USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE

EECMD EASTERN EUROPEAN CENTRE FOR MULTIPARTY DEMOCRACY

EPRC Economic Policy Research Center ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრი

ქალაქ ბათუმში ავარიული სახლების პრობლემის გაღრმავების საჭაროობა და დაინტერესებულ მხარეთა ჩართულობის ხელშეწყობა

ბათუმის რეგიონული განვითარების გზამკვლევი

DRIVE DEMOCRACY

2022

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE

EECMD EASTERN EUROPEAN CENTRE FOR MULTIPARTY DEMOCRACY

EPRC Economic Policy Research Center ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრი

ქალაქ ბათუმში ავარიული სახლების პრობლემის გაღრმავების საჭიროება და დაინტერესებულ მხარეთა ჩართულობის ხელშეწყობა

ბათუმის რეგიონული განვითარების გზამკვლევი

წინამდებარე დოკუმენტი - რეგიონული განვითარების გზამკვლევი, არის მოქალაქეთა ხედვის დოკუმენტი, რომელიც მომზადებულია პროექტის **„რეგიონების უზრუნველყოფა ინფორმაციით და ამომრჩეველთა გაძლიერება დემოკრატიისთვის“** მონაწილეთა მიერ.

პროექტი ხორციელდება აღმოსავლეთ ევროპის ცენტრი მრავალპარტიული დემოკრატიისთვის (EECMD) მიერ, USAID-ის ფინანსური მხარდაჭერით და ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრთან (EPRC) თანამშრომლობით, და მიზნად ისახავს ამომრჩევლების იმდაგვარად გაძლიერებას, რომ წარმატებით მოითხოვონ მათთვის მნიშვნელოვან საკითხებზე ფოკუსირებული პოლიტიკური თუ საარჩევნო პროგრამები და ისეთი პოლიტიკის განხორციელება ქვეყანაში, რომელიც მეტად პასუხობს საქართველოს მოქალაქეების რეალურ საჭიროებებს. პროექტი საქართველოს ექვს რეგიონში: თბილისში, კახეთში, შიდა ქართლში, იმერეთში, სამეგრელოსა და აჭარაში ხორციელდება.

ავტორები: პროექტის „რეგიონების უზრუნველყოფა ინფორმაციით და ამომრჩეველთა გაძლიერება დემოკრატიისთვის“ მონაწილეები (ბათუმის ჯგუფი, 2022)

დოკუმენტის მომზადება შესაძლებელი გახდა ამერიკელი ხალხის გულუხვი დახმარების წყალობით, რომელიც აშშ-ს საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID) მეშვეობით იქნა გაწეული. დოკუმენტის შინაარსზე პასუხისმგებელია ავტორთა ჯგუფი და არ შეიძლება განხილულ იქნას როგორც აღმოსავლეთ ევროპის ცენტრის მრავალპარტიული დემოკრატიისთვის (EECMD), ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრის (EPRC) და ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს ოფიციალური პოზიცია ან თვალსაზრისი.

EECMD
EASTERN EUROPEAN CENTRE FOR MULTIPARTY DEMOCRACY

USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

EPRC
Economic Policy Research Center
ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრი

სარჩევი

6 შესავალი

7 პრობლემის აღწერა და კონტექსტის შეფასება

9 ავარიულ სახლებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის მიმოხილვა

20 ავარიულ სახლებში მცხოვრებთა განწყობა-მოლოდინის სპექტრი

23 სამშენებლო კომპანიების წარმომადგენელთა მოლოდინი და დამოკიდებულება

25 ბათუმის ყოფილი მერებისა და საკრებულოში წარმოდგენილი პარტიების ხედვები

32 დარგის სპეციალისტთა მოსაზრებები

38 ძირითადი კონცეფცია და რეკომენდაციები

41 აღვოკატირების გეგმა

შესავალი

პროექტ DRIVE Democracy-ს ბათუმის 2022 წლის ჯგუფის წევრებმა (პროექტი – „რეგიონების უზრუნველყოფა ინფორმაციითა და ამომრჩეველთა გაძლიერება დემოკრატიისთვის“) იმუშავეს პოლიტიკურ დოკუმენტზე სახელწოდებით – „ქალაქ ბათუმში ავარიული სახლების პრობლემის გადაჭრის საჯაროობა და დაინტერესებულ მხარეთა ჩართულობის ხელშეწყობა“.

თემის შერჩევას წინ უძღოდა მსჯელობა საკითხის აქტუალურობასა და მნიშვნელობაზე, ასევე იმ გამოწვევებზე, რომლებიც ბათუმში ავარიული სახლების პრობლემის მოგვარებას უკავშირდება. ამ მხრივ შექმნილი ნებისმიერი პრობლემა თუ არსებული ფაქტი პოლიტიკის დოკუმენტში გამყარებულია შესაბამისი მოკვლევითა და ოფიციალური მონაცემებით, კერძოდ:

პროექტის ფარგლებში ჩაიწერა პირისპირ ინტერვიუები: ავარიული სახლების მობინადრეებთან; სხვადასხვა დარგის სპეციალისტებთან; საკრებულოს წევრი პოლიტიკური პარტიების წარმომადგენლებთან, როგორც სახელისუფლებო, ისე ოპოზიციური პარტიებიდან; ბათუმის ყოფილ მერებთან (ორ მერთან, რომელთა მმართველობის პერიოდშიც განსაკუთრებით აქტუალური იყო ეს საკითხი); დეველოპერებთან, რომლებიც შესაძლოა გახდნენ ამ პროგრამის პოტენციური მონაწილეები. გარდა ამისა, შესაბამისი სამსახურებიდან გამოთხოვილი და მიღებულია ოფიციალური დოკუმენტები, ცვლილებები შევიდა ავარიულ სახლებთან დაკავშირებულ საკანონმდებლო აქტებში. მონაცემთა შეგროვებისა და გაანალიზების შედეგად შემუშავდა რეკომენდაციები.

წინამდებარე პოლიტიკის დოკუმენტის მიზანია, ბათუმში ავარიული სახლების პრობლემის მოგვარების პროცესში მაქსიმალურად იყოს გათვალისწინებული, ერთი მხრივ, მოსახლეობის რეალური საჭიროებები და, მეორე მხრივ, ქალაქის ურბანული გამოწვევები. ამისათვის კი აუცილებელია, ამ საკითხზე შემუშავებული მასშტაბური პროგრამა განხორციელდეს გამჭვირვალედ, დაინტერესებულ მხარეთა ჩართულობითა და კორუფციული რისკების მაქსიმალურად გამორიცხვით. ამასთან, განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება ბათუმის პროგრამის წარმატებით დასრულებას – ეს პრაქტიკა შესაძლოა მაგალითად და ერთგვარ სახელმძღვანელოდ იქცეს საქართველოს იმ ქალაქებისთვის, სადაც მსგავსი პრობლემა არსებობს.

პრობლემის აღწერა და კონტექსტის შეფასება

ბათუმში დიდი ხანია არსებობს ავარიული სახლების პრობლემა, რაც კიდევ უფრო გამწვავდა ბოლო წლებში მიმდინარე აქტიური განაშენიანების ფონზე. წლების განმავლობაში ქალაქის თვითმმართველობაც ცდილობდა მის მოგვარებას, მაგრამ კომპლექსურად მუშაობის დაწყება ჭიანურდებოდა.

ავარიული სახლების პრობლემა საზოგადოებრივ-პოლიტიკური დღის წესრიგის მწვავე საკითხად იქცა 2021 წლის 8 ოქტომბრის შემდეგ, როდესაც 26 მაისის ქუჩაზე მრავალბინიანი კორპუსის ერთი სადარბაზო ჩამოინგრა. ტრაგედიამ რვა ადამიანის, მათ შორის არასრულწლოვნების სიცოცხლე შეიწირა (ჩამონგრევის მიზეზად პირველ სართულზე კომერციულ ფართში მიმდინარე სამშენებლო სამუშაოები დასახელდა. გამოძიების შედეგად რამდენიმე პირის ბრალეულობაც გამოიკვეთა).

ტრაგედიის შემდეგ ბათუმის მერიამ ავარიული სახლების პრობლემის მოსაგვარებლად შეიმუშავა პროგრამა და ბიუჯეტში სოლიდური თანხაც გაითვალისწინა. საჯარო ინფორმაციის სახით გამოთხოვილი დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ ქალაქ ბათუმის 2022 წლის ბიუჯეტში „საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის“ პროგრამა მოიცავს ქვეპროგრამას სახელწოდებით „ავარიული სახლების დემონტაჟი-მშენებლობა, გამაგრება-რეაბილიტაცია“, რომლის რეალიზაციას 18 000 000 (თვრამეტი მილიონი) ლარი მოხმარდება. მთლიანად კი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მხარდაჭერითა და ბათუმის მუნიციპალიტეტის თაოსნობით შემუშავებული პროგრამა ავარიული სახლების ჩანაცვლება/რეაბილიტაციის შესახებ ოთხწლიანია. შესაბამისად, 2022-2025 წლების ბიუჯეტში ნავარაუდევია 80 მილიონი ლარის გამოყოფა (თითოეულ წელს – 20 მილიონი ლარი).

გარდა ზემოაღნიშნული პროგრამისა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის ინიციატივით საქართველოს მთავრობამ 2022 წლის 29 მარტის N159 დადგენილებით დაამტკიცა სახელმწიფო მიზნობრივი პროექტი „ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე“, რომელიც, ამ პროგრამის ფარგლებში გაცემული საკრედიტო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ითვალისწინებს აჭარის მთავრობის თავდებობას საფინანსო ორგანიზაციებთან. ამ მიზნებისათვის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობამ განსაზღვრა თავდებობის თანხა – 150 მილიონი ლარის ფარგლებში.

ბათუმის მერიის ინფორმაციით, დღეის მდგომარეობით, მათ უკვე მოამზადეს საექსპერტო დასკვნები 118 ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის

შესახებ, სადაც დაახლოებით 3000 ოჯახი სიცოცხლისთვის საშიშ პირობებში ცხოვრობს. ეს მონაცემები, ცხადია, არ არის საბოლოო და შესაძლოა გაიზარდოს სხვა მისამართებზე მდებარე სახლების ექსპერტიზის შედეგად.

ავარიული სახლების ჩანაცვლება/რეაბილიტაციის პროგრამაში ვკითხულობთ, რომ წლებია ქალაქისათვის მნიშვნელოვან გამოწვევას წარმოადგენს ქალაქის მასშტაბით არსებული ამორტიზებული, საცხოვრებლად გამოუსადეგარი, ავარიული საცხოვრებელი შენობები. მათი შესწავლისას გამოვლინდა ავარიულობის სხვადასხვა ხარისხი. დადგინდა, რომ ავარიულობის ხარისხი საგრძნობლად გააუარესა მიშენება-დაშენებისა და სხვადასხვა სახის სამშენებლო ჩარევების მრავალწლიანმა მავნე პრაქტიკამ; სრულადაა დამახინჯებული ავარიული სახლების უმრავლესობის თავდაპირველი იერსახე; შენობები ვერ აკმაყოფილებს უსაფრთხოების ელემენტარულ სტანდარტებს. ბათუმის მოსახლეობისათვის თანამედროვე საცხოვრებელი გარემოს შესაქმნელად და საყოფაცხოვრებო პირობების გასაუმჯობესებლად ქვეპროგრამით გათვალისწინებულია ავარიული სახლების დემონტაჟი-მშენებლობა ან გამაგრება-რეაბილიტაცია. ქვეპროგრამა, ოთხწლიან პერიოდში, გარდა 80-მილიონიანი ბიუჯეტისა, ითვალისწინებს მოქალაქეთა უზრუნველყოფას საკომპენსაციო თანხით ან ბინის ქირით.

ბათუმის მერიისგან საჯარო ინფორმაციის სახით გამოთხოვილი დოკუმენტაციის თანახმად, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულმა ბიურომ“, ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის დაკვეთით მოამზადა საექსპერტო დასკვნა ქალაქში მდებარე 111 საცხოვრებელ სახლზე. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური კი, თავის მხრივ, საპასუხო წერილში განმარტავს, რომ ავარიული სახლების ჩანაცვლებასთან დაკავშირებით მერიაში შესულ დოკუმენტაციას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განიხილავს.

ავარიული სახლების შესახებ ბათუმის მერიის მიზნობრივ პროგრამაში მკაფიოდ არის განსაზღვრული, თუ რა ქმნის პრობლემას, მაგრამ არსად ჩანს ბათუმის მერიის დამოკიდებულება როგორც პრობლემის გამომწვევი მიზეზების, ისე უკანონო სამშენებლო ჩარევების მკაცრი მონიტორინგის, საჯარიმო სანქციების გამკაცრების თუ სხვა ღონისძიებების მიმართ.

ამასთანავე, გამოიკვეთა შეკითხვები: არის თუ არა შესწავლილი კომპლექსურად და პროფესიონალურად ავარიული სახლების პრობლემის გამომწვევი მიზეზები? უკვე აღრიცხული ავარიული სახლების ჩანაცვლების პარალელურად, ხომ არ არის შესაძლებელი მომავალში პრობლემის პრევენცია და ავარიული სახლების რაოდენობის შემცირება?

ავარიულ სახლებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის მიმოხილვა

საქართველოს კანონმდებლობაში არ არსებობს კონკრეტული კანონი ავარიულ სახლებთან დაკავშირებით. ბათუმის მერიამ და აჭარის მთავრობამ საკითხზე საკანონმდებლო აქტების მიღება პროგრამების შემუშავების შემდეგ დაიწყეს. გზამკვლევზე მუშაობისას, მეტად ხანმოკლე პერიოდში, გონივრული თუ დადგენილი ვადებისა და განხილვების გარეშე, ცვლილებები შედიოდა საკანონმდებლო აქტებში და დგინდებოდა პროგრამასთან დაკავშირებული შესაბამისი რეგულაციები.

