

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №257

2019 წლის 31 მაისი

ქ. თბილისი

განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (მათ შორის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების) მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 7 ივნისის დადგენილება №270 - ვებგვერდი, 11.06.2019წ.

თავი I

ზოგადი დებულებები

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდეს განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (მათ შორის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების) მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი და სანებართვო პირობები.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 7 ივნისის დადგენილება №270 - ვებგვერდი, 11.06.2019წ.

მუხლი 1. დადგენილების რეგულირების საგანი, მიზანი და ვადები

1. ეს დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (მათ შორის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების) მშენებლობის ნებართვასთან (შემდგომში – მშენებლობის ნებართვა) დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს.

2. მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო (შემდგომში-სააგენტო).

3. დადგენილებაში მითითებული ვადების ათვლისას საქართველოს შრომის კანონმდებლობით დადგენილი უქმე და დასვენების დღეები არ ჩაითვლება.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 7 ივნისის დადგენილება №270 - ვებგვერდი, 11.06.2019წ.

მუხლი 2. დადგენილების პრინციპები

მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით:

- ა) სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება;
- ბ) უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფა;
- გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება;
- დ) საკუთრების უფლების დაცვა და რეალიზაცია;



ე) საჯაროობა;

ვ) ერთი სარკმლის პრინციპი;

ზ) დუმილი თანხმობის ნიშანია;

თ) პასუხისმგებლობის პრინციპი.

მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება

1. ამ წესის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) ანტრესოლი – ინტერიერის/სამყოფის სივრცეში იატაკის ზედაპირის შესაქმნელად მოწყობილი კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის/სამყოფის ნაწილს ყოფს ორ სართულად;

ბ) არასრული სართული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკის ზედაპირის ნიშნულიდან ჭერის ზედაპირამდე 1.8 მეტრიდან 2.3 მეტრამდეა.

გ) ახალი მშენებლობა – მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებული შენობა-ნაგებობის მთლიანად ჩანაცვლება; დროებითი შენობა-ნაგებობის მონტაჟი /განთავსება;

დ) არამზიდი კონსტრუქცია – კონსტრუქცია, რომელიც გავლენას არ ახდენს შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის სიხისტეზე, სიმტკიცესა და მდგრადობაზე;

ე) გამწვანების პროექტი – სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას ან/და საკომპენსაციო რგვას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა – ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისათვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების დაცვისა და განვითარების ქალაქმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

ზ) განაშენიანებული ტერიტორია – დასახლების ტერიტორიის ნაწილი, რომელიც შესაძლებელია, მოიცავდეს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ზონას, გარდა გარემოს დამცავი, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო, სასოფლო-სამეურნეო, სატრანსპორტო ზონა 2-სა და სამხედრო დანიშნულების ზონა 2-ს.

თ) გრუნტი – ყველა სახის იმ ქანის განზოგადებული დასახლება, მათ შორის ნიადაგი, რომელსაც შეიცავს მიწის ნაკვეთი;

ი) დაკავებულობა – შენობა-ნაგებობის ან მისი ოთახის, ან სივრცის ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე მოსალოდნელი საფრთხის განმსაზღვრელი ცნება.

კ) დაფარული სამუშაოები – ისეთი სამშენებლო კონსტრუქციული სამუშაოები, რომლებიც დასრულებულ მდგომარეობაში სხვა მასალებით ან გრუნტით არის დაფარული (მაგ.: ბეტონში მოქცეული არმატურა, საძირკვლის ჰიდროიზოლაცია);

ლ) დეკლარაცია ცვლილებების არარსებობის შესახებ – დამკვეთის მიერ შედგენილი დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდება ექსპლუატაციაში მისაღებად წარდგენილი შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობებთან სრული შესაბამისობა.



მ) დემონტაჟი – არსებული შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების დანგრევა/დაშლა;

ნ) დროებითი შენობა და ნაგებობა – ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან ან/და წყალთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები (გარდა წყლის ტრანსპორტისა);

ო) იატაკი – ყველა სახის სართულისათვის მისი ქვედა ჰორიზონტალური ზედაპირი. იატაკის ნიშნული წარმოადგენს ამ ჰორიზონტალური ზედაპირის ნიშნულს;

პ) იატაკის ზედაპირი – იატაკის მზიდი კონსტრუქციის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) ზედა ნიშნული;

ჟ) იატაკის მოპირკეთების ზედაპირი – იატაკის მზიდი კონსტრუქციის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) ზედა მოპირკეთებული ზედაპირის ნიშნული;

რ) ინფრასტრუქტურა – საინჟინრო-ტექნიკური და კომუნალური მომსახურების, ასევე საკომუნიკაციო ობიექტების, ნაგებობებისა და ქსელების ერთობლიობა;

ს) კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) – ხაზობრივი ნაგებობის სახეობა, რომელიც უზრუნველყოფს საკომუნიკაციო კავშირს მიმწოდებელსა ან/და მომხმარებლებს შორის;

ტ) ლანდშაფტური მშენებლობა – პარკის, ბადის, ბულვარის, სკვერის მშენებლობა და სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე ლანდშაფტის კეთილმოწყობა, აგრეთვე ნარგავების, გაზონებისა და სხვა მცენარეული საფარის მოწყობა;

უ) ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – კონკრეტული მიწის ნაკვეთის კომუნალური მომსახურებისათვის აუცილებელი საინჟინრო ქსელების სისტემა;

ფ) ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ან/და შენობა-ნაგებობაში არსებული ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, რომლებიც გამოიყენება საერთო სარგებლობის მიზნით;

ქ) ლოჯია – შენობის ფასადში შეჭრილი, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული, გადახურული, ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული სამყოფი;

ღ) მანსარდა – ისეთი სხვენის სივრცე, რომელიც გამოყენებულია საცხოვრებლად/სამყოფად. მანსარდა ითვლება სრულ სართულად, როდესაც სხვენის იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-დან მანსარდის ჭერამდე საშუალო სიმაღლე არის 2,5 მეტრი ან მეტი;

ყ) მიწის ნაკვეთი – საკუთრების უფლების ობიექტი, შემოსაზღვრული ერთი უწყვეტი წირით, რომელიც წარმოადგენს საკადასტრო ერთეულს და ამ დადგენილების შესაბამისად შესაძლებელია გამოიყენებოდეს სამშენებლო საქმიანობის განვითარების მიზნით;

შ) მიწის ნაკვეთის ფართობი – მიწის ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი 1 მ2 სიზუსტით, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი;

ჩ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები – პირობები, რომელთა დაკმაყოფილება აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე. ამ პირობათა საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები;

ც) მიწისზედა სართული – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი ან მეტია;

ძ) მიწისქვეშა სართული – სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს არ აღემატება;



წ) მონტაჟი – სამშენებლო მოედანზე შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილ(ებ)ის აწყობა, განთავსება;

ჭ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის ნებართვა – განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა;

ბ) ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისაგან ან /და ნაკეთობებისაგან შექმნილი, გრუნტთან უძრავად დაკავშირებული კონსტრუქციული სისტემა, რომლის ძირითადი დანიშნულებით გამოსაყენებლად აუცილებელი არ არის სათავსების /სამყოფების /სადგომების არსებობა;

ჯ) ნულოვანი ნიშნული – შენობა-ნაგებობის საკონტროლო ნიშნული, რომელიც წარმოადგენს მიწისპირა ან პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ნიშნულს;

3) პიკეტი – საავტომობილო გზის 100-მეტრიანი მონაკვეთი;

3¹) რეკონსტრუქცია – არსებული შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილ(ებ)ის არსობრივად შეცვლა, მათი ფიზიკური, ხარისხობრივი და თვისობრივი განახლების მიზნით;

3²) სადგომი – შენობა-ნაგებობა ან შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომელიც გამოიყენება ცხოველთა სადგომად;

3³) საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – დასახლებათა ტერიტორიებზე, მათ შორის, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ან/და მის ფარგლებს გარეთ არსებული ძირითადი, საერთო ან/და ლოკალური წყალმომარაგების, წყალარინების, გათბობის, ნავთობპროდუქტებისა და სხვადასხვა აირების მილსადენების სისტემა, აგრეთვე ელექტრომომარაგებისა და უკაბელო ან საკაბელო საკომუნიკაციო ხაზები/ქსელები;

3⁴) სამშენებლო დოკუმენტი – ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და მშენებლობის განხორციელების საფუძველს;

3⁵) სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევა – შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილ(ებ)ის სამშენებლო დოკუმენტისაგან ისეთი განსხვავებული განხორციელება (მშენებლობა), რაც საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას;

3⁶) სამშენებლო მიწის ნაკვეთი – ფუნქციური ზონების ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც უკავშირდება არანაკლებ ერთი მისასვლელი, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;

