

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა

ქ. ბათუმი, ----- სექტემბერი, 2024 წ.

**ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან,
სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებებთან და მაკომპენსირებელ ღონისძიებებთან
დაკავშირებული ზოგიერთი საკითხის მოწესრიგების შესახებ**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის, მე-3 პუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის N261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები“-ს შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა**:

1. „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის N261 დადგენილებით გათვალისწინებული საგამონაკლისო წესით დაშვებული სახეობის გამოყენებისას მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს მთლიანი ობიექტის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის არაუმეტეს 4 % ოდენობის გადასაცემი ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობაში) ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების შესაბამისად. აუდიტორული დასკვნა შედგენილი უნდა იყოს იმ აუდიტორული ფირმის მიერ, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მინიჭებული აქვს საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის (სდპ) – აუდიტის უფლებამოსილება.

2. „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის N261 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-11 და მე-12 მუხლებით განსაზღვრულ ზონებში საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის (75% საცხოვრებელი ფუნქცია, 25% სხვა დასაშვები ფუნქცია) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ. თეთრი კარკასული მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების შესაბამისად. აუდიტორული დასკვნა შედგენილი უნდა იყოს იმ აუდიტორული ფირმის მიერ, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მინიჭებული აქვს საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის (სდპ) – აუდიტის უფლებამოსილება. საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განისაზღვროს საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის არაუმეტეს 4%-ის ოდენობით.

3. ისეთ ზონებში, სადაც დასაშვებია (75%/25%) პროპორციით სხვადასხვა სახის ობიექტების მშენებლობა საგამონაკლისო წესით დასაშვები სახეობის ფუნქციის ობიექტის დადგენილ პროცენტულ მაჩვენებელზე მეტით გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საგანმონაკლი წესის ფუნქციის ობიექტის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ. თეთრი კარკასული მდგომარეობით გადასაცემი ფართის

ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების შესაბამისად. აუდიტორული დასკვნა შედგენილი უნდა იყოს იმ აუდიტორული ფირმის მიერ, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მინიჭებული აქვს საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის (სდპ) – აუდიტის უფლებამოსილება. საგამონაკლისო წესით დასაშვებია სახეობის ფუნქცია ობიექტის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ფართი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის არაუმეტეს 4%-ის ოდენობით.

4. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე გაცემულია მშენებლობის ნებართვა 2019 წლის 03 დეკემბრამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე და ობიექტი არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 63-ე მუხლისა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 27¹ მუხლის რეგულირების პრინციპების დაცვით:

ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთთან ახალი მიწის ნაკვეთის გაერთიანების შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას არაუმეტეს 20%-სა, შესაძლებელია გაერთიანების შედეგად მიწის ნაკვეთის ახალი საკადასტრო მონაცემების ასახვით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში. ცვლილების განხორციელებისას გამოყენებულ უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისას მოქმედი კანონმდებლობა;

ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთთან ახალი მიწის ნაკვეთის გაერთიანების შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას 20%-ზე მეტად ან ამ ობიექტის ფუნქციის ცვლილებას, დასაშვებია, თუ მთელ ამ ობიექტზე გათვალისწინებული იქნება „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებითა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები“-ს მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები, რა დროსაც მშენებლობის ნებართვის აღების პროცედურა უნდა დაიწყოს თავიდან და ცვლილებები უნდა წარიმართოს პირვანდელი ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. თუ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გაზრდილია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე და შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში არ არის მიღებული, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 63-ე მუხლისა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 27¹ მუხლის რეგულირების პრინციპების დაცვით შესაძლებელია:

ა) საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, რომელშიც გათვალისწინებულ უნდა იქნას ძალაში მყოფი სპეციალური ზონალური შეთანხმებით მინიჭებული საპროექტო მაჩვენებლები;

ბ) საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის 23-ე პუნქტის საფუძველზე.

6. ამ განკარგულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში:

ა) სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას არაუმეტეს 20%-სა, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების განხორციელებით, რა დროსაც გამოყენებულ უნდა იქნეს ის სამართლებრივი რეგულაციები, რაც მოქმედებდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისას.