აქვე გთავაზობთ ბოლო ოთხ თვეში, 2022 წლის მარტიდან დღემდე (ტექსტის მომზადების პერიოდი – 2022 წლის ივლისი) ავარიული სახლების ჩანაცვლებასთან დაკავშირებით მიღებული საკანონმდებლო აქტების მიმოხილვას:

საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტს მიღებულია N159 დადგენილება „ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე – სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამის დამტკიცების შესახებ“. დადგენილებაში ვკითხულობთ, რომ პროგრამის მიზანია ქ. ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული ავარიული შენობების თანამედროვე ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსებით ჩანაცვლება. მასში მონაწილეობა ნებაყოფლობითია, ხოლო მონაწილე მხარეებს წარმოადგენენ: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, საფინანსო ორგანიზაციები (საკრედიტო დაწესებულებები, ბანკები) და იურიდიული პირები (დეველოპერული, სამშენებლო კომპანიები).

აჭარის მთავრობა კისრულობს ვალდებულებას, რომ უშუამდგომლებს სამშენებლო კომპანიებს ბანკებთან, მათი მხრიდან ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კი შეიძენს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ ფართებს, ერთ კვ.მეტრს არაუმეტეს 1700 ლარად.

პროგრამის ეფექტიანობას ბათუმის მერია უზრუნველყოფს ისეთი ღონისძიებების გატარებით, როგორიცაა: ავარიული სახლების მობინადრეთა დახმარება პროგრამაში ჩასართავად; საინფორმაციო-საკონსულტაციო ჯგუფის შექმნა; კანონმდებლობის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვების გასაცემი ვადების შემცირებას.

საფინანსო ორგანიზაციები/ბანკები დააფინანსებენ პროექტებს. მათვე დაეკისრებათ პროექტების დასრულების ვალდებულება.

იურიდიული პირები/დეველოპერული კომპანიები გამოისყიდიან ქონებას ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე ავარიული სტატუსის მქონე შენობების/ფართების მესაკუთრეებისაგან, საფინანსო ორგანიზაციებთან მიაღწევენ შეთანხმებას პროექტის დაფინანსების შესახებ და გააფორმებენ ხელშეკრულებას აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობასთან.

დასახული მიზნების მისაღწევად აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობამ განსაზღვრა თავდებობის თანხა – 150 მილიონი ლარი. პროგრამის შესრულებას მონიტორინგს გაუწევენ აჭარის მთავრობა და ბათუმის მერია.

საკრებულოს დადგენილება „ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“

(2022 წლის 17 ივნისი)

დადგენილებაში ვკითხულობთ, რომ დოკუმენტის მიზანია: ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ავარიული შენობების ლიკვიდაციის ხელშეწყობა; მათი ჩანაცვლება თანამედროვე ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსებით; მოსახლეობის საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება და უსაფრთხო გარემოს შექმნა; ქალაქის იერსახის გაუმჯობესება; ინვესტიციების მოზიდვა; ახალი სამუშაო ადგილების შექმნა; სამშენებლო ბიზნესის სტიმულირება.

ავარიული სახლი დოკუმენტში განიმარტება, როგორც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ე.წ. ბარაკები, რომელთა ავარიულობის ხარისხი V, IV ან III კატეგორიაა, უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება დემონტაჟს, ან დემონტაჟი უკვე დამთავრებულია, ან მისი აღდგენა-გამაგრება არარენტაბელურია.

ავარიული სახლი, რომელიც ექვემდებარება გამაგრებას – არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი

ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ე.წ. ბარაკები, რომელთა ავარიულობის ხარისხი საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება გამაგრება-რეაბილიტაციას.

ᲐᲕᲐᲠᲘᲣᲚᲘ ᲡᲐᲮᲚᲘᲡ ᲩᲐᲜᲐᲪᲕᲚᲔᲑᲐᲨᲘ იგულისხმება ავარიული სახლის დემონტაჟი და მის ადგილას ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობის განთავსება ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მოწყობა ისე, რომ დაცული იქნება დაინტერესებულ პირთა საკუთრების უფლება და სხვა კანონიერი ინტერესები.

ᲓᲐᲘᲜᲢᲔᲠᲔᲡᲔᲑᲣᲚᲘ ᲞᲘᲠᲔᲑᲘ არიან ავარიული სახლის მესაკუთრეები/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები. პროგრამის რეალიზაციას უკლებლივ ყველა მობინადრის თანხმობა სჭირდება.

ᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲘᲡ ᲒᲐᲜᲛᲐᲮᲝᲠᲪᲘᲔᲚᲔᲑᲔᲚᲘᲐ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ან მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირი.

დადგენილების თანახმად, ავარიული სახლების ჩანაცვლების მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ასევე დოკუმენტაციის დამტკიცება კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისაგან (შენობა-ნაგებობათა მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესის, ავტოსადგომების რაოდენობისა და სხვ.) განსხვავებული პირობებით.

ავარიული სახლების ჩასანაცვლებლად ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მუნიციპალური ბიუჯეტით განსაზღვრული ფინანსური რესურსების ფარგლებში (თანაბარი კატეგორიის შემთხვევებში პროგრამაში ჩართვა მიმდინარეობს სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარდგენის რიგითობის მიხედვით). გადაწყვეტილების მიღების ვადები არ არის შეზღუდული, პროგრამა ეტაპობრივად ამოქმედდება.

მობინადრეები სანაცვლო ფართს იმ მიწაზე აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში მიიღებენ, რომელზეც მდებარეობდა მათი ავარიული სახლი.

ჩანაცვლებისას, კანონმდებლობით დადგენილი წესის თანახმად, მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, დაინტერესებულ პირთათვის გამოიყენოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საბინაო ფონდი ან მიწის რესურსი. ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას არ იანგარიშება: ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება; ბ) ავტოფარეხი; გ) სარდაფი; დ) სხვენის ფართობი, რომელიც არ გამოიყენება საცხოვრებლად.

დაინტერესებულ პირს ავარიული სახლის ადგილას აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) ფართობის ტოლფარდი გარემონტებული ბინა. გონივრულ ფარგლებში დასაშვებია ფართის ცდომილება, რასაც მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება არეგულირებს. თუ ახალი შენობა-ნაგებობის გეგმარების გამო შეუძლებელია ზუსტად იმ ფართის გამოყოფა, რამდენსაც დაინტერესებული პირი ავარიულ შენობა-ნაგებობაში ფლობდა, ასეთ დროს მოქმედებს ასეთი გამონაკლისი: მას შესაძლოა გადაეცეს იმ ოდენობამდე გაზრდილი ფართი, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, ან არაუმეტეს 3 კვ.ით ნაკლები ფართი, რასთან დაკავშირებითაც დაინტერესებულ პირს არ გაუჩნდება რაიმე მოთხოვნის უფლება.

მომზადებული პროექტი თანხმდება დაინტერესებულ პირებთან. მათგან იღებენ წინასწარ თანხმობას, რომ არანაირი პრეტენზია და მოთხოვნა არ ექნებათ იმ შემთხვევაში, თუ ავარიული სახლის ადგილას აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი გაიზარდა, თან ეს ნამატი კვადრატული მეტრები იზოლირებულია და შესაძლებელია მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება.

ავარიული სახლების ჩანაცვლების შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, დაინტერესებულ პირებს, თუ ამის აუცილებლობაა, დადგენილი წესით უზრუნველყოფენ ბინის ქირის კომპენსაციით, ვიდრე მათ არ გადაეცემათ ავარიული სახლის ადგილას აშენებულ შენობა-ნაგებობაში შესაბამისი ფართი ან მუნიციპალიტეტის საკუთრების ფონდიდან ალტერნატიული საცხოვრებელი სხვა ტერიტორიაზე.

დადგენილების თანახმად, ჩანაცვლებულ შენობა-ნაგებობაში დაინტერესებულ პირს ფართი გადაეცემა სრულად გარემონტებული, სადაც ე.წ. სველი წერტილებიც კი აღჭურვილია სანიტარიული დანიშნულების ტექნიკით (ნიჟარები, გამწოვები, საშხაპე, უნიტაზი). ამის სანაცვლოდ, წინასწარი შეთანხმებით, დასაშვებია ეკვივალენტური ფულადი კომპენსაციის გაცემა.

ავარიული სახლების გამაგრების შემთხვევაში დაინტერესებული პირები გაივლიან სტანდარტულ პროცედურებს. გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ ბინის ქირის საკომპენსაციო თანხა გაიცემა დადგენილი პირობებით, ოღონდ იმ განსხვავებით, რომ შენობა-ნაგებობას კონკრეტული დასკვნის საფუძველზე მხოლოდ გამაგრებითი სამუშაოები ჩაუტარდება.

რაც შეეხება ბინის ქირის საკომპენსაციო თანხების გაცემას, მის ოდენობას რამდენიმე ფაქტორი განსაზღვრავს – დაინტერესებული პირის საცხოვრებლის ადგილმდებარეობა (ქალაქის ზონირების საკითხს იგივე დადგენილება არეგულირებს) და მისი ფართობი. მაგალითად, ძველი ბათუმის, რუსთაველისა და ხიმშიაშვილის უბანში მცხოვრებ პირზე ქირის თანხა 0-100 კვ.მ-ის ფარგლებში 800-იდან 1200 ლარამდე მერყეობს, ხოლო ქალაქის პერიფერიულ უბნებში ნაკლებია და 600-900 ლარს შეადგენს. ბინის ქირის თანხა სათანადო დოკუმენტაციის საფუძველზე გაიცემა.

ცვლილებები საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში

(2022 წლის 24 ივნისი)

ამ კანონში შესატანი ცვლილებების შესახებ გადაწყვეტილება საქართველოს პარლამენტმა მიმდინარე წლის 24 ივნისს, კანონპროექტის რეგისტრაციიდან მეათე დღეს, დაჩქარებული წესით მიიღო.

თავდაპირველი პაკეტის მიხედვით, ცვლილებები შეეხებოდა ორ საკანონმდებლო აქტს – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსს“ და კანონს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“.

ცვლილების პროექტის თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის საფუძვლებს უნდა დამატებოდა კიდევ ერთი პუნქტი – სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ავარიული საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟი, რაც აღარ განუხილავთ. ეს დიდწილად საზოგადოებრივი და პოლიტიკური ჯგუფების პროტესტმაც განაპირობა. კანონში ცვლილება არ შესულა, მაგრამ გაიმართა მსჯელობა მესაკუთრის უფლებებზე; კერძოდ, ვინც უარს განაცხადებდა ავარიული სახლების ჩანაცვლება/რეაბილიტაციის პროგრამაში ჩართვაზე, მას საკუთრებას ექსპროპრიაციის წესით ჩამოართმევდნენ.

რაც შეეხება „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსს“, ცვლილებების მიხედვით, დოკუმენტს დაემატა რამდენიმე რეგულაცია: ბათუმის განაშენიანების გენერალური გეგმის დამტკიცებამდე ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში შეჩერდა კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მოქმედება განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გადამეტების ნაწილში (ამჟამინდელი რეგულაციით, *განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი შეიძლება გადამეტებული იყოს განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, თუ ეს კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით, საამისოდ არსებობს ქალაქმშენებლობითი განვითარების განსაკუთრებული მიზეზები, არ ეწინააღმდეგება საზოგადოებრივ ინტერესებს და არ აუარესებს საცხოვრებელი თუ სამუშაო გარემოს სანიტარიულ-ჰიგიენურ მდგომარეობას).*

კოდექსს დაემატა აგრეთვე ცალკე მუხლი – „სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ავარიული საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟისა და მათ ნაცვლად ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი ან/და მრავალფუნქციური სახლების მშენებლობის ხელშემწყობი დროებითი ღონისძიებები“. ამ მუხლის თანახმად, 2027 წლის 1 იანვრამდე, სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში, ავარიული საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟისა და მათ ნაცვლად ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი ან/და მრავალფუნქციური სახლების მშენებლობის მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს შეუძლია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ასევე კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისაგან განსხვავებული პირობებით ქალაქმშენებლობითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილების შეტანა. ამასთან, ცვლილებები დასაშვებია განაშენიანების დეტალური გეგმის გარეშე.

კანონპროექტის თავდაპირველ ვერსიაში მერს ერთპიროვნულად ეძლეოდა განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გადამეტების უფლება, თუმცა, განხილვებისა და გამოთქმული პროტესტის შემდეგ, ტექსტი შეიცვალა და ასე ჩამოყალიბდა: სამშენებლო კოეფიციენტების გადამეტების უფლება ბათუმის მერს სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში ექნება, ხოლო, საბოლოოდ გადაწყვეტილებას ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო დაამტკიცებს.

მიუხედავად ასეთი ფორმულირებისა, მის მიმართ სკეპტიციზმი თავიდანვე გაჩნდა. მაგალითად, „სოციალური სამართლიანობის ცენტრის“ პოზიცია ასეთია: „გადაწყვეტილების მიმღებთა გამრავალფეროვნება მხოლოდ ფორ-

მალურ სახეს ატარებს, რადგან, საკანონმდებლო ცვლილებების თანახმად, სათათბირო საბჭოს შემადგენლობას ერთპიროვნულად ამტკიცებს ბათუმის მერი, ხოლო საქმიანობის წესს განსაზღვრავს ბათუმის საკრებულო. ამასთან, საკანონმდებლო ცვლილებებით, სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის მიმდინარეობისას მერს არ დასჭირდება კოეფიციენტების გადამეტების გადაწყვეტილების საკრებულოსთან შეთანხმება. ამ გზით კანონმდებელმა, ერთი მხრივ, ფორმალური შეზღუდვა დაუწესა მერს, მაგრამ იმავდროულად ამ შეზღუდვისაგან თავის არიდების საშუალებაც დაუტოვა“.

