საქართველოს კანონი

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ

მუხლი 1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე (www.matsne.gov.ge), 13.08.2018, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.019104) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. 141-ე მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 23-ე–25-ე ნაწილები:

„23. ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გენერალური გეგმის დამტკიცებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 2027 წლის 1 იანვრისა, 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. ასევე დასაშვებია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით (შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი (გარდა განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტისა და გამწვანების კოეფიციენტისა)) გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციისა და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილებების შეტანა. ამ ნაწილით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების მიღება დასაშვებია, თუ ის

კომპენსირდება შესაბამისი ღონისძიებით, ამავდროულად, არ დაუპირისპირდება კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის კანონმდებლობით განსაზღვრულ რეგულაციებს, საზოგადოებრივ ინტერესებს და არ გამოიწვევს ადამიანთა საცხოვრებელი გარემოს და სამუშაო გარემოს სანიტარიულ-ჰიგიენური მდგომარეობის გაუარესებას. ამასთანავე, დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ქალაქგეგმარებით ესთეტიკურ პარამეტრებს და უნდა ითვალისწინებდეს არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის ეფექტიანი შენარჩუნების/გაუმჯობესების პირობებს. ამ ნაწილით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ:

ა) კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით გამოყოფილ/გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე;

ბ) განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი ან/და მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განხორციელებისას, შესაბამისი დასაბუთების შემთხვევაში;

გ) ავარიული შენობა-ნაგებობის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი, საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა) ჩანაცვლების მიზნით;

დ) იმ ობიექტის დასრულების მიზნით, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიიჩნევა დაუმთავრებელ მშენებლობად.

24. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ამ მუხლის 23-ე ნაწილით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე მიმართავს მხოლოდ სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში. სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესს ამტკიცებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო სათათბირო საბჭოს შემადგენლობას განსაზღვრავს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

25. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ამ მუხლის 23-ე ნაწილით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიების 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. ეს ფართობი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირდება მესაკუთრის ან/და მშენებლობის ნებართვის მფლობელის თანხმობის გარეშე.“.

2. კოდექსს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 141^6 მუხლი:

„მუხლი 141^6. 2027 წლის 1 იანვრამდე სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მრავალბინიანი ან/და მრავალფუნქციური ავარიული საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟისა და მათ ნაცვლად ახალი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ან/და მრავალფუნქციური სახლების მშენებლობის ხელშემწყობი დროებითი ღონისძიებები

1. თუ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე მრავალბინიანი ან/და მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლები ავარიულია და გამაგრებას არ ექვემდებარება, რაც დადასტურებულია შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით, რომლის თანახმად, ამ სახლების არსებობა საფრთხეს უქმნის ადამიანის ჯანმრთელობას ან/და სიცოცხლეს, ასეთი სახლები ექვემდებარება დემონტაჟს, ხოლო მათ ნაცვლად სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში, სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის გადაწყვეტილებით, ახალი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ან/და მრავალფუნქციური სახლების მშენებლობის ხელშემწყობი დროებითი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის გარეშე განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის ან/და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით (შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მოთხოვნები, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით გათვალისწინებული მოთხოვნები,

არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული მოთხოვნები, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესი, ავტოსადგომების რაოდენობა და სხვა მოთხოვნები, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის კანონმდებლობით განსაზღვრული რეგულაციებისა) გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით დამტკიცდეს სამშენებლო დოკუმენტაცია ან მასში ცვლილებები იქნეს შეტანილი. ამასთანავე, დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების კომპენსირებისთვის შესაძლებელია სხვა ღონისძიებების გამოყენება.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს, თუ ეს არ დაუპირისპირდება საზოგადოებრივ ინტერესებს და არ გამოიწვევს ადამიანთა საცხოვრებელი გარემოს და სამუშაო გარემოს სანიტარიულ-ჰიგიენური მდგომარეობის გაუარესებას. ამასთანავე, გათვალისწინებული უნდა იქნეს ქალაქგეგმარებითი ესთეტიკური პარამეტრები და არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის ეფექტიანი შენარჩუნების/გაუმჯობესების პირობები.

3. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში. სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესს ამტკიცებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო სათათბირო საბჭოს შემადგენლობას განსაზღვრავს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.“.

მუხლი 2. 2022 წლის 1 სექტემბრამდე:

ა) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით დაამტკიცოს დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებისა და საკომპენსაციო ღონისძიების გამოყენების წესი;

ბ) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით დაამტკიცოს ამ კანონით გათვალისწინებული სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესი;

გ) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერმა განსაზღვროს ამ კანონით გათვალისწინებული სათათბირო საბჭოს შემადგენლობა.

მუხლი 3. ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი სალომე ზურაბიშვილი

თბილისი,

23 ივნისი 2022 წ.

N1712-VIIIმს-Xმპ