

# ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

## დადგენილება №33

2025 წლის 31 ივლისი

### 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](http://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 მე-5 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„5. ამ წესით დადგენილი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების მიზნებისათვის (გადა 6<sup>16</sup> და 6<sup>17</sup> პუნქტებისა) ავარიულ სახლად მიიჩნევა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის ([www.matsne.gov.ge](http://www.matsne.gov.ge), 05.07.2022, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.020588) ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთის ერთ ან რამდენიმე საკადასტრო კოდზე არსებული ერთიანი კონსტრუქციული სქემის მქონე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული განმარტების შესაბამისად) ან/და მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ერთ ჭერქვეშ არსებობს 3 და მეტი დამოუკიდებელი საკუთრების საგანი – რამდენიმე საცხოვრებელი ბინა, საცხოვრებელი ფართი და კომერციული დანიშნულების ფართი ან/და საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც ერთ ჭერქვეშ არსებობს 3 და მეტ წილად დაყოფილი საკუთრების საგანი, რომელშიც წილობრივი მონაცემების შესაბამისად აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნის შესაბამისად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მდებარეობს ბინა ერთეულების მსგავსად დაყოფილი დამოუკიდებელი სახით არსებული 3 და მეტი ფართი, რამოდენიმე საცხოვრებელი ბინა და კომერციული დანიშნულების ფართი), რომელთა ავარიულობის/დაზიანების ხარისხი არის V, IV და III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია ან/და მისი აღდგენა-გამაგრება არარენტაბელურია.“.

2. მე-4 მუხლის 6<sup>2</sup> პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6<sup>2</sup>. 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 ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთი ან/და ნაკვეთები, რომელთა კვადრატულობა ჯამში არ



უნდა აღმატებოდეს ავარიულ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ერთ მეორედს, რომელთა გაერთიანებაც ავარიული სახლის ჩანაცვლების მიზნით 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 მერიის 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 დევლოპერი 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 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 დევლოპერი 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 თავის საკუთრებაში რეგისტრირებული სასარგებლო ფართების (ბინების) საერთო ჯამის არანაკლებ 10 %-ს.“.

### 3. მე-4 მუხლს 6<sup>15</sup> პუნქტის შემდგომ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 6<sup>16</sup>, 6<sup>17</sup> და 6<sup>18</sup> პუნქტი:

„6<sup>16</sup>. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის იმავე ტერიტორიაზე ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების მიზნებისათვის, ავარიულ სახლად მიიჩნევა და განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, გამწვანების რეგულაციების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით დამტკიცება, ავტოსადგომების რაოდენობასთან დაკავშირებული რეგულაციების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით დამტკიცება დასაშვებია 6<sup>17</sup> პუნქტით დადგენილი წესის შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ახალი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის ხორციელდება „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის ([www.matsne.gov.ge](http://www.matsne.gov.ge), 05.07.2022, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.020588) ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთის ერთ ან რამოდენიმე საკადასტრო კოდზე არსებული ერთიანი კონსტრუქციული სქემის მქონე ისეთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობის ათვისება, რომელშიც საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ერთ ჭერქვეშ არსებობს 10 და მეტი დამოუკიდებელი საკუთრების საგანი – რამდენიმე საცხოვრებელი ბინა, საცხოვრებელი ფართი და კომერციული დანიშნულების ფართი ან/და რომელშიც ერთ ჭერქვეშ არსებობს 10 და მეტ წილად დაყოფილი საკუთრების საგანი, რომელშიც წილობრივი მონაცემების შესაბამისად აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნის შესაბამისად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მდებარეობს ბინა ერთეულების მსგავსად დაყოფილი დამოუკიდებელი სახით არსებული 10 და მეტი ფართი, რამოდენიმე საცხოვრებელი ბინა და კომერციული დანიშნულების ფართი, რომელთა ავარიულობის/დაზიანების ხარისხი არის V, IV და III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას,



ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია ან/და მისი აღდგენა-გამაგრება არარენტაბელურია).

6<sup>17</sup>. ამ წესის 6<sup>16</sup> პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია განხორციელდეს განსაკუთრებული დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში არაუმეტეს 0,1 კოეფიციენტით, ასევე გამწვანების რეგულაციების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით დამტკიცება შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ განსაკუთრებული დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, სულ მცირე 0.2 გამწვანების კოეფიციენტის დაცვის პირობით, ამასთან, ავტოსადგომების რაოდენობასთან დაკავშირებული რეგულაციების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით დამტკიცება შესაძლებელია განხორციელდეს განსაკუთრებული დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, სულ მცირე კანონმდებლობით განსაზღვრული ოდენობის 50%-ის დაცვის პირობით.

6<sup>18</sup>. ამ წესის 6<sup>16</sup> პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გამოიყენება მე-6, 6<sup>1</sup> - 6<sup>5</sup>, 6<sup>7</sup>, 6<sup>8</sup>, 6<sup>11</sup> - 6<sup>15</sup> პუნქტების მოთხოვნები.“.

4. მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ე) შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის დამადასტურებელი დასკვნა, რომელიც ადასტურებს, რომ ამ შენობა-ნაგებობის ავარიულობის/დაზიანების ხარისხი არის III, IV ან V კატეგორიის. ამასთან, ეს დასკვნა გაცემული უნდა იქნეს სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ;“.

5. მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტს „ე“ ქვეპუნქტის შემდგომ დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ე<sup>1</sup>“ და „ე<sup>2</sup>“ ქვეპუნქტები:

„ე<sup>1</sup>) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევის დოკუმენტი, გაცემული აკრედიტებული ისპექტირების ორგანოს მიერ, ასევე სატრასპორტო მოძრაობის ორგანიზების და პარკირების სქემა;“.

ე<sup>2</sup>) პროექტის განხორციელების დეტალური ფინანსური-ეკონომიკური დაანგარიშება, მესაკუთრის ნოტარიული თანხმობის დოკუმენტი (დეველოპერის მიერ ავარიულ საცხოვრებელ სახლში საკუთრების ათვისების სანაცვლოდ ნაკისრი ვალდებულებების ჩვენებით), მესაკუთრეებთან 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;“.

## **მუხლი 2**

ამ დადგენილების მოქმედება, გარდა პირველი მუხლის მე-2 პუნქტისა, არ ვრცელდება ამ დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებზე. ამ დადგენილების პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის მოქმედება გავრცელდეს აგრეთვე ამ დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებზე.

## **მუხლი 3**

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

ირაკლი თავდგირიძე