ბათუმის გენერალურ გეგმაზე მომუშავე ჯგუფმა, კომპანია „სითი ინსტიტუტი საქართველოს“ წარმომადგენლებმა ბათუმში მუშაობა გასული წლის აგვისტოდან დაიწყეს. მათი შეფასებით, **კანონპროექტს აკლია არგუმენტაცია და დასაბუთება, პაკეტის შემუშავებაში არ მონაწილეობდნენ დარგის სპეციალისტები და დაინტერესებული საზოგადოება, პროფესიონალური ხედვების უგულებელყოფის გამო ხარვეზები პროექტის მიღებამდეც გამოვლინდა და მისი დამტკიცების შემდეგაც**: „ცვლილება განხილვაზე გატანილ იქნა საკმაოდ მწირი დასაბუთებით. მაგალითად, შემოთავაზებული ცვლილება, რომელიც შეეხება ბათუმის მერისათვის უფლებამოსილების მინიჭებას მშენებლობის კოეფიციენტის შეცვლის შესახებ („...ძირითადი დებულებებით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე შეიძლება გადამეტებულ იქნას ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის გადაწყვეტილებით“) პირდაპირ ეწინააღმდეგება საქართველოს ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსს, რომლის თანახმადაც (24-ე მუხლი „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტები), მუნიციპალიტეტის საკრებულოს უფლებამოსილებას წარმოადგენს, მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების, გენერალური და განაშენიანების გეგმების/განაშენიანების დეტალური გეგმების კონცეფციებისა და პროექტების დამტკიცება მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით“.

საკრებულოს დადგენილება: „ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 17 ივნისის განკარგულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ

(2022 წლის 19 ივლისი)

ავარიული სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცებიდან ერთი თვის თავზე, 19 ივლისს, საკრებულოს სხდომაზე განიხილეს ამ წესში შესატანი ცვლილების საკითხი. ცვლილების მიხედვით, გაფართოვდა ავარიული სახლების ჩანაცვლებასთან დაკავშირებული პროგრამის არეალი – გარდა ავარიული სახლებისა, ჩამონათვალს დაემატა კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილება, დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულება, აგრეთვე განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი ან/და მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განხორციელება.

ცვლილება, რომელიც მიმდინარე წლის 24 ივნისს შევიდა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“, ითვალისწინებდა განაშენიანების დეტალური გეგმის გარეშე განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდას და ამის კვალდაკვალ მშენებლობის პარამეტრების ცვლილებას (სიმაღლე, მიჯნის ზღვარი, ფუნქციური ზონა და სხვ.), გარდა ავარიული სახლებისა, ზემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებზეც გავრცელდება.

ამავე ცვლილებით განისაზღვრა აგრეთვე მერთან არსებული სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესი და მისი შემადგენლობა. თეორიულად, საბჭოს ევალება, შეზღუდოს და შემდგომ გააკონტროლოს მერის მხრიდან გადაწყვეტილებების ერთპიროვნულად მიღება. რეალურად კი, შესაძლოა, ასე არც მოხდეს, რადგან ა) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრავს სათათბირო საბჭოს შემადგენლობას და ბ) მას თავმჯდომარეობს მუნიციპალიტეტის მერის მიერ შერჩეული თანამდებობის პირი.

დაინტერესებული საზოგადოებისათვის ჯერჯერობით არ არის ცნობილი ამ სათათბირო რგოლის შემადგენლობა, თუმცა სკეპტიციზმის საფუძველს ქმნის მასში თანამდებობის პირთა ყოფნა. გარდა ამისა, მერისა და მთლიანად მერიის სამსახურები თავს არიდებენ ამ საკითხზე საჯაროდ მსჯელობას. სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესის მიღებამდე მერს არ გაუმართავს კონსულტაციები სპეციალისტებთან, საკითხით დაინტერესებულ მხარეებთან/ორგანიზაციებთან. 19 ივლისის საკრებულოს სხდომაზე ზემოაღნიშნული წესის დამტკიცებისას აშკარად გამოჩნდა, რომ ქალაქის საკანონმდებლო ორგანო მზად არ არის ამ ცვლილებებისათვის. ამის საპირწონედ თვითმმართველობის წარმომადგენელთა არგუმენტია პროგრამის სწრაფად რეალიზაციის აუცილებლობა, ზედმეტი ბიუროკრატიული ჩარჩოებისა თუ მხარეთა ჩართულობის გარეშე.

ჩამოთვლილ კანონს/დადგენილებას, უკლებლივ ყველას, თან ახლავს განმარტებითი ბარათი, რომლის „დ“ პუნქტში, წესით, უნდა უნდა იყოს: ინფორმაცია, თუ ვინ, რომელი სამთავრობო თუ არასამთავრობო უწყება, საერთაშორისო ორგანიზაცია, სამუშაო ჯგუფი თუ ექსპერტი იყო ჩართული მის შემუშავებაში; გამოიყენეს თუ არა სხვა ქვეყნების გამოცდილება და თუ არსებობს მსგავსი პრაქტიკის მიმოხილვა. ოთხივე განმარტებითი ბარათის „დ“ პუნქტში წერია, რომ პროექტების ავტორებს არანაირი კონსულტაცია არ მიუღიათ და არც საერთაშორისო გამოცდილება გაუზიარებიათ. მხოლოდ ერთ შემთხვევაში, რომელიც შეეხება ცვლილებებს „სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“, ცვლილებათა პაკეტის ინიციატორი – ბათუმის მერია უთითებს, რომ „კანონპროექტი შემუშავდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის ჩართულობით“.

ბათუმის მერიის დაკვეთით, სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დაგეგმვაზე მომუშავე კომპანია „სითი ინსტიტუტი საქართველოს“ წარმომადგენლები უკვე თითქმის ერთი წელია მუშაობენ. მათი მოკვლევის პარალელურად, აჭარის მთავრობამ და ბათუმის მერიამ დაიწყეს ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამა, რომლის შემუშავების პროცესში გენგეგმაზე მომუშავე ჯგუფის წევრებს უშუალო მონაწილეობა არ მიუღიათ.

ბათუმის გენერალურ გეგმაზე მომუშავე ჯგუფის წევრი, ქალაქმგეგმარებელი გიორგი აბაშიძე აღნიშნავს, რომ გენგეგმა ვერ მოიცავს ერთ რომელიმე პრობლემას სრულად, ამიტომ დოკუმენტის რეკომენდაციებს ზოგადი ხასიათი ექნება; თუმცა, არ არის გამორიცხული რომელიმე პრიორიტეტული საკითხის დარგობრივი დამუშავება, როგორიც შეიძლება იყოს, მაგალითად, ავარიული სახლების პრობლემა და მისი უფრო დეტალური შესწავლა.

მერიის სამსახურების ძალისხმევით მოძიებული მონაცემების გარდა, გენგეგმაზე მომუშავე ჯგუფის წევრებმა კიდევ 80 ისეთ შენობას მიაკვლიეს, რომელთა ავარიულობა შესამოწმებელი და შესასწავლია. ჯგუფის ერთ-ერთი რეკომენდაციით, ავარიული სახლების მობინადრეთა პრობლემის დაძლევის ერთ-ერთი გზა სოციალური სახლების მშენებლობაა.

გიორგი აბაშიძე, ქალაქმგეგმარებელი: „საჭიროა საინფორმაციო კამპანია და აქტიურობა. ადგილობრივი ხელისუფლება უნდა დაეხმაროს მოსახლეობას, თავად გახდეს ამა თუ იმ მოთხოვნისა თუ წინადადების ინიციატორი. კარგი იქნებოდა, ჯერ საპილოტე პროექტი აემოქმედებინათ, რათა სარგებელი თვალსაჩინო ყოფილიყო და მხოლოდ ამის შემდეგ დაეწყოთ დიდი პროგრამა. ეს უნდა იყოს საჯაროდ გამოტანილი დოკუმენტი, რომელზეც საზოგადოება იმსჯელებს. ამ საქმეში არსებითია თანმიმდევრულობა და უარი ყველანაირ კულუარულ გარიგებაზე“.

გიორგი აბაშიძემ „სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“ 24 ივნისს შეტანილი საპარლამენტო ცვლილებებიც შეაფასა და დაანონსებული სახელისუფლებო პროგრამაც მიმოიხილა: „2021 წლის ოქტომბრის ტრაგედიის საპასუხოდ აჭარის მთავრობამ მეტად ხანმოკლე ვადაში შეიმუშავა პროექტი, რომელიც გულისხმობდა მსგავსი ტრაგედიების თავიდან არიდებასა და პრევენციის მიზნით ქალაქში არსებული ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებას“. რეაქციებით თუ ვიმსჯელებთ, საზოგადოებას სათანადოდ არ გააცნეს პროექტი და არ განუმარტეს, თუ რა პრინციპებითა და კრიტერიუმებით შეფასდებოდა ჩასანაცვლებელი ე.წ. ავარიული ობიექტები, რამაც, სამწუხაროდ, იმთავითვე დიდი უნდობლობა გააჩინა მთლიანად პროცესის მიმართ“.

გიორგი აბაშიძის კიდევ ერთი კომენტარი: „ქალაქის მერიისა და აჭარის მთავრობის ურთიერთთანამშრომლობით განისაზღვრა ობიექტთა სია, რომელიც ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს გადაეცა ავარიულობის ხარისხის დასადგენად, აგრეთვე ავარიულობის აღმოფხვრის გზებთან დაკავშირებული დასკვნების შესამუშავებლად. ეს დასკვნებიც არ გასაჯაროვდა სათანადო ფორმით და რაც გავრცელდა, ზოგადია. ცნობილია, რომ შემდგომ პერიოდში, ამ დასკვნების მიხედვით ობიექტების ჩანაცვლება გართულდა – მოლაპარაკებების საწყის ეტაპზე ცალკეულმა მესაკუთრეებმა უარი განაცხადეს პროექტში მონაწილეობაზე, მათ დამატებითი ეკონომიკური წახალისება მოითხოვეს. ამასთან, სამხარაულის ექსპერტიზის ბიუროს ზოგიერთი დასკვნა ნაგებობების რეაბილიტაციას ან განახლებას კი არ გულისხმობდა, არამედ კონსტრუქციული მდგრადობისათვის საფრთხის შემცველი სტრუქტურული ელემენტების – მიშენებებისა და დაშენებების დემონტაჟს, რაც მესაკუთრეთა მფლობელობაში არსებულ ფაქტობრივ ფართს ამცირებდა. ამის თაობაზე ოფიციალური განცხადება არ გაკეთებულა, თუმცა იმ კონკრეტული მომენტისათვის პროექტი ისედაც შეჩერებულად მიიჩნეოდა“.

ასეთი შედეგი სავსებით ლოგიკური და მოსალოდნელი იყო, რაზეც დარგის ექსპერტები პროექტის დაანონსებისთანავე საუბრობდნენ – ნაჩქარევი სამთავრობო ინიციატივა, რომელსაც არ ახლდა შესაბამისი სოციალურ-კვლევითი და საინფორმაციო მხარდაჭერა, უცილობლად გამოიწვევდა რისკებსა და საფრთხეებს.

გიორგი აბაშიძის შეფასებით, საქართველოს კანონმდებლობით იმ ავარიული ობიექტების განახლებაზე პასუხისმგებლობა, რომლებიც შესაძლოა საფრთხეს უქმნის საზოგადოებას ან მესამე პირებს, ეკისრება მესაკუთრეს („საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, მუხლი 137). მოსახლეობისათვის არ განუმარტავთ, რა განსაკუთრებული პირობების გამო მიიჩნიეს მიზანშეწონილად, სახელმწიფო ბიუჯეტის ხარჯებით (ანუ გადასახადის გადამხდელთა თანხებით) და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ეს პასუხისმგებლობა საზოგადოებასაც გაეწაწილებინა. არც ის განუმარტავთ, ამის სანაცვლოდ რა სარგებელი უნდა მიეღო მას. ეს კონკრეტული გარემოება შეგვიძლია მივიჩნიოთ იმის მტკიცებად, რომ: პროექტი გულისხმობდა გამოუვალ მდგომარეობაში მოხვედრილ იმ პირთა დახმარებას, რომელთა ჯანმრთელობასა და სიცოცხლეს პირდაპირი საფრთხე ექმნება; იმავდროულად, საზოგადოებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფას მაშინ, როდესაც მესაკუთრეს ფიზიკურად არ გააჩნია უნარი, იტვირთოს მასზე კანონმდებლობით დაკისრებული პასუხისმგებლობა.