3⁷) სამშენებლო მოედანი – მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით განსაზღვრული ტერიტორია, რომელიც აუცილებელია სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისა და მისი მომსახურებისათვის;

3⁸) სამშენებლო რეგლამენტი – სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტ(ებ)ი, რომელიც მოიცავს სამშენებლო-ტექნიკურ ნორმებს, სამშენებლო სტანდარტებსა და რეკომენდაციებს;

3⁹) სამშენებლო სამუშაო – მოქმედებათა ერთობლიობა, რომელიც ხორციელდება სამშენებლო მოედნის მომზადების, შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟის, კონსერვაციის ან/და შეკეთების დროს;

3¹⁰) სამშენებლო საქმიანობა – ტერიტორიის სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების



დაგეგმარების დოკუმენტების მომზადების, არქიტექტურული პროექტების მომზადების, სამშენებლო მოედნის, შენობა-ნაგებობებისა და სხვა საჭირო კვლევების განხორციელების, შენობა-ნაგებობათა ან მათი ნაწილების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადების, მშენებლობის წარმოებისა და სანებართვო პირობების შესრულების მთელი პროცესი;

3¹¹) სამყოფი – შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომელიც გამოიყენება ადამიანთა ხანგრძლივი დროით დაყოვნებისათვის;

3¹²) საპროექტო სამუშაოები – სამუშაოთა ერთობლიობა, რომლის შედეგად იქმნება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები;

3¹³) საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები, რომლებიც ხელმისაწვდომია ადამიანებისათვის;

3¹⁴) სათავსი – შენობა-ნაგებობა ან მისი ნაწილი, რომელიც გამოიყენება საგანთა/მოძრავი ნივთების შესანახად, საწყობად, სათავსად;

3¹⁵) სხვენი – შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზემოთ, გარე კედლებსა და ქანობიანი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს შორის განლაგებული სივრცე;

3¹⁶) ტერასა (ბანი) – გადაუხურავი, ერთი, ორი, სამი ან ოთხი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ღია მხრიდან/მხარეებიდან საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემო-კავებული ფართობი, აგრეთვე ისეთი ბრტყელი სახურავი ან ბრტყელი სახურავის ნაწილი, რომლის ზედაპირი მოპირკეთებულია ისე, რომ შესაძლებელია მისი გამოყენება სამყოფად და ღია მხრიდან/მხარეებიდან შემოსაზღვრულია მოაჯირით ან/და პარაპეტით. ტერასაზე შესაძლებელია მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი;

3¹⁷) ტექნიკური სართული – საინჟინრო მოწყობილობათა განსათავსებელი ან კომუნიკაციების გასაცვანი სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრზე ნაკლებია;

3¹⁸) უნებართვო მშენებლობა – მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე ან სამშენებლო დოკუმენტაციის ისეთი დარღვევით, რომლის დროსაც შენობა-ნაგებობის ფუნქცია იცვლება ან /და ხდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება;

3¹⁹) შენობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი, გრუნტთან უძრავად დაკავშირებული კონსტრუქციული სისტემა, რომლის ძირითადი დანიშნულებით გამოსაყენებლად აუცილებელია სათავსების /სამყოფების /სადგომების არსებობა;

3²⁰) შენობა-ნაგებობის დეფორმაცია – ობიექტის ფორმის, ზომების შეცვლა და მდგრადობის შემცირება (ჯდენა, გადახრა, ცოცვა) სხვადასხვა დატვირთვებისა და ტექნოგენური ხასიათის ზემოქმედების შედეგად;

3²¹) შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება – სააგენტოს მიერ სანებართვო პირობების შესაბამისად დასრულებულ მშენებლობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3²²) შენობა-ნაგებობის ნაწილ(ებ)ის (ნაწილობრივ) ექსპლუატაციაში მიღება – სააგენტოს მიერ შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობების შესაბამისად დასრულებულ ნაწილ(ებ)ზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3²³) ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – დასახლების ან მისი ნაწილის კომუნალური მომსახურებისათვის აუცილებელი საინჟინრო ქსელების სისტემა;

3²⁴) ჭერი – სართულის გადახურვის კონსტრუქციის ქვედა ზედაპირი;



3²⁵) ხაზობრივი ნაგებობა – საკომუნიკაციო ნაგებობა: საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, მილგაყვანილობა, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი), ფუნქციულიორი.

3²⁶) კონსტრუქციული მდგრადობა – შენობა-ნაგებობის უნარი, შეინარჩუნოს მდგრადი წონასწორობა საანგარიშო დატვირთვების ზეგავლენისას;

3²⁷) კონსტრუქციული სიმტკიცე – სამშენებლო ნაკეთობისა და კონსტრუქციის, მათი შეერთების კვანძების, შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გრუნტის თვისება რღვევების გარეშე აიტანოს დატვირთვების საანგარიშო მაჩვენებლები;

3²⁸) გადახურვა – შენობა-ნაგებობის ჰორიზონტალური კონსტრუქციული ელემენტი, რომელიც ვერტიკალურად ერთმანეთისგან ყოფს შენობა-ნაგებობის სართულებს ან სათავსებს/სამყოფებს/სადგომებს;

3²⁹) ტოპოგრაფიული გეგმა – ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილმასშტაბიანი (მასშტაბი 1:10000 და ნაკლები) ნახაზი ჰორიზონტალურ სიბრტყეზე, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გარეშე ასახავს ფიზიკურ გარემოს;

3³⁰) ცეცხლმედეგი გამმიჯნავეები – განმარტებული უნდა იქნას „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან შესაბამისად განსაზღვრული კედელი, ტიხარი და სხვა მსგავსი;

3³¹) საქართველოს თავდაცვისა და უსაფრთხოების სექტორში შემავალი უწყებები – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტრო, საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო, საქართველოს სახელმწიფო უსაფრთხოების სამსახური და მათი მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებები და საჯარო სამართლის იურიდიული პირები.

2. ამ წესში გამოყენებულ იმ ტერმინებზე, რომლებიც არ არის განმარტებული ამ მუხლში, ვრცელდება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის დადგენილებაში გამოყენებული ტერმინთა განმარტებები.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 18 ივნისის დადგენილება №284 - ვებგვერდი, 20.06.2019წ.

თავი II

მშენებლობის სახეობები

მუხლი 4. მშენებლობის სახეობები

1. მშენებლობის სახეობებია:

ა) ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი);

ბ) რეკონსტრუქცია;

გ) რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა (არ საჭიროებს ნებართვას);

დ) დემონტაჟი;

ე) ლანდშაფტური მშენებლობა;



ვ) დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება.

2. შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობა ისეთი მშენებლობაა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება.

3. რეკონსტრუქცია შეიძლება იყოს შემდეგი სახის:

ა) შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია – შენობა-ნაგებობებზე ახალი სართულ(ებ)ის დაშენება, ან არსებული სართულ(ებ)ის დემონტაჟი, აგრეთვე მისი ნებისმიერი სართულის განაშენიანების ფართობის შეცვლა 1 მ²-ზე მეტად;

ბ) ექსტერიერის რეკონსტრუქცია – ექსტერიერის (შენობის ფასადის, სახურავის) არქიტექტურული ნაწილების/ელემენტების გაბარიტების შეცვლა 2%-ზე და 0.1 მეტრზე მეტად ან/და არქიტექტურული ნაწილების/ელემენტების, კონსტრუქციების, ტექნიკური საშუალებების დამატება/მოკლება, რაც არსებითად ცვლის შენობის ექსტერიერს;

გ) მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია – მზიდი კონსტრუქციის ახლით ან/და სხვა ტიპის კონსტრუქციით შეცვლა, ასევე დაზიანებული/მწყობრიდან გამოსული მზიდი კონსტრუქციის გამაგრება, მზიდი კონსტრუქციის მოშორება, შენობის ინტერიერში მზიდ კონსტრუქციაში ღიობის გამოჭრა;

დ) ქსელების რეკონსტრუქცია – შენობა-ნაგებობების საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების გადაკეთება, შეცვლა, დამატება ან მოკლება.

ე) დაკავებულობის შეცვლა შენობა-ნაგებობებში;

ვ) ცეცხლმედეგი გამმიჯნავების ცვლილება შენობა-ნაგებობებში.

4. რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა არის ისეთი მშენებლობა, რომლის დროსაც დეფექტები აღმოიფხვრება ისე, რომ არ იცვლება მზიდი კონსტრუქციები, კერძოდ:

ა) შენობის ინტერიერში ტიხრების გადაადგილება, ახლის დამატება ან/და მოკლება, ასევე მათში ღიობ(ებ)ის გამოჭრა;

ბ) შენობა-ნაგებობების ინდივიდუალური სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების შეკეთება;

გ) ხორციელდება შენობა-ნაგებობების საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური სისტემების იმ ნაწილების შეკეთება/განახლება, რომლებიც გამიზნულია ბინების ან სხვა სამყოფების, სადგომების, სათავსების მომსახურებისათვის (მათ შორის, საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური სისტემების იმ ნაწილებისა, რომლებიც ბინებში ან სხვა სამყოფებში, სადგომებში, სათავსებში მდებარეობს);

დ) ხორციელდება ტექნოლოგიური აღჭურვილობისა და ტექნოლოგიური სისტემების, ასევე ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელებისა და სატრანსპორტო მექანიკური მოწყობილობების შეკეთება/განახლება;

ე) შენობა-ნაგებობის ყველა სახის სარემონტო და მოპირკეთებითი, მათ შორის, ფასადისა და სახურავის, სამუშაოთა შესრულება, გაბარიტებისა და იერსახის არსებითად შეცვლის გარეშე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა);

ვ) ხაზობრივი ნაგებობების რემონტი-შეკეთება მათი სიმძლავრისა და მახასიათებლების შეუცვლელად, ტექნიკური ნორმების დაცვით.

5. დემონტაჟი გულისხმობს შენობა-ნაგებობის დაშლა/დანგრევას.

6. ლანდშაფტური მშენებლობა წარმოადგენს პარკის, ბაღის, ბულვარის, სკვერის მშენებლობას და



სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე ლანდშაფტის კეთილმოწყობას, აგრეთვე ნარგავების, გაზონებისა და სხვა მცენარეული საფარის მოწყობას.

7. დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება არის ახალი მშენებლობა.

თავი III

მშენებლობის საქმიანობის ობიექტები

მუხლი 5. სამშენებლო საქმიანობის ობიექტები

1. სამშენებლო საქმიანობის ობიექტი არის მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები, მათ შორის, დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები.

2. სამშენებლო საქმიანობის ობიექტის შექმნა და გამოყენება რეგულირდება კანონმდებლობის, მათ შორის, ამ დადგენილებისა და სამშენებლო რეგლამენტის მოთხოვნათა დაცვით.

3. მიწის ნაკვეთები სამშენებლო საქმიანობისათვის გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით იყოფა შემდეგ სახეობებად:

ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთი;

ბ) სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი;

გ) სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი.

4. სამშენებლო საქმიანობისათვის მიწის ნაკვეთის ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული სახეობის შეცვლა ხდება კანონმდებლობის, მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

მუხლი 6. შენობა-ნაგებობათა, მათ შორის, ხაზობრივ ნაგებობათა განთავსება ერთმანეთის მომიჯნავე ერთზე მეტი მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე

1. იმ შემთხვევაში, როდესაც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ სურვილი საკუთარი მიწის ნაკვეთების ტერიტორიაზე განათავსონ საერთო საკუთრების შენობა-ნაგებობა (გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა), მაშინ ისინი ვალდებული არიან გააერთიანონ საკუთარი მიწის ნაკვეთები და დაარეგისტრირონ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. აღნიშნული არ ვრცელდება ინდივიდუალური განაშენიანების ტერიტორიებზე საზიარო კედლის მქონე საცხოვრებელი სახლის ან საერთო სარგებლობის სამეურნეო შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე.

2. ხაზობრივი ნაგებობის განთავსების შემთხვევაში აუცილებელია ყველა იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, რომელზეც უნდა განთავსდეს ხაზობრივი ნაგებობა.

მუხლი 7. დროებითი შენობები და ნაგებობები

1. საზოგადოებრივ ან/და მის მომიჯნავე ტერიტორიაზე განთავსებული დროებითი შენობისა და ნაგებობის გამოყენების მაქსიმალური ვადაა 1 წელი და შესაძლებელია ყოველი ვადის ამოწურვის შემდეგ ვადის მაქსიმუმ 1 წლით გაგრძელება. ვადის ამოწურვის შემდეგ, როდესაც არ ხდება ვადის გაგრძელება, აუცილებელია დროებითი შენობისა და ნაგებობის დემონტაჟი (დაშლა/დანგრევა), ტერიტორიიდან გატანა, აგრეთვე, ამ ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

2. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე განთავსებული დროებითი შენობისა და ნაგებობის გამოყენების ვადას, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

3. სამშენებლო მოედანზე მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესაბამისად განსაზღვრული მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო დროებითი შენობისა და ნაგებობის გამოყენების ვადა



განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადით.

4. არასაზოგადოებრივ, კერძო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული დროებითი შენობა და ნაგებობა, გარდა ამ დადგენილების 51-ე მუხლის მე-4 პუნქტში მოცემული მახასიათებლების მქონე შენობა-ნაგებობისა, საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას დადგენილების შესაბამისად.

მუხლი 8. შენობის ნაწილები და მახასიათებლები

1. სახურავის ის ნაწილები, რომლებიც გადადის ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილ საზოგადოებრივ ან/და მესამე პირთა საკუთრებაში არსებულ ნაწილებზე, ან რომლებიც მდებარეობს სადარბაზო შესასვლელების ზემოთ, აღჭურვილი უნდა იყოს იმგვარი მოწყობილობებით, რომლებიც უზრუნველყოფენ დაცვას თოვლის, ყინულის ან სახურავის ნაწილების ჩამოცვევისაგან, და სახურავთან დაკავშირებული სარემონტო სამუშაოების შესასრულებლად გამოყენებული უნდა იყოს მოსახმარად უსაფრთხო საშუალებები.

2. შენობების მზიდი კონსტრუქციული ნაწილები (კედლები, კოლონები, რიგელები და სხვ.) უნდა იყოს მდგრადი, ცეცხლგამძლე, რამდენადაც ამას შესაბამისი სამშენებლო და ტექნიკური რეგლამენტები მოითხოვს.

3. სამყოფისათვის (საცხოვრებელი სახლისათვის, ბინისათვის, ოფისისათვის, სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურებისათვის) გამოყენებული ფართობის განსაზღვრა:

ა) სამყოფისათვის ფართობი განისაზღვრება მის შემომსაზღვრელ კედლებს შორის არსებული იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობით, მათ შორის არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გარეშე (ბინის ფართობში არ იანგარიშება ასევე საყრდენ კედლებში და ბინის შემომსაზღვრელ კედლებში არსებული ღიობები, ბინაში არსებული იატაკის სხვადასხვა დონეების დამაკავშირებელი შიდა კიბე და მისი ბაქანი);

ბ) მათი არსებობის შემთხვევაში სამყოფების ფართობში შედის ლოჯიისა და ვერანდის ფართობები.

4. შენობის მოცულობა შედგება მისი მიწისზედა და მიწისქვეშა მოცულობების ჯამისაგან.

5. შენობის მიწისზედა მოცულობის განსაზღვრა:

ა) შენობის მიწისზედა მოცულობა განისაზღვრება მისი მიწისპირა და მიწისზედა სრული, არასრული და ტექნიკური სართულების, მათ შორის, სხვენისა და მანსარდის მოცულო-ბათა ჯამისაგან;

ბ) სართულის მოცულობა განისაზღვრება სართულის გარე კონტურის (აივნებისა და ტერასების გარეშე) ფართობის ნამრავლით სართულის სიმაღლეზე;

გ) ერკერები, ვერანდები, ლოჯიები შედის სართულის გარე კონტურის ფართობში;

დ) მანსარდისა და სხვენის მოცულობა განისაზღვრება მისი ფუძის კონტურის ჰორიზონტალური კვეთის ფართობის ნამრავლით მის საშუალო სიმაღლეზე.

6. შენობის მიწისქვეშა მოცულობა განისაზღვრება მისი მიწისქვეშა სრული, არასრული და ტექნიკური სართულების მოცულობათა ჯამისაგან.

7. ერთ სართულად ითვლება სართული, რომლის იატაკიც მდებარეობს ერთ ნიშნულზე, ასევე სართული, რომლის იატაკის დონეებს შორის სხვაობა არ აღემატება 1.8 მეტრს.

8. ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც აქვს დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა.

9. შენობის კონსტრუქციული სართულიანობა განისაზღვრება ერთი შენობის მიწისქვეშა, მიწისა და მიწისზედა სრული და არასრული სართულების ჯამით.



10. შენობის მიწისზედა სართულიანობა განისაზღვრება ერთი შენობის მიწისა და მიწისზედა სრული და არასრული სართულების ჯამით.

11. სართულის სიმაღლე არის:

ა) როდესაც იატაკი მდებარეობს ერთ ნიშნულზე – იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულსა და სართულშუა გადახურვის ძირითადი კონსტრუქციის(ებ)ის ზედა ნიშნულ(ებ)ს შორის საშუალო ვერტიკალური მანძილი;

ბ) როდესაც იატაკი მდებარეობს სხვადასხვა ნიშნულზე – სართულის დონეების საშუალო სიმაღლე. სართულის თითოეული დონის საშუალო სიმაღლე განისაზღვრება ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

12. მანსარდის სიმაღლე არის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულსა და ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ზედაპირს შორის არსებული საშუალო მანძილი.

13. შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე აითვლება ერთი შენობის ძირითადი კონსტრუქციის საძირკვლის ქვედა ნიშნულიდან (ხიმინჯების სიმაღლის გამოკლებით მათი არსებობის შემთხვევაში).

14. სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობით, ტერასების ფართობების გამოკლებით.

15. შენობის განაშენიანების ფართობი არის ყველა სართულის განაშენიანების ფართობების ჯამი.

16. სართულის ფართობი არის სართულის შემომსაზღვრელ კედლებსა და კოლონებს შორის არსებული ფართობი მათ შორის არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გამოკლებით, აივნებისა და ტერასების ფართობების დამატებით.

17. შენობის ფართობი არის ყველა სართულის ფართობების ჯამი.

18. შენობის ნაწილების მიმართ ამ მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების გარდა სხვა დამატებითი მოთხოვნები და მახასიათებლები, აგრეთვე შენობის სხვა ნაწილები და მახასიათებლები განისაზღვრება სამშენებლო რეგლამენტებით.

მუხლი 9. შენობა-ნაგებობების კლასები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის

1. შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხორციელდება ასაშენებელი ან სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობის პარამეტრების მიხედვით, რეკონსტრუქციისას, იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობა-ნაგებობის კლასი იზრდება, კლასი განისაზღვრება შენობა-ნაგებობის საბოლოო (სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული) პარამეტრების მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ რეკონსტრუქციისას შენობა-ნაგებობის კლასი მცირდება, მაშინ შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხორციელდება არსებული სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის პარამეტრების მიხედვით.

2. თუ ერთ კონკრეტულ შენობა-ნაგებობას აქვს სხვადასხვა კლასის განმსაზღვრელი მახასიათებლები, მაშინ შენობა-ნაგებობის კლასს განსაზღვრავს მისი ყველაზე მაღალი მახასიათებელი.

3. შენობა-ნაგებობების კლასების მახასიათებლების განსაზღვრის მიზანია დადგინდეს შენობა-ნაგებობის კლასი და ის უფლებამოსილი ორგანო, რომლის კომპეტენციასაც განეკუთვნება შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემა. კლასი მიეკუთვნება შენობა-ნაგებობას და არა მის რომელიმე ნაწილს.

4. თუ შენობა-ნაგებობების კლასის დასადგენად ამ დადგენილებით განსაზღვრული მახასიათებლები არ არის საკმარისი, შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო უფლებამოსილია განსაზღვროს შენობა-ნაგებობების კლასების სხვა დამატებითი მახასიათებლები, რითაც შესაძლებელი იქნება



კონკრეტული შენობა-ნაგებობისათვის შესაბამისი კლასის მინიჭება.

5. ამ მუხლის მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობის სიმაღლე განისაზღვრება საპირკვლის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან: შენობის შემთხვევაში – შენობის საანგარიშო ზედაპირ(ებ)ის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე, ხოლო ნაგებობის შემთხვევაში – ნაგებობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე.

თავი IV

სამშენებლო საქმიანობის სუბიექტები

მუხლი 10. დამკვეთი. დამკვეთის უფლება-მოვალეობანი

1. დამკვეთს პირველ და მეორე სტადიაზე წარმოადგენს განმცხადებელი, ხოლო მესამე სტადიაზე დამკვეთი შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ან ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების მესაკუთრე, მოსარგებლე, ან მისი/მათი უფლებამოსილი პირი, რომელსაც აქვს ობიექტის სამშენებლოდ განვითარების ინტერესი.

2. დამკვეთი ვალდებულია:

ა) კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად უზრუნველყოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შედგენა;

ბ) უზრუნველყოს შესაბამის ტერიტორიაზე/შენობა-ნაგებობაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად;

გ) მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით;

დ) უზრუნველყოს სანებართვო პირობების შესრულება;

ე) ორგანიზება გაუწიოს დადგენილი წესით დასრულებული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღებისათვის შესაბამისი პროცედურების გავლას;

ვ) სამშენებლო სამუშაოების შეჩერებისას მოახდინოს მშენებარე ობიექტის კონსერვაცია ამ დადგენილების 61-ე მუხლის შესაბამისად;

ზ) სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და ამ დადგენილების მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით;

თ) უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს ამ დადგენილების მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გაცნობა.

3. დამკვეთს უფლება აქვს:

ა) კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად გადასცეს თავისი უფლებამოსილება სხვა პირს, რომელიც სამშენებლო საქმიანობის ურთიერთობებში წარმოდგენილი იქნება დამკვეთის უფლებამოსილებით;

ბ) კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად ორგანიზება გაუწიოს მშენებლობის პროცესის ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელებას;

გ) განახორციელოს სხვა სახის საქმიანობა, რაც არ არის აკრძალული კანონმდებლობით.

4. დამკვეთზე ვრცელდება კანონმდებლობით დადგენილი სხვა უფლება-მოვალეობები.



5. სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების სხვადასხვა ეტაპზე დამკვეთი შესაძლებელია იყოს სხვადასხვა პირი და ნებისმიერ ეტაპზე უნდა იყოს შესაძლებელი დადგენა, თუ ვინ არის კონკრეტული შენობა-ნაგებობის დამკვეთი. იმ შემთხვევაში, თუ ვერ დადგინდა დამკვეთის ვინაობა, მაშინ დამკვეთად ითვლება მესაკუთრე.

6. დამკვეთს მისთვის დაკისრებული უფლებებისა და მოვალეობების შეუსრულებლობის ან დარღვევით შესრულების შემთხვევაში ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

7. დამკვეთი პასუხისმგებელია მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების სისწორისათვის.

მუხლი 11. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე ძირითადი სპეციალისტების პასუხისმგებლობა

სამშენებლო საქმიანობაში მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები პასუხისმგებელი არიან მათ მიერ შესრულებული დოკუმენტის სისწორისთვის ან/და შესრულებული სამუშაოსათვის.

მუხლი 12. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები

1. ინტერესთა შეუთავსებლობა ვრცელდება სამშენებლო საქმიანობის შემდეგ ძირითად სპეციალისტებზე:

ა) კონკრეტული ობიექტის დამპროექტებელ არქიტექტორს არა აქვს უფლება განახორციელოს ამავე ობიექტზე სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტის ფუნქციები;

ბ) სამუშაოთა მწარმოებელ მშენებელს არა აქვს უფლება განახორციელოს ამავე ობიექტზე სამშენებლო საქმიანობის ტექნიკური ზედამხედველის და ექსპერტის ფუნქციები;

გ) თუ სამშენებლო საქმიანობის ძირითად სპეციალისტს დაკვეთილი სამუშაოს მიმართ აქვს კომერციული ან სხვაგვარი პირადი ინტერესი, იგი ვალდებულია განუცხადოს ამ ინტერესის შესახებ დამკვეთს დაუყოვნებლივ, მას შემდეგ, რაც მისთვის ცნობილი გახდა ამის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად;

დ) სამშენებლო საქმიანობის ძირითად სპეციალისტს, რომელსაც აქვს დაკვეთილი სამუშაო, არა აქვს უფლება სხვა ისეთი სახელშეკრულებო ვალდებულების აღებისა, რომელიც შეუთავსებელია უკვე აღებულ ვალდებულებებთან, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. სააგენტოში მომუშავე სპეციალისტს, მის მიერ დაგეგმილი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში არა აქვს უფლება მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილების მომზადებისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. ამ მუხლით განსაზღვრულ ინტერესთა შეუთავსებლობა სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას ვრცელდება, ასევე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე-19 მუხლით განსაზღვრულ ურთიერთდამოკიდებულ პირებზეც.

თავი V

საექსპერტო შეფასება სამშენებლო საქმიანობაში

მუხლი 13. სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასების მიზანი, სფერო და სახეები

1. სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასების მიზანია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების და შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების ეტაპების შეფასება საქართველოს ტერიტორიაზე უსაფრთხო და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს უზრუნველყოფისათვის.

2. სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასება წარმოადგენს კანონმდებლობასთან, მათ შორის, ამ დადგენილებასთან და სამშენებლო რეგლამენტებთან შესაბამისობის დადასტურებას.



3. სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასების სფეროს განეკუთვნება:

- ა) მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების საექსპერტო შეფასება;
- ბ) შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების ეტაპების საექსპერტო შეფასება;
- გ) არსებული შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების საექსპერტო შეფასება.

4. სამშენებლო საქმიანობაში სავალდებულო საექსპერტო შეფასება არის სამი სახის:

- ა) მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების ნაწილების საექსპერტო შეფასება;
- ბ) შენობა-ნაგებობების მშენებლობის წარმოების ეტაპების საექსპერტო შეფასება;
- გ) უნებართვოდ ან პროექტის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების საექსპერტო შეფასება.