ბ) სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას 20%-ზე მეტად ან ამ ობიექტის ფუნქციის ცვლილებას, დასაშვებია, თუ მთელ ამ ობიექტზე გათვალისწინებული იქნება „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებითა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები“-ს მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები, რა დროსაც მშენებლობის ნებართვის აღების პროცედურა უნდა დაიწყოს თავიდან და ცვლილებები უნდა წარიმართოს პირვანდელი ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

7. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კ.2 კოეფიციენტი გაზრდილია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში არ არის მიღებული და ასეთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ხდება სამშენებლო ტერიტორიის გაზრდა, მიწის ნაკვეთის მიმატება, გასაერთიანებელი მიწის ნაკვეთის ნაწილზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდა და შემდგომში გაზრდილი კოეფიციენტით ძირითად ნაწილთან გაერთიანება დასაშვებია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 63-ე მუხლისა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 27¹ მუხლის რეგულირების პრინციპების დაცვით:

ა) საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, რომელშიც გათვალისწინებულ უნდა იქნას ძალაში მყოფი სპეციალური ზონალური შეთანხმებით მინიჭებული საპროექტო მაჩვენებლები;

ბ) საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის 23-ე პუნქტის საფუძველზე.

8. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთის მიერთებისას, სახეზე არ არის ამ განკარგულების მე-7 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების კანონისმიერი საფუძვლები, დასაშვებია ძირითადი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს დაემატოს მიერთებული (მომატებული) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი და გაიყოს გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის სრულ ფართობზე, გასაშუალოებულ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის დადგენის მზინით.

9. ამ განკარგულების მე-7 და მე-8 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში:

ა) სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას არაუმეტეს 20%-სა, შესაძლებელია სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების განხორციელებით, რა დროსაც გამოყენებულ უნდა იქნეს ის სამართლებრივი რეგულაციები, რაც მოქმედებდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისას.

ბ) სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას 20%-ზე მეტად ან ამ ობიექტის ფუნქციის

ცვლილებას, დასაშვებია, თუ მთელ ამ ობიექტზე გათვალისწინებული იქნება „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებითა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები“-ს მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები, რა დროსაც მშენებლობის ნებართვის აღების პროცედურა უნდა დაიწყოს თავიდან და ცვლილებები უნდა წარიმართოს პირვანდელი ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

10. ამ განკარგულების მე-4 პუნქტისა და მე-8 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენებას არ ითვალისწინებს, ხოლო ამ განკარგულების მე-5 და მე-7 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მაკომპენსირებელ ღონისძიებად გამოყენებული იქნას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მსგავსი ღონისძიებების გატარებისათვის დადგენილი ოდენობის და ფორმის მაკომპენსირებელი ღონისძიებები.

11. წინამდებარე განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქალაქი ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ.№30) მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

12. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

რამაზ ჯინჭარაძე

**განმარტებითი ბარათი
პროექტის სახელწოდება და სათაური**

**ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან,
სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებებთან და მაკომპენსირებელ ღონისძიებებთან დაკავშირებული
ზოგიერთი საკითხის მოწესრიგების შესახებ
განკარგულების პროექტი**

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან, სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებებთან და მაკომპენსირებელ ღონისძიებებთან დაკავშირებული ზოგიერთი საკითხის მოწესრიგების შესახებ განკარგულების მიღება.

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

„ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის N261 დადგენილების მე-20 მუხლის შესაბამისად; 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.

6. 2025 წლის 1 იანვრამდე ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებები, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სსიპ – სივრცითი და ქალაქმშენებლობითი განვითარების სააგენტოსთან (შემდგომში – სააგენტო) კონსულტაციით განისაზღვრება მუნიციპალიტეტის მერის ინდივიდუალური აქტით და უნდა ითვალისწინებდეს შემდეგ პირობებს:

ა) ამ დებულებების მე-11 და მე-12 მუხლებით განსაზღვრულ ზონებში საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტების, ასევე კოდექსით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე. წ. თეთრი კარკასული მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების შესაბამისად. საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განისაზღვროს საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის არაუმეტეს 4%-ის ოდენობით; ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული დასკვნა შედგენილი უნდა იყოს იმ აუდიტორული ფირმის მიერ, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მინიჭებული აქვს საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის (სდპ) – აუდიტის უფლებამოსილება. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრის პირობები მოქმედებს 2025 წლის 1 იანვრამდე. 2025 წლის 1 იანვრიდან მაკომპენსირებელი ღონისძიებების განსაზღვრის წესს, სააგენტოსთან კონსულტაციით, ნორმატიული აქტით ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

აუცილებელია განისაზღვროს მაკომპენსირებელი ღონისძიების განსაზღვრის ზოგადი წესი, რომელიც შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს,

განკარგულების პროექტის შესაბამისად: „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის N261 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-11 და მე-12 მუხლებით განსაზღვრულ ზონებში საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის (75% საცხოვრებელი ფუნქცია, 25% სხვა დასაშვები ფუნქცია) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ. თეთრი კარკასული მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების შესაბამისად. აუდიტორული დასკვნა შედგენილი უნდა იყოს იმ აუდიტორული ფირმის მიერ, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მინიჭებული აქვს საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის (სდპ) – აუდიტის უფლებამოსილება. საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განისაზღვროს საცხოვრებელი ფუნქციის

დასაშვები განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის არაუმეტეს 4%-ის ოდენობით.