„მოცემულ პროექტში ოფიციალური ხელისუფლება მხოლოდ მობინადრეთა და მესამე პირთა უსაფრთხოებით უნდა იყოს დაინტერესებული და არა ახალი ნაგებობების განთავსება-მშენებლობით. აღსანიშნავია, რომ დროთა განმავლობაში ურბანულ სტრუქტურებს – ქალაქებს მუდმივად უჩნდებათ გამოწვევები, რაც ხშირად მათ სისტემურ ხელახლა გააზრებას ან განახლებას მოითხოვს. ამასთან, ქალაქებისათვის უცხო როდია წერტილოვანი გაუაზრებელი ჩარევები, რომლებიც ქალაქის საერთო სტრუქტურას გამოუსწორებელ ზიანს აყენებს. ასეთ გამოწვევებთან გასამკლავებლად არსებობს უპირველესი რესურსი, ე.წ. ბრაუნფილდები – ფუნქციადაკარგული, დეგრადირებული ტერიტორიები და ავარიული ნაგებობები, დაბალი ღირებულებისა და მაღალი მოქნილობის საქალაქო სივრცეები, რომელთა რეორგანიზაციაც ქალაქში საერთო სტრუქტურული პრობლემების მოგვარების საშუალებას ქმნის. ეს ტერიტორიები გენერალური გეგმისა და სხვა სახის ტერიტორიული დოკუმენტებისათვის მოქნილობის ძირითადი ხელსაწყოებია“, – მიიჩნევს ქალაქმგეგმარებელი.

ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის დაკვეთით ამჟამად მიმდინარე ქალაქის გენერალური გეგმის დამუშავება გადამჭიდროებისა და სტრუქტურული რღვევის მწვავე პრობლემებმაც განაპირობა. გეგმის შემუშავებისას მისი მოქნილობის ერთ-ერთი ძირითადი რესურსის ყველაზე მძიმე პრობლემად გარდაქმნა, ანუ გადაჭარბებული სიმჭიდროვის დამოუკიდებელ ობიექტად გადაკეთება, საგრძნობლად ამცირებს მომავალი გენერალური გეგმის რესურსს, გაუმკლავდეს ქალაქის გამოწვევებს. გენერალური გეგმის განახლებაზე გადაწყვეტილების მიღება და ავარიული შენობა-ნაგებობების პრობლემის მოსაგვარებლად შემუშავებული დროებითი მიდგომა, მისი არასწორად და არასაჯაროდ რეალიზაციის შემთხვევაში, დიდი ალბათობით, შეუსაბამო და ურთიერთგამომრიცხავ სერიოზულ სიტუაციებს წარმოშობს. არ არის გამორიცხული, ამით არათუ შემცირდეს საზოგადოებრივი უსაფრთხოების რისკი, არამედ გრძელვადიან პერსპექტივაში გაიზარდოს კიდეც.

ავარიულ სახლებში მცხოვრებთა განწყობა-მოლოდინის სპექტრი

პროექტის ფარგლებში გამოკვლეული და შესწავლილია ავარიულ სახლებში მცხოვრებთა განწყობა-მოლოდინის მრავალწახნაგოვანი სპექტრიც. მიმდინარე წლის მაისსა და ივნისში გზამკვლევზე მომუშავე ჯგუფის წევრები დაინტერესდნენ ქალაქის ცენტრალურ და პერიფერიულ უბნებში მდებარე რამდენიმე ნაგებობით, რომლებიც მითითებულია მერიის სამსახურების მიერ შედგენილ ავარიული სახლების რუკაზე. წინამდებარე მცირე გამოკვლევას არ აქვს სრულყოფილი კვლევის პრეტენზია, თუმცა ავარიულ სახლებში მცხოვრებთა საერთო განწყობასა და ზოგად ტენდენციებზე საგულისხმო ცნობებს იძლევა.

გთავაზობთ ინფორმაციას რამდენიმე მიგნების შესახებ:

გამოკვლევით დადგინდა, რომ **ავარიულ სახლებში მცხოვრებთა უმეტესობამ ბევრი არაფერი იცის პროგრამისა და მასში მონაწილეობის მექანიზმების შესახებ**. მათ უჩნდებათ ბევრი კითხვა, რომლებზეც ვერ იღებენ პასუხებს შესაბამისი სტრუქტურებიდან. ამიტომაც არის, რომ შექმნილი სიტუაცია უნდობლობას ბადებს დაანონსებული პროგრამის მიმართაც. ინტენსიური საინფორმაციო შეხვედრებიც კი არ მიმდინარეობს, ქალაქ ბათუმის მერია ძირითადად წერილობითი სახის კომუნიკაციას სჯერდება (წერილების გაგზავნა, მასალის მიწოდება). მოქალაქეს თავად უწევს მერიაში მისვლა იმისათვის, რომ ხელისუფლების ოფიციალურ წარმომადგენელს ადგილზე მისვლა სთხოვოს. ამიტომაც რა გასაკვირია, რომ მოსახლეობის უმეტესობა უკმაყოფილია მერიასთან კომუნიკაციის არსებული ხარისხითა და თანამშრომლობით. გასაუბრებისას ისინი განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებდნენ ბიუროკრატიულ და სტრუქტურულ ლაბირინთებზე.

ქალაქის ცენტრალური თუ პერიფერიული უბნის ნებისმიერი მცხოვრები ეწინააღმდეგებოდა შეთავაზებას – სახლის დანგრევას და სანაცვლოდ იმავე ფართის მიღებას. რამდენიმემ მერიას უარის წერილიც კი გაუგზავნა. როცა მობინადრეები უარს აცხადებენ შეთავაზებაზე, მერია პასუხისმგებლობას იხსნის სახლის ავარიულობასა და საფრთხის შემცველ გარემოში მათ ცხოვრებაზე. ამას ავარიული შენობის მობინადრეთა პასუხისმგებლობაში გადასვლის დოკუმენტაციაც ადასტურებს. მერიის წარმომადგენლები ბინის მფლობელებს ასევე სთავაზობენ, დამოუკიდებლად მოიძიონ ინვესტორი, ან თავად მოაგვარონ შექმნილი პრობლემა. ერთ-ერთ მისამართზე (სელიმ ხიმშიაშვილის 8) პროგრამაში მონაწილეობაზე უარის მიზეზად ისიც დაასახელეს, რომ მერიიდან მიღებულ წერილში მხოლოდ შენობის დემონტაჟის შესახებ იყო მითითებული და მინიშნებაც კი არ ყოფილა, თუ რა მოხდება ამის შემდეგ ქირით გაყვანასთან დაკავშირებით.

მოსახლეობის უნდობლობა უჩნდება პროგრამის ფარგლებში ქირით გაყვანის დროსაც. რამდენიმე მისამართზე მცხოვრებნი, რომელთა სახლებიც ასევე დატანილია ავარიული სახლების რუკაზე (მაგალითად, გორგილაძის 35, გორგილაძის 49), ამბობენ, რომ არ იციან, არსებობს თუ არა ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა შენობის ავარიულობასთან დაკავშირებით, და თუ არსებობს, მათ არ უნახავთ. მობინადრეები მერიის უყურადღებობაზე ამახვილებენ ყურადღებას და აღნიშნავენ, რომ, მათი მოთხოვნის მიუხედავად, წლებია მერიის წარმომადგენლებს არ შეხვედრიან.

კიდევ ერთი ნიუანსი, რომელზეც ავარიული სახლების მობინადრეები მიანიშნებენ – მოსახლეობის ნაწილი თავიანთი საცხოვრებლის ადგილმონაცვლეობას მხოლოდ მაშინ დათანხმდება, თუ ფართს ახლანდელი საცხოვრებლის სიახლოვეს ან ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში შესთავაზებენ. მათთვის კატეგორიულად მიუღებელია ქალაქგარეთ გადასვლა, რაოდენ დიდიც უნდა იყოს ალტერნატიული ფართი.

ავარიულ სახლებში მცხოვრებნი პერიოდულად ხვდებოდნენ და ხვდებიან ინვესტორებს, თუმცა, როგორც გაირკვა, ამ მოლაპარაკებებს გარკვეულწილად პანდემიამაც შეუშალა ხელი. შეთავაზებებს შორის ჭარბობს ასეთი მოდელი: არსებულ ფართს პლუს 30% შავი კარკასი, რაც ოჯახების უმრავლესობისთვის ხშირად მისაღებია. ცალკეულ შემთხვევებში პრობლემას ქმნიან ავარიულ შენობებში განთავსებული კომერციული ფართის მესაკუთრეები, რომლებიც ამ ტერიტორიაზე მხოლოდ კომერციულ საქმიანობას ეწევიან და სახლის/ფართის ავარიულობა დიდად არ აწუხებთ. ინვესტორთან მოლაპარაკებისას უმეტესწილად შეუსაბამოდ დიდ ფართს ითხოვენ, რაზეც დეველოპერები არ თანხმდებიან.

მობინადრეები იხსენებენ 2014 წელს ინვესტორებთან წარუმატებელი ურთიერთობის კონკრეტულ შედეგებს. კერძოდ, შეთანხმების სურვილით მისულმა ინვესტორმა მოსახლეობის მიერ გაწეული ხარჯით გადაიფორმა მათ საკუთრებაში არსებული ფართი, მაგრამ საბოლოო შეთანხმებას ვერ მიაღწიეს და მესაკუთრეებს ბინების ხელახლა დაკანონება ისევ თავიანთი ფინანსებით მოუხდათ. მობინადრეთა ნაწილს უსახსრობის გამო ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ფართები დაუკანონებელი ჰქონდა.

ერთადერთი, რაზეც თვითმმართველობა და ავარიული სახლების მფლობელები თანხმდებიან, არის საცხოვრებელი ფართების ავარიულობა, რასაც ამყარებს ექსპერტიზის დასკვნები, პრობლემის მოგვარების გზები კი სრულიად განსხვავებულად ესახებათ.

სამშენებლო კომპანიების წარმომადგენელთა მოლოდინი და დამოკიდებულება

გზამკვლევზე მომუშავე ჯგუფის წევრები ასევე ესაუბრნენ რამდენიმე სამშენებლო კომპანიის წარმომადგენელს. ამჯერადაც მოკვლევა სრულად არ წარმოაჩენს სიტუაციას, თუმცა ზოგადი ტენდენციების დანახვა შესაძლებელია.

სამშენებლო კომპანიები მზად არიან, ჩაერთონ პროექტში და, იმავდროულად, თავიანთ მთავარ ინტერესზე – კომერციული მოგების მიღებაზე მიუთითებენ.

სახელმწიფო სტრუქტურებისაგან შეთავაზებული ზოგადი პირობები – საბანკო გარანტია, ბიუროკრატიული საკითხების დაჩქარებული წესით მოგვარება და ა.შ., იმთავითვე საინტერესოა და არ ეწინააღმდეგება მათ კომერციულ ინტერესებს. აქვე უნდა აღინიშნოს მშენებელთა მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ამ პრობლემების მოგვარება ეტაპობრივად, საგანგებო პროგრამების გარეშეც შეიძლებოდა და თანაც – სხვადასხვა ფორმით. უმთავრესია სამმხრივი (სახელმწიფო, ბენეფიციარები, სამშენებლო კომპანიები) მოლაპარაკება და ურთიერთკოორდინირებული თანამშრომლობა და არა ფინანსური რესურსების უქონლობა ან დეველოპერებისაგან ამ საკითხის არარენტაბელურად შეფასება.

საინტერესოა, როგორ წარმოუდგენიათ მხარეებს სიტუაციის განვითარება. დეველოპერთა შეფასებით, ასეთი პროექტის რეალიზებისას მთავარ პრობლემას ქმნიან ბენეფიციარები. ისინი კუთვნილი ფართის სანაცვლოდ ხშირად გაცილებით მეტს ითხოვენ, რაც საბოლოოდ პროექტს არარენტაბელურს ხდის და მისი განხორციელების შანსი ნულს უტოლდება. მათივე აზრით, სწორედ ამ დროს მერიას ან უფლებამოსილ სახელმწიფო სტრუქტურას შეუძლია, დახმარება აღმოუჩინოს ბენეფიციარებთან მოლაპარაკებების წარმართვაში; მეტიც, ამგვარი ჩართულობის გარეშე წარმოუდგენლად მიაჩნიათ ასეთი მასშტაბის პროექტის რეალიზება.

კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მქონე, ისტორიული ან სხვა რაიმე ნიშნით გამორჩეული შენობის ჩანაცვლებისას სამშენებლო კომპანიების წარმომადგენლებს პრობლემის მოგვარების კიდევ ერთი გზა ასე ესახებათ:

სამთავრობო სტრუქტურებსა და ინვესტორებს შორის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, შესაძლებელია დეველოპერმა კონკრეტულ ადგილზე არსებული შენობა სტატუსის შესაბამისი მოთხოვნებით განაახალოს, რესტავრაცია ჩაუტაროს, მცხოვრებთა სურვილის შემთხვევაში სხვა შენობა ააგოს და დააკმაყოფილოს მობინადრეები, სანაცვლოდ კი, თავისი კომერციული მიზნებისათვის, სახელმწიფოსაგან მიიღოს მისთვის საინტერესო მიწის ნაკვეთი და მშენებლობის უფლება სხვა ტერიტორიაზე.

ცალკეული დეველოპერები ერთგვარი სკეპტიციზმით ეკიდებიან მერიის მიზნობრივი პროგრამით გათვალისწინებულ სახელმწიფო გარანტიების მდგრადობას და მისი წარმატებით დასრულებაც სათუოდ მიაჩნიათ – პროგრამაში ჩართვა გულისხმობს სოლიდურ ინვესტიციებს, გარანტიების ნაწილი კი მყიფეა და არამდგრადი.

როგორც ავარიული სახლების მობინადრეთა, ისე დეველოპერთა სურვილია, მათ შორის მოლაპარაკება ითავონ სახელმწიფო სტრუქტურების წარმომადგენლებმა საკანონმდებლო რეგულაციების დაცვით. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოლაპარაკებათა უმეტესობა წარუმატებლად დამთავრდება.