5. სააგენტოს საკუთარი ხარჯებით ნებაყოფლობითი საექსპერტო შეფასების ჩატარების უფლება აქვს მხოლოდ წარმოდგენილი საექსპერტო შეფასების სისწორეზე საფუძვლიანი ეჭვის არსებობის შემთხვევაში.

მუხლი 14. სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი, მისი უფლებამოვალეობანი

1. სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტად ყოფნის უფლება აქვს:

ა) სსიპ – აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის მიერ აკრედიტებულ „A ტიპის ინსპექტირების ორგანოს“, რომელიც უზრუნველყოფს განხორციელებული ან/და განსახორციელებელი სამშენებლო საქმიანობის საექსპერტო შეფასებას. ასეთ შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასებას თან უნდა დაერთოს აკრედიტაციის მოწმობა და დოკუმენტაცია აკრედიტაციის სფეროს შესახებ;

ბ) ევროკავშირისა და ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) წევრ ქვეყნებში აკრედიტებულ ორგანოებს, რომლებიც სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტად ყოფნის მიზნით რეგისტრირდებიან აკრედიტაციის ცენტრში. ასეთ შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასებას თან უნდა დაერთოს აკრედიტაციის ცენტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტით

გ) საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების მშენებლობის პროექტის ფარგლებში ამ პროექტის მიზნებისათვის დაქირავებული შესაბამისი კვალიფიციური პირი, რომელიც ამზადებს პროექტთან დაკავშირებით შეფასებას საპროექტო დოკუმენტაციაზე/დოკუმენტაციის ნაწილზე. ასეთ შემთხვევაში, ექსპერტის კანდიდატურას ითანხმებს სააგენტო და ამ შემთხვევაში, სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მოთხოვნებს:

გ.ა) ჰქონდეს შესაბამისი სპეციალობის მაგისტრის ან მასთან გათანაბრებული აკადემიური ხარისხი;

გ.ბ) სპეციალობით მუშაობის არანაკლებ:

გ.ბ.ა) 5 წლის სტაჟისა – არქიტექტურული პროექტის საექსპერტო შეფასების შესადგენად;

გ.ბ.ბ) 10 წლის სტაჟისა – საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასების შესადგენად;

გ.ბ.გ) 10 წლის სტაჟისა – კონსტრუქციული სქემის/პროექტის საექსპერტო შეფასების შესადგენად;

გ.ბ.დ) 7 წლის სტაჟისა – ტექნოლოგიური ნაწილის (არსებობის შემთხვევაში) ტექნოლოგიური სქემის/პროექტის შეფასების შესადგენად;



გ.ბ.ე) 10 წლის სტაჟისა – მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობის განსახორციელებლად.

2. სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი ვალდებულია, მის მიერ განხორციელებული საექსპერტო შეფასება ატარებდეს ერთმნიშვნელოვნად დადებით ან უარყოფით ხასიათს. უარყოფითი შეფასება არის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი.

3. საექსპერტო დასკვნა უნდა მოიცავდეს არქიტექტურული პროექტის „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან შესაბამისობის შეფასებას, სულ მცირე, შემდეგი ნაწილების მითითებით:

ა) დაკავებულობ(ებ)ისა და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასებას;

ბ) კონსტრუქციის ტიპების შეფასებას;

გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასებას;

დ) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასასვლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასებას;

ე) გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასებას;

ვ) მისაწვდომობის შეფასებას;

ზ) გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასებას;

თ) სახურავის ანაწყოების შეფასებას;

ი) ცეცხლმდეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასებას;

კ) ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასებას;

ლ) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასებას;

მ) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნების შეფასებას.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 7 ივნისის დადგენილება №270 - ვებგვერდი, 11.06.2019წ.

მუხლი 15. სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას დაქვემდებარებული სამშენებლო დოკუმენტის ნაწილები და მათი საექსპერტო შეფასების ჩატარების პროცედურა

1. დამკვეთისათვის სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას ექვემდებარება ამ დადგენილებით განსაზღვრული:

ა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:

ა.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება;

ა.ბ) ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება;

ა.გ) დოკუმენტების პროექტების ტექნოლოგიური ნაწილების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საექსპერტო შეფასება;

ა.დ) არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან;



ბ) ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება ამ დადგენილების 50-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შენობებზე შემდეგი მახასიათებლებით – განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტით, K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 6 000 მ²-მდე ფართობის, 22 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 4 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების“.

2. საექსპერტო შეფასება უნდა შეიცავდეს ექსპერტიზის ჩატარების მეთოდს, შენიშვნებისა და დადებითი შეფასების დასაბუთებას.

3. სააგენტოს აქვს უფლება მიიღოს ახსნა-განმარტებები და დამატებითი ინფორმაცია ექსპერტისაგან და გაიაროს მასთან კონსულტაციები.

მუხლი 16. სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის წარმოების ეტაპები და მათი ექსპერტიზის ჩატარების პროცედურა

1. სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას დაქვემდებარება ამ დადგენილებით განსაზღვრული, შენობა-ნაგებობების (გარდა ამ დადგენილების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა) მშენებლობის წარმოების ყველა ის ეტაპი, რომელიც ამ დადგენილების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტის ნაწილების (გარდა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევისა) მშენებლობის განხორციელებასთან არის დაკავშირებული.

2. სააგენტო ამოწმებს თვითთავი ეტაპის განხორციელების შესაბამისობას სამშენებლო დოკუმენტთან, რის შესახებაც კეთდება ჩანაწერი შესაბამისი ეტაპის დასრულების ოქმში და ადასტურებს ხელმოწერით.

თავი VI

მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის მონაწილე ადმინისტრაციული ორგანოები

მუხლი 17. მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში მონაწილე სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები

1. მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის პირველ და მეორე სტადიაზე მონაწილეობას იღებენ შემდეგი სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები:

ა) გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიისათვის – საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა ქალაქ თბილისის ტერიტორიისა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) – საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტრო;

გ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭო, რომლის შემადგენლობა მტკიცდება საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროსთან შეთანხმებით;

დ) დაცული ტერიტორიებისათვის – საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო;

ე) სანაპირო ზოლში ან/და სანაპირო ზონებში – სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი;

ვ) სასაზღვრო ზოლში ან/და სასაზღვრო ზონებში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – საქართველოს სასაზღვრო პოლიცია;



ზ) სახელმწიფო სახანძრო ზედამხედველობისათვის მიკუთვნებულ ობიექტებში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების შესრულების უზრუნველსაყოფად, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახური;

თ) გრუნტის ზედაპირიდან ან შენობა-ნაგებობის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ფუძიდან არანაკლებ 25 მეტრის სიღრმეზე გვირაბის (მათ შორის, ჰიდროელექტროსადგურის სადერივაციო გვირაბის) ან სხვა მიწისქვეშა ნაგებობის მშენებლობის, აგრეთვე ისეთი შენობა-ნაგებობებისათვის, რომლებიც უკავშირდება საქართველოს ერთიან ენერგეტიკულ სისტემას, ან/და რომლებიც უშუალოდ გამოიყენება ელექტროენერჯიის წარმოებისათვის, მათ შორის, იმ ენერგეტიკული ობიექტებისათვის, რომელთა განთავსებაც გათვალისწინებულია შემდეგ მდინარეებზე: ენგური, რიონი, ყვირილა, მტკვარი, ხრამი, თერგი, ქსანი, არაგვი, სუფსა, ბახვისწყალი, ხობისწყალი, ტეხური, ცხენისწყალი, ძირულა, ნენსკრა, კინტრიში, ჯეჯორა, ყანისწყალი, გუბაზეული, ფარავანი, სტორი, ნაკრა, ხელედულა, ჯანაული, საკაურა, ჩაქვისწყალი, წაბლარისწყალი, სამყურის წყალი, მაგანა და პირიქითა ალაზანი – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;

ი) ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულები, რომელთა სამოქმედო ტერიტორიაზეც დაგეგმილია მშენებლობა, გარდა, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დაგეგმილი შენობა-ნაგებობების მშენებლობისა.

თავი VII

მშენებლობის განხორციელების საფუძველი

მუხლი 18. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველი

1. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია:

ა) ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა;

ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი დოკუმენტაცია, რომელიც ცალსახად მიუთითებს მშენებლობის შესაძლებლობაზე;

2. მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა უნდა მოიპოვოს შემდეგი დოკუმენტები:

ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;

ბ) საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის კვლევა ამ დადგენილების მე-20 მუხლის შესაბამისად;

გ) სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციელება ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად;

დ) მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი ამ დადგენილების 46-ე მუხლის შესაბამისად;

ე) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი კონსტრუქციული პროექტი, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და მისი ყველა სხვა კონსტრუქციული ელემენტის დეტალური პროექტისაგან.

