

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

2025 წლის _____ ნოემბერი

ქ. ბათუმი

„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 წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 19 ივლისის №15 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

„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 წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 19 ივლისის №15 დადგენილებაში (გამოქვეყნების წყარო: საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, www.matsne.gov.ge, გამოქვეყნების თარიღი: 20/07/2022, სარეგისტრაციო კოდი: 010250050.35.132.016550) შეტანილ იქნეს ცვლილება და დადგენილებით დამტკიცებული დანართის:

1. მე-4 მუხლის 6¹-6³ პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6¹. ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში, ამ წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის იმავე ტერიტორიაზე ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების მიზნებისათვის ავარიული სახლის ადგილად მიიჩნევა ავარიულ სახლზე დამაგრებული არანაკლებ 500 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი, ასევე ამ მიწის ნაკვეთთან გასაერთიანებელი მიწის ნაკვეთი/ნაკვეთები, რომელთა კვადრატულობა ჯამში არ უნდა აღემატებოდეს ავარიულ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ერთ მეორედს და რომელთა გაერთიანებაც ავარიული სახლის ჩანაცვლების მიზნით ერთიანი პროექტის განხორციელების მიზნისათვის უნდა მოხდეს ავარიულ სახლზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთთან, რა დროსაც მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება სავალდებულო არ არის.

„62. ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში, ამ წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის იმავე ტერიტორიაზე ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების მიზნებისათვის მუნიციპალურ მიზნობრივ პროგრამად და ავარიული სახლის ადგილად მიიჩნევა (რა დროსაც მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება სავალდებულო არ არის) ავარიულ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთი, ასევე ამ მიწის ნაკვეთთან გასაერთიანებელი მიწის ნაკვეთი/ნაკვეთები რომელთა კვადრატულობა ჯამში არ უნდა აღემატებოდეს ავარიულ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ერთ მეორედს და რომელთა გაერთიანებაც ავარიული სახლის ჩანაცვლების მიზნით ერთიანი პროექტის განხორციელების მიზნისათვის უნდა მოხდეს ავარიულ სახლზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთთან, იმ პირობით თუ მშენებლობის ნებართვის აღებამდე კანონმდებლობით დადგენილი წესით განხორციელდება ავარიული სახლის დემონტაჟი, ასევე მოხდება ავარიულ სახლში მცხოვრები მესაკუთრეების წინასწარი და სრული დაკმაყოფილება (სანაცვლო ქონების საკუთრებაში გადაცემა ან/და ნასყიდობის საფასურის გადახდა) ან/და მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში შეყვანის უზრუნველყოფის მიზნით წარმოდგენილი იქნება, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული საბანკო დაწესებულებიდან ან სსიპ „საქართველოს დაზღვევის სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურის“ მიერ ლიცენზირებული სადაზღვევო კომპანიის მიერ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ გაცემული უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია (საბანკო გარანტიის ფორმა განისაზღვრება ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ) ავარიული სახლის ადგილას ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის შესაბამისი სამართლებრივი აქტით შეთანხმებული მშენებლობის პროექტის სრული საინვესტიციო ღირებულების (დადასტურებული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნით) არანაკლებ 20% ოდენობის თანხაზე. იმ შემთხვევაში, თუ დეველოპერი მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადაში ვერ უზრუნველყოფს მშენებლობის დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას, საბანკო გარანტია ჩამოერთმევა სრულად ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ აღნიშნული საბანკო გარანტიის ნაცვლად შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს ამავე პუნქტით განსაზღვრული ექსპერტიზის შესაბამისი ორგანოების დასკვნით დადგენილი იგივე ღირებულების (ავარიული სახლის ადგილას შეთანხმებული მშენებლობის პროექტის სრული საინვესტიციო ღირებულების არანაკლებ 20% ოდენობის) სხვა უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის, მშენებლობა დამთავრებული ობიექტში საცხოვრებელი ბინების ან/და კომერციული ფართების) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა (მათ შორის, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის თანხმობის გარეშე გასხვისების აკრძალვის პირობით),. ასევე, მშენებლობის ნებართვის მფლობელი დეველოპერი მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში შეყვანის უზრუნველყოფის მიზნით, მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადაში და პირობებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ იპოთეკით ტვირთავს (მათ შორის, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის თანხმობის გარეშე გასხვისების აკრძალვის პირობით) ავარიული სახლის ადგილას მშენებარე ობიექტში შეთანხმებული პროექტის მიხედვით არსებული სასარგებლო ფართების (ბინების) საერთო ჯამის არანაკლებ 10 %-ს.

6³. დაუშვებელია ამ წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ავარიული სახლების ჩანაცვლების საფუძვლით ერთდროულად ავარიული სახლის ადგილას და სხვა ტერიტორიაზე ამ წესით დადგენილი შეღავათების გამოყენება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენება ხდება ერთდროულად ავარიულ სახლზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზე და ამ მიწის ნაკვეთთან გასაერთიანებელ მიწის ნაკვეთზე/ნაკვეთებზე, რომელთა გაერთიანებაც ავარიული სახლის ჩანაცვლების მიზნით ერთიანი პროექტის განხორციელების მიზნისათვის უნდა მოხდეს ავარიულ სახლებზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთთან.“.

2. მე-4 მუხლის 6¹¹ – 6¹² პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„6¹¹. იმ შემთხვევაში თუ ავარიულ სახლზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზე ავარიული სახლის ჩანაცვლების მიზნით ერთიანი პროექტის განხორციელების მიზნისათვის ხდება მიწის ნაკვეთის ან/და ნაკვეთების გაერთიანება, რომელთა კვადრატულობა ჯამში აღემატება ავარიულ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ერთ მეორედს, საკითხის განხილვა დასაშვებია მხოლოდ ამ დადგენილების მე-2 მუხლით დადგენილი წესით.