ბათუმის ყოფილი მერებისა და საკრებულოში წარმოდგენილი პარტიების ხედვები

საკითხის მოკვლევისას DRIVE Democracy-ს ჯგუფის წევრებმა ინტერვიუები ჩაიწერეს ბათუმის ყოფილ მერებსა და ბათუმის საკრებულოში წარმოდგენილი პარტიების წევრებთან. მერების გამოცდილება და საკრებულოს დეპუტატთა თვალთახედვა ავარიულ სახლებთან დაკავშირებით წარმოაჩენს, თუ როგორ აღიქვამენ ყოფილი თუ ამჟამინდელი გადაწყვეტილების მიმღებები პრობლემას და რა გზებით წარმოუდგენიათ მისი მოგვარება.

ჯემალ ანანიძე

ბათუმის მერი 2012-2014 წლებში

ჯემალ ანანიძის მერობის პერიოდში მოსახლეობის მიმართვიანობის საფუძველზე დაიწყო ავარიული სახლების მოკვლევის პროცედურები. გაირკვა, რომ საბჭოთა პერიოდში აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსების ექსპლუატაციის ვადა ამოწურული იყო. მდგომარეობას ამძიმებდა ოთხ-მოცდაათიან წლებში თვითნებური დაშენება-მიშენებები, რაც შენობისთვის ავარიულობის სტატუსის დაჩქარებული წესით მინიჭების მთავარ განმაპირობებელ არგუმენტად იქცა. გამოიკვეთა აგრეთვე გრუნტის წყლის პრობლემაც.

იმ პერიოდში მერიამ გადაწყვიტა, აემუშავებინა „იაფი სახლის“ პროექტი, რომელშიც ჩაერთვებოდნენ ავარიულის სტატუსის მქონე შენობების მცხოვრებნი. დაანონსებული პროექტის პარალელურად მიმდინარეობდა მუშაობა იმის მოსაკვლევად, რამდენად მასშტაბური იყო პრობლემა. დადგინდა, რომ 300-მდე მრავალბინიანი შენობა ხვდებოდა ამ ნუსხაში სხვადასხვა კატეგორიით – შენობის ამორტიზება, ექსპლუატაციის ვადაგადაცილება, რენოვაციის საჭიროება, ამორტიზებული ლიფტები... ჯემალ ანანიძის მერობისას დაანონსებული პროგრამის სრულყოფილად განხორციელება ვერ მოხერხდა, მათ შორის დეცენტრალიზაციის პოლიტიკის ხარვეზებისა და ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის სიმცირის გამო.

ჯემალ ანანიძის რეკომენდაციაა, ამჟამად დაანონსებულ პროგრამაში გაითვალისწინონ აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნების – პოლონეთის, უნგრეთის, ესტონეთისა და გერმანიის პრაქტიკა. აუცილებელია სრულყოფილად შემუშავებული და სისტემატიზებული, მკაფიოდ ჩამოყალიბებული სამოქმედო გეგმა, რომელსაც საკანონმდებლო ბაზა და სპეციფიკური რეგულაციები

გაამყარებს. პროგრამის რეალიზებისას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს სხვადასხვა სამსახურის კოორდინირებულ მუშაობას, მათ შორის ცენტრალური ხელისუფლების დონეზე, რადგან მხოლოდ ბათუმის მერია ვერ გაუმკლავდება მას. უმნიშვნელოვანესია, პროგრამაში ჩართული იყოს ბათუმის გენერალურ გეგმაზე მომუშავე ჯგუფი (ამჟამად ეს არის კომპანია „სითი ინსტიტუტი საქართველო“. პროცესი მიმდინარეა, ჯერჯერობით ზოგიერთი ეტაპია დასრულებული). გარდა ამისა, სასურველია, მერიას ჰქონდეს ქალაქგანვითრების მაკეტი მაინც, რათა საზოგადოებისათვის საჯაროდ ხელმისაწვდომი და თვალსაჩინო იყოს მასშტაბური ხელახალი განაშენიანების კონტურები. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ძველი ბათუმის გენგეგმის შემუშავება და საწყის ეტაპზევე კოეფიციენტის განსაზღვრა, რაც მომავალში კომერციული ინტერესების კონტროლის ქმედით მექანიზმად იქცევა.

ლაშა კომახიძე

ბათუმის მერი 2017-2020 წლებში

გზამკვლევზე მომუშავე ჯგუფის წევრები ლაშა კომახიძესთან საუბრისას დარწმუნდნენ, რომ იგი სიღრმისეულად იცნობდა პრობლემას. მან ჯგუფის წარმომადგენლებს მიაწოდა ინფორმაცია მისი მერობის პერიოდში ჩატარებული სამუშაოების შესახებ. მოსახლეობა ხშირად მიმართავდა მერიას თავიანთი საცხოვრისის ავარიული მდგომარეობის გამო. ამიტომაც, 2017 წლიდან მოყოლებული, ლაშა კომახიძემ დაიწყო პრობლემის დეტალური მოკვლევა მერიის სამსახურების ჩართულობით. მასში მონაწილეობდნენ ქალაქის ქონების მართვის, ინფრასტრუქტურისა და სერვისების მართვის სააგენტოები. ცალკეული უბნების შესწავლის შემდეგ, 2018 წლის მონაცემებით, 110 მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსი, სავარაუდოდ, ავარიული იყო. მერმა მიიღო გადაწყვეტილება, სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს შეესწავლა და წარმოედგინა დასკვნა თითოეული ნაგებობის მდგომარეობის შესახებ. მუშაობას აჭიანურებდა აჭარის რეგიონულ წარმომადგენლობაში შესაბამისი პროფილის ექსპერტთა ნაკლებობა. საქმის დასაჩქარებლად, მერის ჩართულობითა და ძალისხმევით, სამსახური შეივსო ექსპერტებით და მოკვლევა სწრაფი ტემპით წარიმართა. 2019 წლის თებერვლის მონაცემებით, სხვადასხვა კატეგორიის ავარიულობა სამოცდაათამდე შენობას დაუდგინდა. ზოგიერთი ნაგებობა (11 მრავალბინიანი კორპუსი) ყოველ წუთს შეიძლებოდა დანგრეულიყო და იქ მცხოვრებთა სიცოცხლე შეეწირა.

შემდგომ ეტაპზე მიმდინარეობდა სტატუსმინიჭებული შენობების სრული პასპორტიზაცია. 2019 წლის გაზაფხულზე მერიასა და სერვისცენტრებში უკვე არსებობდა ავარიულის სტატუსის მქონე შენობების სრულყოფილი ნუსხა და მონაცემები მობინადრეთა შესახებ. შეიქმნა აგრეთვე სამუშაო რუკა, შენობები დაიყო კატეგორიების მიხედვით. უკვე აღინიშნა, რომ ავარიულობის გამომწვევი ძირითადი მიზეზები დაშენება-მიშენება და ექსპლუატაციის ვადის გასვლა იყო. შენობების დეტალური საექსპერტო დასკვნები შენახულია როგორც ქონების მართვის სააგენტოში, ისე თითოეული სერვისცენტრის ციფრულ არქივებში. კულტურული მემკვიდრეობის არცერთი ძეგლი არ მოხვდა ჩამონათვალში, რადგან ამ სტატუსის ნაგებობებს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტო კურირებდა.

ლაშა კომახიძემ აღნიშნა, რომ მერიამ სამუშაო ჯგუფთან ერთად დაიწყო პრობლემის მოგვარების გზებზე აქტიური და ინტენსიური მუშაობა, სტრატეგიის შემუშავება, მათ შორის ცენტრალურ ხელისუფლებასთან მოლაპარაკებები, რადგან პრობლემის მასშტაბს ადგილობრივი ბიუჯეტის ფინანსები ვერ გასწვდებოდა.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში წარმოდგენილი პოლიტიკური პარტიების წევრთა მოსაზრებები ავარიულ სახლებთან დაკავშირებით

გიორგი კირთაძე

„ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“, აჭარის ა/რ უმაღლესი საბჭოს დეპუტატი, ქალაქ ბათუმის საკრებულოს ყოფილი თავმჯდომარე

ენმ-ის წარმომადგენელი, საკუთარ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, აღნიშნავს, რომ დაანონსებული პროგრამის ფარგლებში ამ პრობლემის მოგვარება კომპლექსური და სისტემური მიდგომის გარეშე შეუძლებელია. სკეპტიციზმის საფუძველს ქმნის აგრეთვე პროგრამის შემუშავების გაუმჭვირვალე პროცესი და დამოუკიდებელი ექსპერტებისა თუ სპეციალისტებისათვის მასში ჩართვის შეზღუდვა. გიორგი კირთაძის თქმით, თუ სახელმწიფო ავარიული სახლების მცხოვრებლებს და ინვესტორებს ერთმანეთის პირისპირ დატოვებს, პროგრამა ჩავარდება: „აუცილებელია, ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია იყოს აღნიშნული პროგრამის მთავარი საყრდენი, ავარიული სახლების სრულყოფილი ჩამონათვალის შემდგენი და უშუალოდ მოსახლეობასთან კომუნიკაციის ერთადერთი რგოლიც, რომელსაც ზურგს გაუმაგრებს შესა-

ბამისი საკანონმდებლო ბაზა და საკრებულოს ნორმატიული აქტები. ამით გამოირიცხება მოლაპარაკების ჩაშლის მცდელობა, ბენეფიციართა მხრიდან სუბიექტური, გაზვიადებული მოთხოვნებით მანიპულაცია და სხვა მობინადრეთა დაზარალება“.

გიორგი კირთაძის თქმით, შენობის რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის საჭიროება უნდა დაადგინოს არა მხოლოდ სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიურომ. ამის საჭიროება კერძო კომპანიის ექსპერტიზამაც უნდა დაადასტუროს. ინვესტორმა უნდა უზრუნველყოს ალტერნატიულ საცხოვრებელში ავარიული სახლების მობინადრეთა გაყვანა და ქირის თანხა, რომლის ოდენობაც საბაზრო ღირებულების შესაბამისად განისაზღვრება. ავარიულის სტატუსის მქონე შენობა მერიას ჩაბარდება გონივრული ვადის სტანდარტით, ხოლო რეკონსტრუქციის ან ახალ შენობაში საცხოვრებელი პირობების კონდიციას მობინადრე და ინვესტორი ურთიერთმოლაპარაკებით ათანხმებენ. თუ გარდაუვალია შენობის დემონტაჟი, თანასწორობის უფლების დასაცავად და საზოგადოებისათვის გაუგებრობის ან დისკრიმინაციული გამონაკლისების თავიდან ასაცილებლად, სახელმწიფო ხელმძღვანელობს ე.წ. ერთი ერთში პრინციპით: მობინადრეს პროგრამის დასრულების შემდეგ გადაეცემა საწყისის იდენტური ფართი იმავე ადგილას აშენებულ შენობაში. პროგრამის მდგრადობას უზრუნველყოფს მერია, პროცესში ინვესტორების შემოყვანით და შესაბამისი საბინაო ფონდის შექმნით.

ავარიული სახლის რეკონსტრუქცია-დემონტაჟის დროს მოსახლეობასთან შეთანხმებითა და ხელშეკრულებით ზუსტდება ვადები და კონკრეტული პირობები. იმ შემთხვევაში, თუ შენობა საჭიროებს დემონტაჟს და ინვესტორი ვერ ახერხებს აქ მცხოვრებ ბენეფიციართა ქირით უზრუნველყოფას, ინვესტორი ვალდებულია, მის მიერ აშენებული შენობის ორ-სამ სართულზე განლაგებული ბინები მერიის საბინაო ფონდს გადასცეს. გარდა ამისა, ინვესტორის ინტერესის დასაკმაყოფილებლად, კოეფიციენტის შეცვლის შესაძლებლობა უნდა მიეცეს ცალკეულ უბნებს, ძირითადად – გარეუბნებს. ინვესტორებთან შეუთანხმებლობისას, ისტორიულ და ცენტრალურ უბნებში მდებარე დაბალსართულიანი შენობებისა თუ კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მქონე ძეგლების რეკონსტრუქცია უნდა დაფინანსდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან გამოყოფილი თანხით და იერსახის შენარჩუნების კონცეფციით. ავარიული სახლების მიზნობრივი პროგრამა – ეს არის კომპლექსური, დარგის ექსპერტთა ჩართულობით შემუშავებული და დეტალური სამოქმედო გეგმა, რომელიც მოიცავს დამატებით აქტივობებს საზოგადოებაში ნდობის აღსადგენად.

ვაჟა დარჩია

პოლიტიკური პარტია „ლელო საქართველოსთვის“, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წევრი

პოლიტიკოსის შეფასებით, პროგრამის შემუშავება-განხორციელების მიმდინარეობა სრულად გაუმჭვირვალეა და საზოგადოებას მრავალ კითხვას უჩენს. ვაჟა დარჩია პროგრამის დაჩქარებული წესით მიღებას 2021 წელს ბათუმში მომხდარ ტრაგედიას, მას შემდეგ ქალაქის მოსახლეობაში გაჩენილ შიშს უკავშირებს და დასძენს, რომ პროგრამის ბუნდოვანება და კონკრეტული სამოქმედო გეგმა-სტრატეგიის არარსებობა საზოგადოებას უსაფრთხოების განცდას არ უქმნის.