მუხლი 19. საპროექტო სამუშაოების საწყისი მონაცემები

1. საპროექტო სამუშაოების საწყისი მონაცემებს (დოკუმენტებს/ინფორმაციას) განეკუთვნება:

ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე საკუთრების ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი ინფორმაცია;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ტოპოგრაფიული რუკა არსებული მდგომარეობით (მასშტაბი 1:500, 1:1000);



გ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე არსებული შენობა-ნაგებობების აღწერა/ძირითადი მონაცემები;

დ) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე დაგეგმილი მშენებლობისას, ასევე – მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე არსებული მწვანე ნარგავების აღწერა და მათი ხარისხობრივი შეფასება;

ე) ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების, მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნები, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი მდებარეობს ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების მოქმედების არეალში;

ვ) საჭიროების მიხედვით სხვა მონაცემები (დოკუმენტები/ინფორმაცია) კანონმდებლობის მოთხოვნით ან/და დამკვეთის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მუხლი 20. მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების კვლევა

1. მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის კვლევა უნდა განხორციელდეს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადებამდე, ზოგიერთ შემთხვევაში – შენობა-ნაგებობების დაპროექტების, მშენებლობის და გამოყენების დროს (შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში ან გამოყენების დროს კვლევისათვის აუცილებელი გარემოებების წარმოქმნის შემთხვევაში).

2. კვლევების მიზანია მიწის ნაკვეთის ბუნებრივი და ფიზიკური პირობებისა და მახასიათებლების გარემოზე ზემოქმედების ფაქტორების განსაზღვრა და მათი ცვლილებების პროგნოზირება.

3. ცალკეულ სახეობათა კვლევების განხორციელების აუცილებლობა, მისი შემადგენლობა, მოცულობა და ჩატარების მეთოდი დამოკიდებულია:

ა) შენობა-ნაგებობების დანიშნულებასა და სახეობაზე;

ბ) შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციულ თავისებურებებზე, ტექნიკურ სირთულესა და ისეთ პოტენციურ საშიშროებაზე, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობის დეფორმაცია;

გ) ტოპოგრაფიული, საინჟინრო-გეოლოგიური, ეკოლოგიური, კლიმატური პირობების სირთულეებზე, აღნიშნული პირობების შესახებ არსებული კვლევების შედეგების ხარისხსა და ხელმისაწვდომობაზე.

4. ახალი მშენებლობისა და არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისას უნდა მოხდეს იმ არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ზემოქმედების შეფასება, რომლის მომიჯნავედაც დაგეგმილია მშენებლობა. იმ შემთხვევაში, თუ დაგეგმილმა სამშენებლო სამუშაოებმა შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მათ მდგრადობაზე, მაშინ უნდა მოხდეს ამ შენობა-ნაგებობის მდგრადობის გამოკვლევა.

5. ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებლობის განხორციელებისას დამკვეთმა, დაპროექტებელმა და მშენებელმა უნდა უზრუნველყონ ყველა საჭირო ღონისძიების განხორციელება, რათა გამოირიცხოს მათი მიზეზით მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება, წინააღმდეგ შემთხვევაში, დამკვეთი ვალდებულია ასეთი ფაქტის დადასტურებისას:

ა) საკუთარი ხარჯებით გამოასწოროს მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება;

ბ) იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხერხდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაციისა და დაზიანების გამოსწორება, მაშინ მოახდინოს შესაბამისი კომპენსირება მოსაზღვრე დაზიანებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე.

6. ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებარე შენობა-ნაგებობების დამკვეთებმა წინასაპროექტო სამუშაოების დროს საჭიროების შემთხვევაში უნდა ჩაატარონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობის სათანადო კვლევა მისი მდგომარეობის დაფიქსირებისათვის, განსაზღვრონ არსებულ ობიექტებზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების



7. დაპროექტებისათვის უფლებამოსილმა შესაბამისმა პირმა, თუ ამის საფუძველს იძლევა კვლევების შედეგები, მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში უნდა გაითვალისწინოს სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას.

8. მშენებლობის წარმოების დროს ძირითადად სპეციალისტებმა, საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში, უნდა უზრუნველყონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე მუდმივი დაკვირვება. დეფორმაციების აღმოჩენის შემთხვევაში, გადაუდებლად აცნობონ ამის შესახებ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს და სააგენტოს.

თავი VIII

მშენებლობის ნებართვა და სტადიები; საჯაროობა

მუხლი 21. სამშენებლო საქმიანობის სახეები, რაზეც გაიცემა მშენებლობის ნებართვა

1. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით, განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა.

2. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა:

ა) ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე);

ბ) არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე;

გ) არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟზე;

დ) სამშენებლო დოკუმენტის ისეთ ცვლილებაზე, რომელიც საჭიროებს ნებართვას.

მუხლი 22. ნებართვის გაცემის ზოგადი წესი

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 23-ე და 24-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

ა) I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (შემდგომში – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება) – 30 დღე;

ბ) II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (შემდგომში – არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება) – 20 დღე;

გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა – 10 დღე.

2. ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სამივე სტადიას აწარმოებს სააგენტო, რომელიც გამოსცემს შემდეგი სახის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს:

ა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

ბ) II სტადია – არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;



გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

3. ნებართვის გაცემის სტადიებთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV თავით ადმინისტრაციული აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 23. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. იმ ტერიტორიებზე, სადაც არსებობს განაშენიანების რეგულირების გეგმა, მშენებლობის ნებართვის გასაცემად ამ დადგენილებით განსაზღვრული პირველი სტადიის გავლა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება) საჭირო არ არის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს წარმოადგენს შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმა. გამონაკლისია ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევა.

2. თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმით არ არის განსაზღვრული ყველა ის პირობა, რაც ამ დადგენილებით მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადიით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისათვის არის განსაზღვრული, მაშინ საჭიროა პირველი სტადიის პროცედურით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებაც, იმ პირობების დასადგენად, რომლებიც არ არის განსაზღვრული შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

მუხლი 24. მშენებლობის ნებართვის გამარტივებული წესით გაცემა

1. დამკვეთი უფლებამოსილია, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი პროცედურისაგან განსხვავებით, აირჩიოს ორსტადიანი ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

ა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება – 15 დღე;

ბ) II სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა – 20 დღე (მოცემულ სტადიაზე სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა მოიცავდეს ამ დადგენილების შესაბამისად განსაზღვრული II სტადიისათვის საჭირო პროექტებს/სქემებს).

2. დამკვეთი ან მისი წარმომადგენელი უფლებამოსილია სააგენტოში წარადგინოს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა დოკუმენტი ერთად. ამ შემთხვევაში სააგენტო აწარმოებს ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული სტადიების ადმინისტრაციულ პროცედურებს და გამოსცემს შესაბამის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

3. იმ განსაკუთრებული მნიშვნელობის ან/და ქვეყნისათვის სოციალური ან/და ეკონომიკური თვალსაზრისით მნიშვნელოვან შენობა-ნაგებობებზე ან მათ კომპლექსებზე, რომელთა მშენებლობა უკვე დასრულებულია და არ გააჩნიათ შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველი (სათანადო საბუთები და სრულყოფილი მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტაცია), მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მხოლოდ საქართველოს მთავრობის შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე, დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამისი სახელმწიფო უწყების შუამდგომლობით, გამარტივებული წესით, მხოლოდ II და III სტადიით (ან მათი გაერთიანებული ადმინისტრაციული წარმოებით). ასეთ შემთხვევაში:

ა) ობიექტის მესაკუთრე სათანადო დასაბუთებით წარადგენს განცხადებას დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის განმსაზღვრელ შესაბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოში არსებული საპროექტო და სხვა დოკუმენტაციის თანდართვით, რათა აღიძრას შუამდგომლობა საქართველოს მთავრობის წინაშე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურის დაწყებისათვის საქართველოს მთავრობის შესაბამისი განკარგულების გამოცემის მიზნით;

ბ) ობიექტის მესაკუთრე ვალდებულია, უზრუნველყოს აღნიშნული პროცედურის საჯაროობა, კერძოდ, ამ დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით სამშენებლო ობიექტზე გამოაკრას საინფორმაციო დაფა სააგენტოში მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად განცხადების შეტანის თაობაზე;

გ) დარგში პოლიტიკის განმსაზღვრელი სამთავრობო დაწესებულება საქართველოს ეკონომიკისა და



მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით განმცხადებელს (მესაკუთრეს) უდგენს დავალებას ობიექტის მდგომარეობის გამოსაკვლევადა;

დ) დავალების შესაბამისად ობიექტის მესაკუთრე საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოფს ობიექტის გამოკვლევის სამუშაოების შესრულებას და გამოკვლევის შედეგებს წარუდგენს შესაბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოს;

ე) ადმინისტრაციული ორგანო გამოკვლევის შედეგების წარდგენიდან 10 დღეში, მაგრამ განცხადების მიღებიდან არანაკლებ 20 დღისა, იხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას საქართველოს მთავრობაში შუამდგომლობის შეტანის თაობაზე მიღებული გამოკვლევის შედეგების გათვალისწინებით;

ვ) მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება ხორციელდება კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში.

