სასარგებლო ფართობის სახით დარეგისტრირდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და გამოყენებულ იქნას სოციალური მიზნით, ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებისთვის.

3. დაევალოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას განახორციელოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემდგომი ღონისძიებები.

4. წინამდებარე განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქალაქი ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. N30) მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

5. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

რამაზ ჯინჭარაძე

განმარტებითი ბარათი

„განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის 23-ე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ავარიული შენობა-ნაგებობის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი, საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა) ჩანაცვლების მიზნით, სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში განაშენიანების დეტალური გეგმის გარეშე შესაძლებელია განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა. ამავე მუხლის 25-ე პუნქტის შესაბამისად ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ამ მუხლის 23-ე პუნქტით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ამ ღონისძიების შედეგად შენობა-ნაგებობის გაზრდილი ფართობის არანაკლებ 10%-ისა სასარგებლო ფართობის სახით უნდა დარეგისტრირდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და გამოყენებული უნდა იქნეს სოციალური მიზნით, მათ შორის, ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებისთვის.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მომართა შპს „ბათმშენი“-მ (ს/ნ 445404517) წინადადებით, რომ სურვილი აქვს ქ. ბათუმში ჰ. აბაშიძის ქ. N81-ში მდებარე „ბარაკული ტიპის“ ავარიული (დადასტურებული შესაბამისი ექსპერტიზის დასკვნით) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ათვისება, ამავდროულად უმაღლვე (ამ განკარგულებით გათვალისწინებულ პროექტზე ნებართვის აღებამდე) უზრუნველყოფს ამ სახლში მცხოვრებლების დაკმაყოფილებას (წარმოდგენილია შესაბამისი დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და მესაკუთრებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები), შესაბამისად ამ მიზნით ითხოვს შესაბამისი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენებას სხვა ტერიტორიაზე - ქ. ბათუმში ნ.ფიროსმანის ქ. N15-ში მდებარე კომპანიის საკუთრებაში არსებულ თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 05.24.08.107), სადაც არსებული ქალაქმშენებლობითი პირობებიდან გამომდინარე შესაძლებელია ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება, შესაბამისად პროექტის განხორციელებით მიიღწევა რამოდენიმე მიზანი:

ა) მოხდება ქ. ბათუმში ჰ. აბაშიძის ქ. N 81-ში მდებარე „ბარაკული ტიპის“ ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ათვისება, და უმაღლვე ამ სახლში მცხოვრებლების დაკმაყოფილება, ისე რომ ავარიული სახლის ადგილას არ ხდება მშენებლობა და რაიმე სახის შეღავათის გავრცელება.

ბ) ქ. ბათუმში, ნ.ფიროსმანის ქ. N15-ში მდებარე კომპანიის საკუთრებაში არსებულ თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.24.08.107), სადაც არსებული ქალაქმშენებლობითი

პირობებიდან გამომდინარე შესაძლებელია ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება ხდება კოეფიციენტის გაზრდა 4,6-დან 12,0-მდე. აღნიშნულის სანაცვლოდ მერიას მშენებლობის ნებართვის აღების პარალელურად უმაღვე საკუთრებაში გადაეცემა ნ.ფიროსმანის ქ. N15-ში დაახლოებით 3 500 კვ.მდე საცხოვრებელი ბინები (საშუალო საბაზრო ღირებულებით 10 მილიონ ლარამდე).

გ) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის საკუთრებაში გადაცემული დაახლოებით 3 500 კვმ ბინებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ მოხდება ქალაქში არსებული სხვა ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (დაახლოებით 50 ოჯახიანი კორპუსის) ათვისება და ავარიული საცხოვრებელი სახლის ტერიტორიის ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში გადაცემა, რომელიც დამატებითი შემოსავლის მიღების მიზნით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ შესაძლებელი გასხვისდეს კონკრეტული საინვესტიციო წინადადებით ან დაპროექტდეს და აშენდეს საცხოვრებელი სახლი სხვა ავარიულ სახლის მცხოვრებლების დაკმაყოფილების მიზნით.

ა.ბ) პროექტის არსი:

პროექტის მიხედვით ხდება შესაბამისი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენება შემდეგი მიზნებისათვის: ქ. ბათუმში 3. აბაშიძის ქ. N81-ში მდებარე „ბარაკული ტიპის“ ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ათვისება და უმაღვე ამ სახლში მცხოვრებლების დაკმაყოფილება, ისე რომ ავარიული სახლის ადგილას არ ხდება მშენებლობა და რაიმე სახის შეღავათის გავრცელება. ქ. ბათუმში, ნ.ფიროსმანის ქ. N15-ში მდებარე კომპანიის საკუთრებაში არსებულ თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 05.24.08.107) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი დადგენილი 4,6-დან გაიზარდოს 12,0-მდე. შენობა-ნაგებობის გაზრდილი ფართობის არანაკლებ 10%-ისა (დაახლოებით 3 500 კვ.მეტრი) სასარგებლო ფართობის სახით დარეგისტრირდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში (განშლის დოკუმენტაციაში, რომელიც წარმოდგენილი იქნება ნებართვის აღებამდე მიეთითება მერიის საკუთრებაში დასარეგისტრირებელი ბინები და დარეგისტრირდება ნებართვასთან ერთად საჯარო რეესტრში მერიის საკუთრებად მერიასთან გაფორმებული შეთანხმების საფუძველზე). მერიის საკუთრებაში რეგისტრირებული ბინები დაახლოებით 3500 კვმ გამოყენება მოხდება სხვა ავარიულ სახლში მცხოვრებელი ოჯახების დაკმაყოფილების მიზნით, შესაბამისად დამატებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას შეეძლება გამოათავისუფლოს 50 ოჯახამდე ავარიული კორპუსი და ეს ტერიტორია შემდგომი გამოყენებისათვის დაირეგისტრიროს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებად.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება

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

პროექტის განხორციელება არ მოითხოვს დამატებით ფინანსურ ხარჯებს მუნიციპალიტეტისგან.

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

პროექტის განხორციელება გავლენას არ ახდენს ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე;

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან

შესაბამისობაშია ყველა უპირატესი ძალის მქონე სამართლებრივ აქტებთან.

დ) პროექტის ავტორი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური.

ე) პროექტის ინიციატორი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

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

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის
ქალაქგანვითარებისა და ურბანული
პოლიტიკის სამსახურის უფროსის მ/შ

მამუკა რამიშვილი