გარდა ამისა, მერიის მიერ შედგენილი ავარიული სახლების რუკა არაზუსტია, მითითებული მისამართები ხშირად არ ემთხვევა ავარიული სახლების რეალურ ადგილმდებარეობას. **მუნიციპალიტეტის მერიისთვის ერთ-ერთ პრიორიტეტად უნდა იქცეს ავარიული სახლების ზუსტი პასპორტიზაცია და საზოგადოების ინფორმირებულობა მიმდინარე პროექტთან დაკავშირებით.** სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს და საკითხზე მომუშავე ჯგუფის კვალიფიციურობაც უნდობლობას ბადებს. ვაჟა დარჩიას რეკომენდაციაა, პროგრამა შემუშავდეს დაინტერესებულ მხარეთა ფართო ჩართულობითა და სპეციალისტთა რეკომენდაციების გათვალისწინებით; რადგან საზოგადოება უნდობლობით ეკიდება სახელისუფლებო სტრუქტურის საქმიანობასა და პროექტის მაღალკვალიფიციურად განხორციელებას, ამიტომ აუცილებელია, სამუშაო პროცესი წარიმართოს გამჭვირვალედ.

აკაკი გვიანიძე

პარტია „საქართველოსთვის“, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წევრი

სხვა პარტიების წარმომადგენლების მსგავსად, ოპოზიციური პარტიის წევრს ოპტიმიზმის საფუძველს არ აძლევს პრემიერ ირაკლი ღარიბაშვილის რვაწლიანი შუალედით გამოცემული ორი იდენტური დადგენილება. დოკუმენტაცია ადასტურებს, რომ შემუშავებული **სამოქმედო გეგმა და პრობლემის მოგვარების კონცეფცია ხელისუფლებას ამ ეტაპზე არ გააჩნია.** მუნიციპალიტეტის მერია პრობლემის მოკვლევაზე მუშაობს, მაგრამ ბუნდოვანია მუშაობის სპეციფიკა და ისიც, თუ რამდენად მაღალი სტანდარტებით ხელმძღვანელობენ

სტრატეგიის შედგენისას. აკაკი გვიანიძის რეკომენდაციები ეხება როგორც აღმასრულებელი რგოლის მუშაობას, ისე პროგრამას:

1. აუცილებელია კერძო საექსპერტო კომპანიის მოწვევა, რათა სრულფასოვნად დადგინდეს ავარიული სახლების მდგომარეობა კატეგორიების მიხედვით – რომელი ექვემდებარება დემონტაჟს და რომელი – რენოვაციას, რითაც აღდგება ნდობა სამხარაულის ბიუროს მიმართ;

2. შეიქმნას ოთხმხრივი დიალოგის საჯარო განხილვის ფორმატი, რომელშიც მონაწილეობას მიიღებენ: ექსპერტები, სახელისუფლებო სტრუქტურების წარმომადგენლები, ავარიული სახლების მობინადრეები და დეველოპერები;

3. აუცილებელია მსგავსი პროექტების საერთაშორისო წარმატებული გამოცდილების მოკვლევა, გააზრება და გაზიარება (მაგ. გერმანიაში ჰაუსმაისტერის პროგრამა, აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნების ანალოგიები);

4. წარუმატებელი და უკონტროლო განაშენიანების თავიდან ასაცილებლად, პროცესში ჩასართავად მოიწვიონ უცხოელი სპეციალისტები, თუნდაც სამოქმედო პროგრამის შემუშავების საწყის ეტაპზე;

5. სასურველია, ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შეიქმნას ამ საკითხზე მომუშავე მუდმივმოქმედი ჯგუფი;

6. პროგრამისათვის ჩამოყალიბდეს კონკრეტული წინადადებები ისეთ საკითხებზე, როგორიცაა: კ2 კოეფიციენტი, ბიუჯეტირება, დეველოპერთა ინტერესების მოკვლევა და შეძლებისდაგვარად მათი გათვალისწინება, ბათუმის მერიის საბინაო ფონდის გაზრდის ხელშეწყობა, საკანონმდებლო ბაზა, მობინადრეთა უზრუნველყოფა, დეველოპერებთან მოლაპარაკებისას დიალოგისა და პირობების შემუშავების ხელშეწყობა, ავარიული სახლების რაოდენობისა და მდგომარეობის შესახებ ზუსტი და დეტალური მონაცემების შეგროვება, რეკონსტრუქციის სეგმენტის შემთხვევაში მერიის ძალისხმევით ცალკეული ავარიული კორპუსების უბნების ან განაშენიანების მიხედვით დაჯგუფება, პროგრამის ფარგლებში ცალკეული პროექტების შესამუშავებლად ერთნაირი მოცემულობის მქონე კორპუსების რაოდენობისა და მახასიათებლების დადგენა, კულტურული მემკვიდრეობის გადარჩენის ფონდის დაფუძნება, სახელმწიფოს მიერ ქალაქის გარეუბანში (თამარის დასახლებაში) მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის აშენება და მერიის საბინაო ფონდის ბალანსზე მისი აღრიცხვა, მინიმალური სტანდარტის დადგენა და ზუსტი სამოქმედო გეგმის შემუშავება ვადებისა და შინაარსის ზუსტი კრიტერიუმების მითითებით. გადასახედია რეგულაცია, რომელიც

გულისხმობს მობინადრეთა 100%-ის თანხმობას პროგრამაში ჩართვამდე, აგრეთვე სხვა საკანონმდებლო ნიუანსები; 7. საჭიროა შეიქმნას სპეციალისტთა კომისია, რომელიც მოიკვლევს შენობათა ავარიულობის გამომწვევ ფაქტორებს და მასშტაბურად შეისწავლის ქალაქის სეისმომდგრადობას.

აკაკი გვიანიძეს სჯერა, რომ ამ მიზნობრივი პროგრამის მიმდინარეობისას საზოგადოების აქტიურობაც გადამწყვეტია. ავარიულ შენობებში ადამიანები სიცოცხლისათვის საფრთხის შემცველ გარემოში ცხოვრობენ და სახელისუფლებო რგოლზე ზემოქმედება დააჩქარებს სრულყოფილი პროგრამის შემუშავების ტემპს.

ნატალია ზოიძე

პარტია „ქართული ოცნება“, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილე

გზამკვლევზე მომუშავე ჯგუფთან შეხვედრაზე სახელისუფლებო პარტიის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ დაანონსებული პროგრამა, მისი მასშტაბებიდან გამომდინარე, არა მხოლოდ მუნიციპალური, არამედ სამთავრობოცაა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ხარჯებით ვერ განხორციელდება. ნატალია ზოიძეს, რომელიც წინა მოწვევის საკრებულოს წევრიც იყო, ზედმიწევნით ახსოვს, თუ რა გზა გაიარა მუნიციპალიტეტმა ამ პროგრამის ამოქმედებამდე. ბათუმში ავარიული სახლების პრობლემა დიდი ხანია არსებობს. ჯერ კიდევ პანდემიამდე, 2018-2019 წლებშიც არაერთხელ უმსჯელიათ მასზე მოსახლეობასთან შეხვედრებზე. მუნიციპალიტეტისათვის ნამდვილად რთული იყო ამ მწვავე პრობლემასთან შეჭიდება, რადგან მის მოგვარებას დიდი ბიუჯეტი სჭირდებოდა. მერიამ გადაწყვიტა, საპილოტედ ერთი სახლი შეერჩია (გიორგი ბრწყინვალის 48) და ამ პრეცედენტით ეხელმძღვანელათ დეტალური პროგრამის შედგენისას. ბიუჯეტში თანხაც გამოიყო პროექტისათვის, მაგრამ ვიდრე საკრებულო ამ გადაწყვეტილებას დაამტკიცებდა, პანდემია დაიწყო. პროცესი შეჩერდა და გამოყოფილი ფინანსები სხვა სოციალურ მიმართულებებს მოხმარდა.

ავარიული სახლების საკითხი 2021 წლის შემოდგომაზე ბათუმში, 26 მაისის ქუჩაზე კორპუსის ერთი სადარბაზოს ჩამონგრევამ გააქტიურა. პრობლემით უკვე ცენტრალური ხელისუფლებაც დაინტერესდა და პრემიერ-მინისტრის ბრძანებაც გამოიცა.

ნატალია ზოიძე განმარტავს, რომ პროგრამა, როგორც დოკუმენტი, ჯერ არ არსებობს. ამჟამად მიმდინარეობს მუშაობა და მისი განხორციელება მას შემდეგ დაიწყება, რაც ბათუმის მერიის წარდგინებით პროექტს ბათუმის საკრებულო დაამტკიცებს.

ნატალია ზოიძე უაღრესად მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ამ პროექტის დაწყებას, მისი ტემპი და მიმდინარეობა კი, როგორც ჩანს, სწორედ დაზარალებულთა და ინვესტორთა ურთიერთშეთანხმებაზეა დამოკიდებული. მისი განმარტებით, „საპილოტე ნაბიჯები გადადგმულია, ამ წლის ბიუჯეტში თანხა გათვალისწინებულია და ასე გაგრძელდება მომავალ წლებშიც. სახსრები მაქსიმალურად ეფექტიანად უნდა გამოვიყენოთ“. საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილემ შეხვედრის მონაწილეებისაგან ბევრი საგულისხმო წინადადება მოისმინა, რომლებიც შემდგომ განსახილველად შესთავაზა საკრებულოს სხდომას მიზნობრივ პროგრამაზე მსჯელობისას.

დარგის სპეციალისტთა მოსაზრებები

პროექტის ფარგლებში ჯგუფის წევრები სხვადასხვა დარგის სპეციალისტებსაც შეხვდნენ. მათგან მოისმინეს შეფასებები შენობების ავარიულობის გამომწვევ მიზეზებსა და დაანონსებულ მიზნობრივ პროგრამაზე, აგრეთვე, თუ როგორ წარმოუდგენიათ მათ პრობლემის მოგვარების გზები. გზამკვლევის ფარგლებში წარმოდგენილია გეოლოგის, კონსტრუქტორის, არქიტექტორის, ხელოვნებათმცოდნისა და კულტურული მემკვიდრეობის სპეციალისტის მოსაზრებები.

გეოლოგი ტარიელ ტუსკია ბათუმის ე.წ. ჭაობის უბანში სახლების ავარიულობის გამომწვევ მიზეზებად ასახელებს ნაკლებად მდგრად გრუნტზე არასწორად წარმოებულ მშენებლობას, გრუნტის თავისებურებების უგულებელყოფას და სამშენებლო რეგულაციების დარღვევას.

კონსტრუქტორ ბეგლარ კახიძის შეფასებით, სახლების ავარიულობა მეტწილად 90-იან წლებში დამკვიდრებული მავნე პრაქტიკის – მიშენება-დაშენების შედეგია. სამშენებლო სამუშაოების დროს ბეტონის დასამზადებლად გამოიყენებოდა ზღვიდან ამოღებული ღორღი, რომელიც სათანადოდ არ ირეცხებოდა და მის შემცველობაში მარილიანობის კოეფიციენტი ნორმას

ბევრად აჭარბებდა. შესაბამისად, მაღალი იყო მარილიანობა ამ ინერტული მასალისაგან დამზადებულ ბეტონშიც. წლების განმავლობაში მარილი ზემოქმედებს არმატურაზე, იწვევს მის დაჟანგვას, კოროზიას, არმატურა ხდება მყიფე, იშლება, სვეტებში ჩნდება სიცარიელე და შენობაც ავარიული ხდება. ასეთივე ღორღი გამოიყენებოდა შენობების რკინაბეტონის სარტყლისთვის, რომელიც შენობის სეისმურ მედეგობას განაპირობებს. წლების განმავლობაში მიმდინარე კოროზიული პროცესების გამო მედეგობა მცირდება და მიწისძვრის დროს საშიშროება იზრდება. კონსტრუქტორისა და გეოლოგის მოსაზრებებს იზიარებენ არქიტექტორი გია რამიშვილი და საზოგადოება „ბათომის“ დამფუძნებელი ნინო ინაიშვილი.

სპეციალისტებს არ შეუძლიათ შეაფასონ მერიის ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამა, რადგან ხელმისაწვდომ საჯარო მასალებში არ არის ამომწურავი მონაცემები. ისინი უნდობლობას გამოთქვამენ იმ პირთა მიმართ, რომლებმაც შეიმუშავეს პროგრამა და კრიტერიუმებისადმი, რომლებითაც იხელმძღვანელეს მისი შედგენისას. უნდობლობას განაპირობებს დამოუკიდებელი საქართველოს არსებობის 30-წლიანი გამოცდილება, როდესაც ნებისმიერ მნიშვნელოვან საქმეში იკვეთება ცალკეულ პირთა (ჩინოვნიკები, ბიზნესის წარმომადგენლები) პირადი და ფინანსური ინტერესები. „როცა ეკონომიკური ინტერესია მთავარი, იქ სხვა ინტერესი გვერდზეა გადადებული“. სპეციალისტები ნაკლებად ენდობიან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს, რომელიც ასრულებს სახელმწიფო დაკვეთებს, მისი დასკვნები კი კონიუნქტურულია. „ავარიულობის შეფასებისას პრინციპულია, თუ როგორ ჩატარდა კვლევა – გარეგან დათვალიერებას დასჯერდნენ თუ საძირკველი გახსნეს და სიღრმისეულად გამოიკვლიეს. არ ვარ დარწმუნებული, რომ საფუძვლიანი კვლევებია ჩატარებული“, – ამბობს გია რამიშვილი.

გია რამიშვილისა და ნინო ინაიშვილის აზრით, დიდი საფრთხე დაემუქრება ისტორიულ ბათუმს, ამ ფონურ განაშენიანებას და მათ შორის, კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებსაც კი, რომლებიც ბათუმში 240-მდეა და ნახევარზე მეტის სტატუსი საზოგადოებას და ვითომ სპეციალისტებს საეჭვოდ მიაჩნიათ. 2014 წელს კვლევა ჩატარდა სტატუსის მქონე შენობების აღსაწერად, ეგონათ, სპეციალურ ნუსხაში ერთი მესამედი დარჩებოდა, ფაქტობრივად კი, ჩამონათვალს კიდევ 15 შენობა დაემატა.