ისეთ ზონებში, სადაც დასაშვებია (75%/25%) პროპორციით სხვადასხვა სახის ობიექტების მშენებლობა საგამონაკლისო წესით დასაშვები სახეობის ფუნქციის ობიექტის დადგენილ პროცენტულ მაჩვენებელზე მეტით გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საგანმონაკლი წესის ფუნქციის ობიექტის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ. თეთრი კარკასული მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის მამძებლის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების შესაბამისად. აუდიტორული დასკვნა შედგენილი უნდა იყოს იმ აუდიტორული ფირმის მიერ, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მინიჭებული აქვს საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის (სდპ) – აუდიტის უფლებამოსილება. საგამონაკლისო წესით დასაშვები სახეობის ფუნქცია ობიექტის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ფართი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის არაუმეტეს 4%-ის ოდენობით.

ასევე განკარგულება ადგენს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით გათვალისწინებულ საკითხებს, პროექტში ცვლილებების და სხვა მიმართულებით; მაგალითად: იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე გაცემულია მშენებლობის ნებართვა 2019 წლის 03 დეკემბრამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე და ობიექტი არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 63-ე მუხლისა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 27¹ მუხლის რეგულირების პრინციპების დაცვით:

ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთთან ახალი მიწის ნაკვეთის გაერთიანების შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას არაუმეტეს 20%-სა, შესაძლებელია გაერთიანების შედეგად მიწის ნაკვეთის ახალი საკადასტრო მონაცემების ასახვით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში. ცვლილების განხორციელებისას გამოყენებულ უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისას მოქმედი კანონმდებლობა;

ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთთან ახალი მიწის ნაკვეთის გაერთიანების შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას 20%-ზე მეტად ან ამ ობიექტის ფუნქციის ცვლილებას, დასაშვებია, თუ მთელ ამ ობიექტზე გათვალისწინებული იქნება „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებითა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები“-ს მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები, რა დროსაც მშენებლობის ნებართვის აღების პროცედურა უნდა დაიწყოს თავიდან და ცვლილებები უნდა წარმართოს პირვანდელი ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

თუ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გაზრდილია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე და შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში არ არის მიღებული, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 63-ე მუხლისა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 27¹ მუხლის რეგულირების პრინციპების დაცვით შესაძლებელია:

ა) საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, რომელშიც გათვალისწინებულ უნდა იქნას ძალაში მყოფი სპეციალური ზონალური შეთანხმებით მინიჭებული საპროექტო მაჩვენებლები;

ბ) საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის 23-ე პუნქტის საფუძველზე.

იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კ.2 კოეფიციენტი გაზრდილია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში არ არის

მიღებული და ასეთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ხდება სამშენებლო ტერიტორიის გაზრდა, მიწის ნაკვეთის მიმატება, გასაერთიანებელი მიწის ნაკვეთის ნაწილზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდა და შემდგომში გაზრდილი კოეფიციენტით ძირითად ნაწილთან გაერთიანება დასაშვებია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 63-ე მუხლისა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 27¹ მუხლის რეგულირების პრინციპების დაცვით: საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, რომელშიც გათვალისწინებულ უნდა იქნას ძალაში მყოფი სპეციალური ზონალური შეთანხმებით მინიჭებული საპროექტო მაჩვენებლები; საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის 23-ე პუნქტის საფუძველზე.

სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას არაუმეტეს 20%-სა, შესაძლებელია სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების განხორციელებით, რა დროსაც გამოყენებულ უნდა იქნეს ის სამართლებრივი რეგულაციები, რაც მოქმედებდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისას.) სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას 20%-ზე მეტად ან ამ ობიექტის ფუნქციის ცვლილებას, დასაშვებია, თუ მთელ ამ ობიექტზე გათვალისწინებული იქნება „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებითა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები“-ს მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები, რა დროსაც მშენებლობის ნებართვის აღების პროცედურა უნდა დაიწყოს თავიდან და ცვლილებები უნდა წარიმართოს პირვანდელი ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან, სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებებთან და მაკომპენსირებელ ღონისძიებებთან დაკავშირებული ზოგიერთი საკითხის მოწესრიგების შესახებ განკარგულების პროექტი

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

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

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

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან:

განკარგულების პროექტი შესაბამისობაშია უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან

დ) პროექტის მოზადების 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 კონსულტაციების არ მიღებულა.

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