6¹². 6¹ და 6² პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუ ერთმანეთს ემიჯნება ორი ან მეტი ავარიული სახლი, ავარიული სახლების ადგილად მიიჩნევა ასეთ ავარიულ სახლებზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთები, ასევე, ამ მიწის ნაკვეთთან გასაერთიანებელი მიწის ნაკვეთი/ნაკვეთები, რომელთა კვადრატულობა ჯამში არ უნდა აღემატებოდეს ავარიულ სახლებზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთების ჯამის ერთ მეორედს, რომელთა გაერთიანებაც ავარიული სახლის ჩანაცვლების მიზნით ერთიანი პროექტის განხორციელების მიზნისათვის უნდა მოხდეს ავარიულ სახლებზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთებთან.

3. მე-4 მუხლის 6¹³ პუნქტი ამოღებული იქნას.

მუხლი 2

ამ დადგენილების მოქმედება არ ვრცელდება იმ ადმინისტრაციულ წარმოებზე, რომელზედაც საბჭოს მიერ მიღებულია დადებითი გადაწყვეტილება.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

ივანე მაისურაძე

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„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 წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 19 ივლისის №15 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

„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 წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 19 ივლისის №15 დადგენილება არეგულირებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული შენობების ლიკვიდაციის და მათ ნაცვლად თანამედროვე ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსებით ჩანაცვლების, დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულების და კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების ხელშეწყობის, ასევე განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი ან/და მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განხორციელების ხელშეწყობის მიზნით საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ განსაზღვრული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებისა და საკომპენსაციო ღონისძიების გამოყენების პირობებს, ასევე ამ მიზნით შექმნილი სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესს. წესის შესაბამისად, წარმოდგენილი განცხადებებების განხილვის ეტაპზე გამოკვეთილი იქნა რამდენიმე პრობლემატური საკითხი, რაც საჭიროებს სამართლებრივ დაკონკრეტებას, წარმოსადგენი დოკუმენტთა ნუსხის დაზუსტებას. ასევე, ზუსტდება ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების წინაპირობები.

ა.ბ) პროექტის ძირითადი არსი:

პროექტის მიხედვით წესში იცვლება ავარიული სახლის (მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის) ცნება, რომლითაც ზუსტდება ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების პირობები, კერძოდ:

შენობა-ნაგებობის მდგომარეობასთან დაკავშირებული განსაზღვრება „ავარიულობის ხარისხი“ იცვლება „ავარიულობის/დაზიანების ხარისხი“-თ, ვინაიდან, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ გაცემულ დასკვნაში უპირატესად გამოიყენება ტერმინი „დაზიანების ხარისხი“. პროექტის მიხედვით წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტის ტექსტიდან ამოღებული იქნა საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებული ბარაკები, ვინაიდან იმ შემთხვევაში თუ ბარაკი დააკმაყოფილებს

მრავალბინიანი ავარიული სახლის კრიტერიუმს ისედაც ხვდება პროგრამაში და მხოლოდ იმის გამო რომ ბარაკია, მიზანშეწონილია ცალკე არ იყოს გამოყოფილი, ასევე, მე-4 მუხლის 6² პუნქტის ცვლილების თანახმად, საბანკო გარანტიის წარდგენის ვალდებულების ნაცვლად შესაძლებელია იგივე ღირებულების (ავარიული სახლის ადგილას შეთანხმებული მშენებლობის პროექტის სრული საინვესტიციო ღირებულების არანაკლებ 20% ოდენობის) სხვა უძრავი ქონების (არა მშენებარე ობიექტში) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა (მათ შორის, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის თანხმობის გარეშე გასხვისების აკრძალვის პირობით). გარდა ზემოაღნიშნულისა, ცვლილების მიხედვით დადგენილებას ემატება 6¹⁶ და 6¹⁷ პუნქტები, რომლებიც ამავე პუნქტებში მითითებული ხელშემწყობი ღონისძიებების - განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების, გამწვანების რეგულაციების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით დამტკიცების, ავტოსადგომების რაოდენობასთან დაკავშირებული რეგულაციების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით დამტკიცების დასაშვებობას ითვალისწინებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ, ავარიული საცხოვრებელი სახლი შედგება 10 და მეტი დამოუკიდებელი საკუთრების საგნისაგან. ცვლილების მიხედვით აგრეთვე დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარმოადგინოს შემდეგი დამატებითი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია: მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევის დოკუმენტი, გაცემული აკრედიტირებული ისპექტირების ორგანოს მიერ, ასევე სატრასპორტო მოძრაობის ორგანიზების და პარკირების სქემა; პროექტის განხორციელების ფინანსური დათვლა (ე.წ. კალკულაცია), მესაკუთრის ნოტარიული თანხმობის დოკუმენტი (დეველოპერის მიერ ავარიულ საცხოვრებელ სახლში საკუთრების ათვისების სანაცვლოდ ნაკისრი ვალდებულებების ჩვენებით), მესაკუთრებთან გაფორმებული ნოტარიული ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ხელშეკრულებები, ავარიული სახლის ადგილას ახალი ობიექტის მშენებლობისა და ექსპლუატაციაში შეყვანისათვის საჭირო სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის და სხვა საჭირო დოკუმენტების დართვით.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება

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

წარმოდგენილი პროექტი არ ითვალისწინებს დამატებითი ხარჯების გაწევას.

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

არ ახდენს ზეგავლენას ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან:

პროექტი შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას;

დ) 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):

ე) პროექტის ავტორი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური.

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

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

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
მერიის ქალაქგანვითარებისა და
ურბანული პოლიტიკის სამსახურის
უფროსის მოვალეობის შემსრულებელი

გიორგი კილაძე