პრობლემად მიაჩნიათ ინვესტორებისა და მენაშენეების პოზიციაც, რომელსაც ქალაქის ინფრასტრუქტურის კეთილგონივრულ განვითარებაზე ზრუნვა კი არ განაპირობებს, არამედ მხოლოდ მოგებაზე ორიენტირებული ბიზნესინტერესები.

სპეციალისტებმა ასევე აღნიშნეს, რომ საკანონმდებლო ბაზა არ არის სრულყოფილი. იგი საშუალებას აძლევს დაინტერესებულ პირებს, სათავისოდ გამოიყენონ ცალკეული კანონი და აქტი. სახელმწიფოს მოვალეობაა, დაარეგულიროს შენობების მოვლის წესები, კორექტივების შეტანის რეგულაციები. „ძეგლის ცვლილება ვერ ამოვაღებინეთ კანონიდან. ძეგლის ცვლილება ჰქვია იმას, რაც ფოსტის შენობას მოუვიდა?! კანონის მიხედვით, მოცულობის ცვლილება ისე უნდა განხორციელდეს, რომ არ დააკნინოს ძეგლი და ზოგადად, ძეგლის ცვლილება საერთოდ არ უნდა იყოს კანონში, იმიტომ რომ, ამას საერთაშორისო პრინციპები არ ცნობს. არის კონსერვაცია, რესტავრაცია, ახალი მოცულობა, ცვლილება კი არ არსებობს. აუცილებელია კომუნიკაცია სხვადასხვა სექტორს შორის. ყველა ძეგლს აქვს როგორც ინდივიდუალური დაცვის ზონა, ისე ვიზუალური დაცვის არეალი. კანონში არსებობს ტერმინი „დაცული ზონა“. არსებობს „დამცავი ზონის სტატუსიც“ – როცა ბევრი ძეგლია, ენიჭება ზონის სტატუსი. ძველი ბათუმი ძეგლია მთლიანად. ვერ მივაღწიეთ, რომ ქალაქს ეს სტატუსი ჰქონდეს და რეგულირების სხვა წესები მოქმედებდეს. ბევრი პრობლემა უფრო მარტივად მოგვარდებოდა“. „როგორც წესი, მოვისუსტებთ კანონმდებლობის შესრულებაში, რაც სერიოზული პრობლემაა. ერთია, რა გვაქვს, და მეორე – როგორ სრულდება,“ – ამბობს ნინო ინაიშვილი.

სპეციალისტებმა ძირითადი ყურადღება კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებზე გაამახვილეს. მათ პრობლემად მიაჩნიათ სიძველის აღქმისადმი საზოგადოების დიდი ნაწილისა და სახელმწიფო სტრუქტურების არასწორი დამოკიდებულება. ვერ აცნობიერებენ ძეგლის ღირებულებას, არ იციან, რომ მას ეკონომიკური სარგებლის მოტანაც შეუძლია.

არქიტექტორ გია რამიშვილს წარმოუდგენლად მიაჩნია, დღევანდელი ტექნიკური შესაძლებლობების პირობებში სახლის აღდგენა და გამაგრება გაჭირდეს, მაგრამ არ უღირთ. სახელმწიფოს მხრიდან სწორი მიდგომის მაგალითად მოიყვანა გასული საუკუნის 80-იანი წლების დასაწყისში „საქართველოს კულტურისა და ბუნების ძეგლთა დაცვისა და გამოყენების მთავარი სამეცნიერო-საწარმოო სამმართველოს“ შექმნა, რომელმაც ფუნდამენტური სამუშაოები გასწია: „სახელმწიფომ შეიმუშავა შენობების დაცვის სისტემა. ხელოსნების გადამზადებიდან დაწყებული, საწარმოების შექმნით დამთავრებული, დაიწყეს აგურისა და კრამიტის გამოშვება, შექმნეს სამეცნიერო და საპროექტო ბაზები, ლაბორატორიები, გააძლიერეს სამხატვრო აკადემიაც, მოამზადეს პროფესიონალი რესტავრატორები... სისტემამ ცოტა

ხანს იმუშავა, რადგან 90-იან წლებში ფუნქციონირება შეწყვიტა. მსგავსი სისტემის შექმნა კოლოსალურ ფინანსურ რესურსს საჭიროებს, რისი შესაძლებლობაც დღეს ქვეყანას არ გააჩნია. ჩვენი ბიუჯეტით წარმოუდგენელია სახლების რესტავრირება. ამის გარდა, კიდევ უამრავი პრობლემაა და ისინიც მოსაგვარებელია“.

ვინაიდან ძველი ბათუმის ფართობი მხოლოდ 400-700 კვადრატული მეტრია, მჭიდროდაა დასახლებული. ორსართულიანი სახლის ნაცვლად ხუთსართულიანის აშენება დაუშვებელია, რადგან ქალაქი დაკარგავს იერსახეს. იმის რეალური რესურსი კი ნამდვილად არის, რომ აღნიშნული პრობლემები ქალაქის სხვა ნაწილში მოგვარდეს – ბათუმის ფართობი 64 კვ.კმ-ია. ქალაქის გრძელვადიანი გეგმა ჯერჯერობით არ არსებობს, არადა, მისი შედგენა არ წარმოადგენს სირთულეს და ამისთვის საჭიროა უცხოეთის გამოცდილების გაზიარება, სპეციალისტების ჩართვა, უცხოეთში მივლინება.

წინააღმდეგობას ქმნიან თავად ავარიული ნაგებობების ან კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებად მიჩნეული სახლების მობინადრეები. ნინო ინაიშვილი: „რამდენიმე წლის წინ ბათუმში დასანგრევად განწირული კულტურული მემკვიდრეობის 6 ძეგლი გადავარჩინეთ. ძეგლებისა და ღირსშესანიშნავი ადგილების საერთაშორისო საბჭოს (ICOMOS) პროექტითა და აჭარის განათლების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს დაფინანსებით შესაძლებელი გახდა 5 სახლის რესტავრაცია. ურთულესი იყო მოსახლეობასთან ურთიერთობა. ძლივს დავარწმუნეთ მობინადრეები, რომ სახლის რესტავრაცია მათთვისვე იქნებოდა კარგი და სარგებლიანი. 5 სახლი რესტავრირებულია, მეექვსე – არა, მოსახლეობის წინააღმდეგობის გამო.

სამწუხაროდ, მოსახლეობა ორმაგი სტანდარტით მოქმედებს. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა თავის ეზოში არ სურს, საკუთარი ინტერესი ამოძრავებს, ინვესტორს ელოდება, რომელიც ორჯერ მეტ ფართს მისცემს, გაურემონტებს და ფულსაც დაუმატებს. ასეთი ილუზიები აქვთ“, – ამბობს გია რამიშვილი.

ურბანისტ ანა ბიბილაშვილის მოსაზრებით, ავარიული სახლების პრობლემას უშუალოდ უკავშირდება ბათუმის გენგეგმა, რომლითაც წინასწარვე უნდა განისაზღვროს სოციალური საცხოვრისების აშენების საკითხი. თითოეული სახლის მშენებლობისას უნდა ითვალისწინებდნენ გარკვეულ ფართობს ავარიული სახლებში მცხოვრებთათვის. მათ უნდა ჰქონდეთ იმის განცდა,

რომ რამდენიმე წელიწადში მუნიციპალიტეტი იზრუნებს მათ საცხოვრებელზე, ქალაქს საამისო რესურსი აქვს დეველოპერებთან სწორი მუშაობისა და პრაგმატული გადანაწილების შემთხვევაში. არსებობს მოდელი – ყოველ აშენებულ კვადრატულ მეტრზე კოეფიციენტით რამდენი კვადრატული მეტრი უნდა დაეთმოს ქალაქს. ფართობი გადაეცემა მერიას, რომელიც გაანაწილებს კრიტიკული საჭიროების მიხედვით. ამ პრინციპის დანერგვით შეიქმნება დინამიკა ავარიულ სახლებში მცხოვრებთა მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად.

უნდა შემუშავდეს ისეთი საგადასახადო სისტემა, რომელიც მოქალაქეს აუცილებელი ფართით უზრუნველყოფს. რაც სჭირდება, იქნება უფრო ხელმისაწვდომი და რაც არა – ნაკლებად ხელმისაწვდომი. ერთ სულ მოსახლეზე ფართის ოდენობა და პროპორციულობა კანონით რეგულირდება. გარკვეული საგადასახადო პაკეტით ასეთი სამართლიანი განაწილება აჩენს შესაძლებლობას, ავარიულ სახლებში მცხოვრებლებს შეუმსუბუქდეთ პირობები, ხოლო უსახლკაროებს საკუთარი საცხოვრისი ჰქონდეთ.

პრობლემისადმი სპეციალისტთა საერთო დამოკიდებულება და რეკომენდაციები:

ავარიული სახლები დასანგრევია, ვინაიდან რეკონსტრუქციის შემთხვევაშიც კი, დროთა განმავლობაში პრობლემა ისევ იჩენს თავს. სახლები იყოფა კატეგორიებად და თითოეულს თავისი ვადა აქვს. „ექსპლუატაციის ვადა გაუვიდა სამშენებლო მასალებს – დამწვარია ბეტონი, არმატურას დაკარგული აქვს წელვადობის ხარისხი, ე.წ. ხრუშჩოვკის ტიპის სახლების ექსპლუატაციის ვადა კარგა ხანია ამოიწურა, წესით დანგრეული უნდა იყოს. არადა, ამ ბინებს დღესაც ყიდულობენ, აფართოებენ მიშენებისა და დაშენების ხარჯზე, რაც საშიშია სიცოცხლისათვის“, – ამბობს ტარიელ ტუსკია.

ავარიული სახლების გამაგრება შესაძლებელია, მაგრამ დიდ ხარჯებს მოითხოვს – ყველა ბინა ჯერ კუთხოვანებით, ჩამოსხმებით უნდა გამაგრდეს, შემდეგ კი აღადგინონ, პირვანდელი სახე დაუბრუნონ.

სპეციალისტებთან შეხვედრაზე ავარიულ სახლებთან დაკავშირებით რამდენიმე პრობლემა გამოიკვეთა:

1. უნდობლობა სახელმწიფო სტრუქტურების მიმართ, რასაც საფუძველს უქმნის დამოუკიდებელი საქართველოს გამოცდილება – ყველგან მუღავნდება კონკრეტული პირის პირადი თუ ფინანსური ინტერესი.
2. უნდობლობა სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს მიმართ, ვინაიდან უწყება უმეტესწილად სახელმწიფო დაკვეთებს ასრულებს ან კონიუნქტურას ემორჩილება.
3. არასრულყოფილია საკანონმდებლო ბაზა – ნორმატიული აქტები და კანონები ხშირად იცვლება და საჭიროებს დახვეწას.
4. მენაშენეთა და ინვესტორთა ინტერესები.
5. საზოგადოებასთან ურთიერთობა.

სპეციალისტთა რეკომენდაციები:

- სრულყოფას საჭიროებს საკანონმდებლო ბაზა, რომლითაც განისაზღვრება პრობლემისადმი სახელმწიფოს სწორად მიდგომისა და გადაჭრის გზები.
- საქმისათვის სასარგებლოა სხვადასხვა დარგის სპეციალისტთა ერთობლივი მუშაობა, რადგან პრობლემა კომპლექსური ხასიათისაა.
- გადაუდებელი ამოცანაა ქალაქის განაშენიანების გენგეგმის შედგენა, რომელშიც მკაფიოდ ჩამოყალიბდება ქალაქის შემდგომი განვითარების მიმართულება და რომელსაც კონსტიტუციის ძალა ექნება.
- საზოგადოებასთან ურთიერთობის სწორად დაგეგმილი პოლიტიკა, გამჭვირვალობა, ინფორმაციის დროულად მიწოდება, სრულფასოვანი დიალოგის უზრუნველყოფა.
- ქალაქის ინტერესებზე ორიენტირებული დეველოპმენტის მოძიება, სახელმწიფოს და კერძო ბიზნესის თანამშრომლობა.

ძირითადი კონცეფცია და რეკომენდაციები:

სახელმწიფომ პრობლემის გადასაჭრელად დააანონსა და დაიწყო პროგრამის შემუშავება. ჯგუფის წევრებმა ამ პროცესის პარალელურ რეჟიმში შესწავლისას, ფაქტობრივად, მრავალმხრივად გამოიკვლიეს ავარიული სახლების პრობლემა და ბევრი რამ შეიტყვეს პირდაპირ თუ ირიბად დაკავშირებული მხარეებისაგან. არ არის გამორიცხული, გამოკვეთილი საკვანძო საკითხები თუ მიმართულებები აღმოჩნდეს დამაბრკოლებელი და ხელის შემშლელი პრობლემის სრულფასოვნად და მაღალპროფესიონალურად გადაჭრის გზაზე.

სამწუხაროდ, მიზნობრივი პროგრამის განმახორციელებელმა სახელმწიფო სტრუქტურებმა არ გამოავლინეს მზადყოფნა, პროცესი ღიად წარმართულიყო და მასში დაინტერესებული მხარეები ჩართულიყვნენ. არასაჯარო და გაუმჭვირვალეა ავარიული სახლების პრობლემის თანამდევი მრავალი ნიუანსი, პრობლემის მოგვარების გზები და სტრატეგია, მათ შორის საქართველოს პარლამენტის მიერ დაჩქარებული წესით მიღებული საკანონმდებლო ცვლილებები (რომლებიც ავარიული სახლების მიზნობრივ და ჯერ კიდევ შეუმუშავებელ პროგრამას მოარგეს), ქალაქ ბათუმის განაშენიანების ახალი პოლიტიკა. მონაცემებზე ხელი არ მიუწვდებათ საზოგადოებას, დაინტერესებულ მხარეებს, შესაბამისი დარგების სპეციალისტებს, მათ შორის, ქალაქ ბათუმის საკრებულოს წარმომადგენლებსაც კი. გზამკვლევზე მომუშავე ჯგუფის წევრები, როგორც პროგრამის წარმატებით ამოქმედების გულშემატკივრები, მოწადინებული არიან, კვლავაც მონაწილეობდნენ ამ პროცესში და ადვოკატირებას უწევდნენ უკვე ჩამოყალიბებულ რეკომენდაციათა შესრულებას.

გზამკვლევზე მომუშავე ჯგუფის ცალკეულ წევრთა ინიციატივით და პროცესში დაინტერესებულ მხარეთა ჩართვის უზრუნველსაყოფად, იგეგმება ღია პლატფორმის შექმნა. იგი ხელს შეუწყობს დიალოგისა და რეკომენდაციების გაზიარებას, ავარიული სახლების მიზნობრივი პროგრამის განმახორციელებელ რგოლებთან თანამშრომლობას.

ამ მიზნების მისაღწევად გზამკვლევზე მომუშავე ჯგუფმა შეიმუშავა შემდეგი რეკომენდაციები:

1. მნიშვნელოვანია მკაფიოდ ჩამოყალიბდეს მიზნობრივი პროგრამის სამოქმედო სტრატეგია და დაზუსტებული სამოქმედო გეგმა. პროგრამამ უნდა მოიცვას უშუალოდ პრობლემის მოსაგვარებლად საჭირო აქტივობები. მისი მასშტაბურობისა და პრიორიტეტული პრობლემის გათვალისწინებით, შესაქმნელია ქალაქ ბათუმის განაშენიანების მაკეტი, შესამუშავებელია აგრეთვე კონცეპტუალური თვალთახედვის დოკუმენტი.

2. მიზნობრივი პროგრამის განხორციელებისას ქალაქ ბათუმის მერთან არსებული სათათბირო საბჭო დაკომპლექტდეს დარგის დამოუკიდებელი სპეციალისტებით, რომლებსაც საზოგადოებაც ენდობა და პროფესიულ წრეებშიც პატივს სცემენ.

3. კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის მიზნით, საბჭოს საქმიანობაში უნდა მონაწილეობდეს დარგის ექსპერტი, საზოგადოების ნდობით აღჭურვილი და პროფესიულ წრეებში აღიარებული სპეციალისტი.

4. მნიშვნელოვანია მერთან არსებულ სათათბირო საბჭოს მუშაობაში ჩაერთოს ბათუმის გენერალურ გეგმაზე მომუშავე ჯგუფის წარმომადგენელი.

5. მერთან არსებული სათათბირო საბჭოს საქმიანობაში უნდა მონაწილეობდნენ ადგილობრივი სამოქალაქო ორგანიზაციების წარმომადგენლები (მათ შორის, გზამკვლევზე მომუშავე საინიციატივო ჯგუფის წევრიც), რომლებიც ანგარიშვალდებული იქნებიან საზოგადოებასთან.

6. პროგრამის განმახორციელებლებმა აქტიურად უნდა ითანამშრომლონ სპეციალისტებთან კონსულტაციების მისაღებად და მოიკვლიონ საერთაშორისო, მათ შორის აღმოსავლეთ ევროპის გამოცდილება, მოიძიონ ანალოგიები და მიმართონ შესაბამის პირებს გამოცდილების გასაზიარებლად.

7. ბათუმის მერიის მიერ წარმოდგენილ ავარიული სახლების მიზნობრივ პროგრამაში მკაფიოდ არის მითითებული, რა ქმნის პრობლემას, მაგრამ არ არის ჩანაწერი იმის შესახებ, თუ როგორ აპირებს ბათუმის მერია მისი გამომწვევი მიზეზების აღმოფხვრას; მაგალითად, არც უკანონო სამშენებლო ჩარევების მკაცრი მონიტორინგი მიმდინარეობს, არც საჯარიმო სანქციების გამკაცრება იგეგმება... საზოგადოების მაღალი ინტერესის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელია საკანონმდებლო

ბაზით გამყარებული დამატებითი რეგულაციების შემოღება და მათი აღსრულების მექანიზმების ამოქმედება.

8. მიზნობრივი პროგრამა განხორციელდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მაღალკვალიფიციურ სპეციალისტთა ჩართულობით. არ არის საკმარისი სტანდარტული პირობების დაცვა – დემონტაჟის შემდეგ აშენდეს თანამედროვე ტიპის საცხოვრისი. პროგრამის ძირითად მიზანს უნდა წარმოადგენდეს რამდენიმე კრიტერიუმის დაკმაყოფილებაც: ბათუმს შეუნარჩუნდეს ისტორიულად ჩამოყალიბებული არქიტექტურული იერსახე; ბათუმში, როგორც ტურისტულ ქალაქში, შეიქმნას საზოგადოებრივი თავშეყრის ახალი ადგილები, როგორც სტუმრებისათვის, ისე ადგილობრივებისათვის; ძირითადი პრობლემის მოგვარების პარალელურად, ტურისტული პოტენციალის მქონე ახალი, დიზაინით გამორჩეული ობიექტები უნდა იყოს ტრადიციულისა და ინოვაციური არქიტექტურული სტილის ნაზავი.

9. უმნიშვნელოვანესია, პროგრამის ბენეფიციარებს, დეველოპერებსა და ზოგადად, საზოგადოებას მიეწოდოს ამომწურავი ინფორმაცია პროგრამის სამოქმედო გეგმისა და თანამდევი ნიუანსების შესახებ (პირისპირ შეხვედრების, მედიასაშუალებების, სოციალური ქსელების მეშვეობით).

10. დაზარალებულებს, მშენებლებსა და საკითხით დაინტერესებულ პირებს შორის ინფორმაციის გაცვლასა და აქტიურ კომუნიკაციას ხელს შეუწყობდა მიზნობრივი პროგრამის ვებგვერდის შექმნა.

11. სახლების ავარიულობის გამომწვევი მიზეზები შესაწავლია კომპლექსურად და პროფესიონალურად, რითაც მომავალში ხელი შეეწყობა პრობლემის პრევენციას და ავარიული სახლების რაოდენობაც შემცირდება.

12. პროგრამის გამართულ და სრულყოფილ მუშაობას დიდად წაადგება სათათბირო საბჭოში ცალკე აპარატის შექმნა, რომლის საქმიანობაც მხოლოდ ავარიული სახლების პროგრამას დაუკავშირდება. შესაბამისი პროფესიული უნარების მქონე აპარატის თანამშრომლები, პროგრამის სრულფასოვნად განხორციელებისათვის საჭირო საქმიანობასთან ერთად, უზრუნველყოფენ ავარიული სახლების მობინადრეებსა და დეველოპერებს შორის კომუნიკაციასა და ურთიერთთანამშრომლობას. დრომ აჩვენა, რაოდენ საჭიროა მაღალკვალიფიციური სპეციალისტებით დაკომპლექტებული აპარატი და მისი მიზნობრიობა (მათი შრომითი ანაზღაურებაც) საზოგადოებას კითხვებს არ გაუჩენს.

ადვოკატირების გეგმა

გზამკვლევის ადვოკატირების პირველი ეტაპი უკვე მიმდინარეობს. დოკუმენტის შექმნისას გზამკვლევზე მომუშავე ჯგუფი არაერთხელ შეხვდა საკრებულოს დეპუტატებს, როგორც სახელისუფლებო, ისე ოპოზიციური („ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“, „ლელო“, „საქართველოსთვის“) პარტიების წარმომადგენლებს. შეხვედრაზე განიხილეს ისეთი საკითხები, როგორიცაა პროგრამის გამჭვირვალობა, მისი სრულფასოვნად და ხარისხიანად განხორციელების გზები. მსჯელობისას დეპუტატებსა და პროექტის მონაწილეების ჯგუფს გაუჩნდათ იდეა, საკრებულოს ბაზაზე შექმნილიყო შერეული სამუშაო ჯგუფი, რომლის შემადგენლობაში საკრებულოს დეპუტატებთან ერთად სპეციალისტები და დაინტერესებული მხარეები/ორგანიზაციები ჩაერთვებოდნენ. შემუშავდა სამუშაო ჯგუფის დებულება, საკრებულოში დარეგისტრირდა ინიციატივად პარტია „საქართველოსთვის“ დეპუტატის ავტორობით. ჯგუფი იმედოვნებდა, რომ ამ ფორმატით გაუმჯობესდებოდა პროგრამის გამჭვირვალობა და შეიქმნებოდა ერთგვარი წინაპირობაც მერთან არსებული სათათბირო საბჭოს დაკომპლექტებამდე, რისთვისაც მერიას დრო 1-ელ სექტემბრამდე ჰქონდა. უახლოეს მომავალში გზამკვლევის ჯგუფი, სხვა დაინტერესებულ მხარეებთან ერთად, კვლავ შეეცდება მერთან კონსულტაციებს სათათბირო საბჭოს პროფესიული ნიშნით დაკომპლექტების შესახებ. პარალელურად, ავარიული სახლების პროგრამის ფარგლებში, მერთან იგეგმება სათათბირო საბჭოს შექმნა, რომლის გადაწყვეტილებებსაც დაეყრდნობა მერი პროგრამის განხორციელებისას. საკრებულოში სამუშაო ჯგუფის შექმნა აღნიშნულ საბჭოსაც გააძლიერებდა და ჯგუფის საბჭოდ გარდაქმნის მიმართულებითაც იმუშავებდა. სამწუხაროდ, ამ აქტიურობას შედეგი ვერ მოჰყვა – უმრავლესობამ საკრებულოს სამუშაო ჯგუფის შექმნის ინიციატივას მხარი არ დაუჭირა, თუმცა იმავე სხდომაზე დაარეგისტრირეს საკითხი მერიის სათათბირო საბჭოს შესახებ და დაამტკიცეს კიდეც საბჭოს საქმიანობის წესი.

გზამკვლევზე მომუშავე ჯგუფის წევრები ესაუბრნენ ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილეს, საკრებულოს უმრავლესობის წევრებს, ქალაქის შესაბამისი სამსახურების ხელმძღვანელებს. გაჩნდა იმედი, რომ გზამკვლევის ადვოკატირებისას მაინც გაიმართება სამუშაო შეხვედრები, მათ შორის ბათუმის მერთანაც.

ავარიულ სახლებში მცხოვრებთა მდგომარეობის უკეთ აღსაწერად, გზამკვლევის ადვოკატირების მიმდინარეობისას გადაიღებენ მცირექრონომეტრაჟიან ვიდეოებს დაზარალებულთა მოსაზრებების, მათი ყოველდღიურობისა და მოლოდინის წარმოსაჩენად. ვიდეოები გავრცელდება სოციალურ ქსელში, შეიქმნება ავარიულ სახლებთან დაკავშირებული სპეციალური გვერდიც, რომელიც აქტიურად განიხილავს ამ თემას.

ასევე დაგეგმილია გზამკვლევის მასშტაბური პრეზენტაცია, რომელზეც მოიწვევენ როგორც დაინტერესებულ მხარეებს, ისე პროგრამის განმახორციელებელი სტრუქტურებისა და ხელისუფლების წარმომადგენლებს, დარგის სპეციალისტებს, არასამთავრობო სექტორს და პოლიტიკურ პარტიებს.

ადგილობრივ მედიას მიეწოდება გზამკვლევის და ჯგუფის მიერ ჩატარებული მოკვლევის შედეგები. ჯგუფის წევრები შეეცდებიან, მოხვდნენ ადგილობრივ რადიო- და ტელეეთერებში პრობლემის არსზე სასაუბროდ.

გზამკვლევზე მომუშავე ჯგუფის ინიციატივით იგეგმება ერთგვარი სამუშაო პლატფორმის შექმნა, რომელიც ავარიული სახლების მობინადრეებსა და მათ წარმომადგენლებს გააერთიანებს. ჯგუფის წევრები იმედოვნებენ, რომ ამ ფორმატის მეშვეობით ხელს შეუწყობენ ჯერ კიდევ ავარიულის სტატუსის არმქონე შენობათა მობინადრეებს, ჩაერთონ მიზნობრივ პროგრამაში თავიანთი ინტერესების დასაცავად. ამასთან, დაგეგმილი პლატფორმის ფორმატში გაერთიანდებიან როგორც დარგის სპეციალისტები, ისე დაინტერესებული მხარეები, მათ შორის დეველოპერები, რომელთა უფლებებიც ბევრ კითხვას უჩენს საზოგადოებას.

განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმობა ქალაქის იერსახის შენარჩუნებას, ურბანული დაგეგმარების სტრატეგიასა და მისი განხორციელების მონიტორინგს.

გზამკვლევის ადვოკატირებისას მთავარი ყურადღება დაეთმობა ისეთი მექანიზმების შემუშავებას, რომლებიც უზრუნველყოფს საზოგადოების სრულფასოვან ინფორმირებულობასა და პროცესში მაქსიმალურ ჩართულობას.

EECMD
EASTERN EUROPEAN CENTRE
FOR MULTIPARTY DEMOCRACY

აღმოსავლეთ ევროპის ცენტრი
მრავალპარტიული დემოკრატიისათვის

შარაშიძის 7, 0179, თბილისი, საქართველო
ტელ:+995 32 291 56 50/51
ელ.ფოსტა:contact@eecmd.org