4. თუ ობიექტის მშენებლობა დაკავშირებულია დასამუშავებელი საპროექტო დოკუმენტაციის დიდ მოცულობასთან და შემჭიდროებულ ვადებში შესასრულებელ მასშტაბურ სამუშაოებთან, აგრეთვე გართულებულია დაპროექტებისათვის საჭირო გარემოებათა ან/და საპროექტო დოკუმენტაციის ცალკეული ნაწილების დაზუსტება-შეთანხმება, რის გამოც ნებართვის მაძიებელი ვერ წარადგენს სრულყოფილ დოკუმენტაციას, ნებართვის მაძიებლის დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე სააგენტო უფლებამოსილია გასცეს მშენებლობის ნებართვა წარსადგენი დოკუმენტაციის პირობებისა და ვადების გათვალისწინებით. სააგენტოს მიერ დადგენილი პირობებით და განსაზღვრულ ვადაში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არის საპროექტო დოკუმენტაციის განუყოფელი ნაწილი და დაემატება მას.

5. უცხო ქვეყნის წარმომადგენლობებისა და საელჩოების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა I და II სტადიებით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურებით. II სტადიით დადგენილი პროცედურების გავლის და შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ გაიცემა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს მხოლოდ: ფასადებს, განშლებს, ტერიტორიის მოწყობის გეგმას, შენობათა სქემატურ გეგმას და მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

მუხლი 25. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობის უზრუნველყოფა

1. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში დაგეგმილი მშენებლობისას, ნებართვის მაძიებელი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფს შესა-ბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებას, რომელზეც უნდა იყოს აღნიშნული მოსალოდნელი მშენებლობის მონაცემები, კერძოდ:

ა) შენობა-ნაგებობის მისამართი;

ბ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

გ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო და განაცხადის განხილვის ვადები;

დ) შენობა-ნაგებობის სავარაუდო სართულიანობა ან/და გაბარიტები.

2. ნებართვის მაძიებელმა, მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე განცხადების შეტანიდან სამ დღეში, არსებულ დაფაზე უნდა განათავსოს სამშენებლოდ დამტკიცებული მი-წის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში ასახული ინფორმაცია, კერძოდ:

ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;



ბ) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნომერი და თარიღი, რომლითაც დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

გ) შენობა-ნაგებობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები.

3. ნებართვის მფლობელმა დადგენილი წესით ნებართვის გაცემის შემდეგ ათი დღის ვადაში არსებულ დაფაზე უნდა განათავსოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების ძირითადი ასპექტებისა და პარამეტრების ამსახველი ინფორმაცია, კერძოდ:

ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

ბ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო, ნებართვის ნომერი და მოქმედების ვადა;

გ) მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ვადები;

დ) შენობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები;

ე) დამკვეთის სურვილით ობიექტის არქიტექტურული სახე.

4. იმ შემთხვევაში, როდესაც მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი მშენებლობის ნებართვას იღებს ამ დადგენილების შესაბამისად სამი სტადიით, იგი ვალდებულია საინფორმაციო დაფაზე დამატებით განათავსოს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე განცხადების შეტანისა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია.

5. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე.

6. საინფორმაციო დაფის გაბარიტები და მასზე ინფორმაციის განთავსების პირობები, საჯაროობისა და თვალსაჩინოების უზრუნველყოფის მიზნით შეიძლება დააზუსტოს სააგენტომ მინიმალური გაბარიტის ჯერადობის მიხედვით. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი.

7. სააგენტოს გადაწყვეტილებით, საინფორმაციო დაფა შესაძლებელია მოიცავდეს მხოლოდ სავალდებულო მონაცემებს:

ა) შენობა-ნაგებობის მისამართსა და ფუნქციას;

ბ) დამკვეთის ვინაობას და საკონტაქტო ინფორმაციას;

გ) სააგენტოს დასახელებას, მისამართსა და, არსებობის შემთხვევაში, ვებგვერდის მისამართს, სადაც შესაძლებელია ობიექტის მშენებლობის თაობაზე ინფორმაციის გაცნობა.

8. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ.

9. საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ამ მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

მუხლი 26. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობის უზრუნველყოფა

1. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ დაგეგმილი მშენებლობისას საინფორმაციო დაფა უნდა განთავსდეს იმ თვითმმართველი ერთეულ(ებ)ის ადმინისტრაციული შენობის მახლობლად, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზეც არის დაგეგმილი მშენებლობა, სპეციალურად ამისთვის გამოყოფილ ადგილზე.

2. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ დაგეგმილი მშენებლობისას საჯაროობა უნდა



იყოს უზრუნველყოფილი ამ დადგენილების 25-ე მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად ადგილმდებარეობის მითითების დამატებით.

თავი IX

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება

მუხლი 27. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის.
2. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ისეთი მოთხოვნების ჩართვა, რაც კანონმდებლობით არ არის დადგენილი.
3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები არ უნდა მოიცავდეს მოთხოვნას, რომ დამკვეთმა შეაკეთოს, ან რეკონსტრუქცია გაუკეთოს არსებულ ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს, ასევე არსებულ სატრანსპორტო ხაზებს, თუ განზრახული მშენებლობა არ იწვევს მათი გაფართოების აუცილებლობას ან/და დაზიანებას.
4. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შედგენისა და დამტკიცების მონაწილეები პასუხისმგებელი არიან მათ მიერ მომზადებული დოკუმენტების კანონმდებლობასთან შესაბამისობისათვის.

მუხლი 28. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადის შემადგენლობა

1. განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადიისათვის აუცილებელ, ნებართვის მაძიებლის მიერ მოთხოვნილ პირობებს.
2. ამ მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნები ეხება სააგენტოში წარსადგენ, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების განაცხადის შემადგენლობას.
3. განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ მოიცავს:
 - ა) ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის შესახებ;
 - ბ) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითად მოთხოვნებს.
4. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ:
 - ა) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა დასახლებათა ტერიტორიის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;
 - ბ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ;
 - გ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის გრუნტების ზოგადი მახასიათებლები;
 - დ) მიწის ნაკვეთის სახეობა გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით ამ დადგენილების შესაბამისად;
 - ე) მითითება მიწის ნაკვეთის ზოგად ან/და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);
 - ვ) მითითება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);



ზ) მითითება მიწის ნაკვეთის კულტურული მემკვიდრეობის ან/და გარემოს დაცვის ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

თ) საფუძვლიანი ექვის არსებობის შემთხვევაში, ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის ეკოლოგიური მდგომარეობის შესახებ;

ი) მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის კეთილმოწყობა (მაგ.: შემოღობვა, საბავშვო სათამაშო მოედნები, გამწვანება);

კ) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, ასევე – ინფორმაცია დაგეგმილი გამწვანების შესახებ, სავარაუდო გამწვანების პროექტის აღწერით;

ლ) საჭიროების შემთხვევაში, ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური მომზადება (მაგ.: გრუნტის ზედაპირის ცვლილება, ზედაპირული ან/და გრუნტის წყლის გადაყვანა/მოცილება, დამცავი ნაგებობები);

მ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა;

ნ) შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის დროს საჭიროების შემთხვევაში არსებული მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები ან მათი არარსებობის შემთხვევაში აზომვითი პროექტი, აგრეთვე საექსპერტო დასკვნა შენობა-ნაგებობის მდგომარეობის შესახებ;

ო) საჭიროების შემთხვევაში კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ინფორმაცია.

5. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითადი მოთხოვნები მოიცავს:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს;

გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტს;

დ) შენობა-ნაგებობების ფუნქციურ დანიშნულებას;

ვ) შენობა-ნაგებობების სართულიანობასა და გაბარიტებს, ხოლო საერთაშორისო ან/და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების ან/და მასზე არსებული საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში – ხაზობრივი ნაგებობის გაბარიტებს;

ზ) სამშენებლო მოედნის მოწყობას საზოგადოებრივი სივრცის/ტერიტორიის გამოყენების შემთხვევაში;

თ) საჭიროების შემთხვევაში, ამ დადგენილების შესაბამისად სხვა მონაცემებს.

5¹. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტითა და მე-5 პუნქტის „ა“, „ბ“, და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები არ ვრცელდება საერთაშორისო ან/და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების ან/და მასზე არსებული საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობაზე.

6. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი ხვდება ტერიტორიების სივრცითი მოწყობის ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მოქმედების არეალში, მაშინ განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ უნდა დაეყრდნოს ასეთი სივრცითი მოწყობის ან/და ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებს.

7. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ ხვდება დასახლებათა ტერიტორიების მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების საზღვრებში, მაშინ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტი უნდა დაეყრდნოს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე



საქართველოს მთავრობის დადგენილების მოთხოვნებს.

8. განაცხადში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ მითითებული უნდა იყოს ფურცლების რაოდენობა და ხელმოწერილი/დამოწმებული უნდა იყოს მისი შედგენის უფლებამოსილების მქონე პირების მიერ.

9. სააგენტო ამოწმებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადის კანონმდებლობასთან შესაბამისობას და კანონმდებლობით განსაზღვრული პირობების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით ამტკიცებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 10 დეკემბრის დადგენილება №748 – ვებგვერდი, 15.12.2020წ.

მუხლი 29. განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ

1. მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიაზე დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი სააგენტოში წარადგენს კანონმდებლობის, მათ შორის ამ დადგენილების საფუძველზე შედგენილ განაცხადს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დასამტკიცებლად.

2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადის სახეებია:

ა) განაცხადი ახალ მშენებლობაზე;

ბ) განაცხადი რეკონსტრუქციაზე;

გ) განაცხადი მეორედ გამოსაყენებელ პროექტზე.

3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადისა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ფორმას ამ დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით ადგენს სააგენტო.

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების წესი

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს სააგენტო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

2. დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი სააგენტოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

3. განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა არსებული მდგომარეობით (მასშტაბი 1:500 ან 1:1000);

ბ) განმცხადებლის იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი კანონმდებლობით დადგენილი საბუთების ასლები;

გ) წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემთხვევაში – სათანადო რწმუნებულება;

დ) მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა სათანადო დეტალიზაციით (მდებარეობა საქალაქო ქუჩების მიხედვით და საჭიროების შემთხვევაში აეროფოტოგადაღება);

ე) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონის კვლევის შედეგები;



ვ) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – არქეოლოგიული კვლევის შედეგები (გარდა ამ დადგენილების 50-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევებზე შემდეგი მახასიათებლებით – განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტით, K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 6 000 მ2-მდე ფართობის, 22 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 4 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების);

ზ) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი;

თ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმა (იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობა დაგეგმილია საცხოვრებელ, საზოგადოებრივსაქმიან ან საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმასთან ერთად წარდგენილი უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის სამეზობლო და საზოგადოებრივი საზღვრის მიმდებარე ნაკვეთების/სივრცეების საზღვრები (საკადასტრო საზღვრების რუკა). სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ის წერტილები, სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუტური ნიშნულის მითითებით, ხოლო ამ დადგენილების 38-ე მუხლის მე-6 პუნქტში მითითებული ობიექტების შემთხვევაში, სამშენებლო მიზნებისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების კოორდინატები;

ი) მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა;

კ) ამ დადგენილების 28-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით შედგენილი განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ;

ლ) გარდამავალ პერიოდში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ი არ ხვდება დასახლებათა ტერიტორიების მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების საზღვრებში, მაშინ საჭიროა დამატებით მიწის ნაკვეთ(ებ)ისათვის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების განხორციელების გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში ცალკეული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების განსაზღვრა (შედგენილი დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესაბამისად).

4. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების მიზნით წარდგენილ განცხადებას, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ დოკუმენტებთან ერთად ასევე უნდა დაერთოს ექსპერტის დასკვნა მიწის ნაკვეთზე არსებული მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების შესახებ.

5. სააგენტო 3 დღის ვადაში ამოწმებს დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი პირის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების შესაბამისობას ამ დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან.

6. სააგენტო ვალდებულია განცხადება და თანდართული საბუთების ასლები წარუდგინოს სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს განსაზღვრულ მოთხოვნებთან განცხადების შესაბამისობის დადგენიდან არა უგვიანეს 3 დღისა.

7. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სამართლებრივად განსაზღვრულ ფაქტობრივ გარემოებათა დადასტურების შესახებ გადაწყვეტილება მიიღოს სააგენტოში განცხადების წარდგენიდან არა უგვიანეს 20 დღისა. თუ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისათვის არ არის საკმარისი აღნიშნული ვადა, სხვა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლების მიღებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა დასაბუთებული შუამდგომლობით მოითხოვოს ვადის გაგრძელება. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ვალდებულია სააგენტოში განცხადების შეტანიდან არა უგვიანეს 24-ე დღისა წარუდგინოს გადაწყვეტილება სააგენტოს. დადგენილ ვადაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების წარუდგენლობის შემთხვევაში განცხადება ითვლება სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან შეთანხმებულად.

8. სააგენტო ვალდებულია გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების ან დამტკიცებაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ



ვადამი. უარის შემთხვევაში, სააგენტო ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი დამკვეთს ან მის მიერ უფლებამოსილ პირს.

9. თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, სააგენტო საკუთარი ინიციატივით ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს შუამდგომლობის საფუძველზე უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. სააგენტო ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 15 დღის ვადაში“.

10. თუ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილება არ იქნა მიღებული, განაცხადით მოთხოვნილი პირობები დამტკიცებულად ჩაითვლება შესაბამისი ობიექტისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით.

11. იმ შემთხვევაში, თუ ნებართვის მაძიებელმა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში არ გააგრძელა მშენებლობის ნებართვის მიღების მიზნით შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოება და ამ ხნის განმავლობაში მოხდა სივრცით-ტერიტორიულ მოწყობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობის ან/და ქალაქთმშენებლობითი პირობების არსებითი მახასიათებლების (განაშენიანების რეგულირების კოეფიციენტების, შენობათა დასაშვები სახეობის, მათი სიმაღლეების და მისთ.) ისეთი ცვლილება, რაც იწვევს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ცვლილებას, შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე ორგანოს გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ცხადდება ძალადაკარგულად და მის მფლობელს ეძლევა შეთავაზება სათანადო ცვლილებების განსახორციელებლად.

12. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შეცვლის შემთხვევაში სააგენტო კანონმდებლობით დადგენილი წესით უფლებამოსილია შეიტანოს ცვლილებები მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ – სამართლებრივ აქტში.

თავი X

არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების წესი

მუხლი 31. არქიტექტურული პროექტი, კონსტრუქციული და ტექნოლოგიური სქემა

1. მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას ამ დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენს არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება. არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისათვის ნებართვის მაძიებელმა უნდა წარადგინოს არქიტექტურული პროექტი ან/და საჭიროების შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა ან/და ტექნოლოგიური სქემა.

2. დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ასევე სააგენტოს მოთხოვნით, ნებართვის მაძიებელი მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიაზე შესათანხმებლად წარადგენს კონსტრუქციულ სქემას ან/და ტექნოლოგიურ სქემას.

მუხლი 32. არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა

1. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა მოიცავს:

ა) ინფორმაციას მშენებლობის ნებართვის ობიექტის თაობაზე, რომელიც მოიცავს:

ა.ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ა.ბ) ფურცლების ჩამონათვალს;

ა.გ) გამოყენებულ პირობით აღნიშვნებს;



ა.დ) განმარტებით ბარათს, რომელიც მოიცავს დაგეგმარების მიზნების აღწერას:

ა.დ.ა) დაგეგმარების საფუძველსა და მიზნებს;

ა.დ.ბ) მიწის ნაკვეთის წერილობით აღწერას;

ა.დ.გ) პროექტის შინაარსობრივ აღწერას;

ა.დ.დ) შენობა-ნაგებობის ძირითადი სტრუქტურული სისტემის აღწერას;

ა.დ.ე) დაგეგმარებისათვის გამოყენებული კანონმდებლობის აღწერას;

ა.ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ა.ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

ა.ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდესა და განაშენიანების ფართობს;

ა.ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდესა და განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობს, თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით;

ა.ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდესა და გამწვანების ფართობს;

ა.ე.ე) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის, არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფართობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერანდებისა და ლოჯიების) ფართობებს;

ბ) შენობა-ნაგებობებისთვის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან“ შესაბამისობის ანალიზს:

ბ.ა) დაკავებულობებსა და თითოეული გამოყენების აღწერას;

ბ.ბ) კონსტრუქციის ტიპ(ებ)ს;

ბ.გ) სიმაღლის შეზღუდვებს;

ბ.დ) ფართობის შეზღუდვებს;

ბ.ე) გარე კედლის ღიობებისადმი მოთხოვნებს;

ბ.ვ) მოთხოვნებს გასასვლელებისადმი;

ბ.ზ) ხანძრისაგან დაცვის სისტემებისადმი მოთხოვნებს;

ბ.თ) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობებისადმი მოთხოვნებს;

ბ.ი) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნებს

გ) სიტუაციურ გეგმას – მ 1:2000 ან მ 1:1000;

დ) არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტომასალას (შორი და ახლო ხედებით, თარიღის მითითებით);

ე) მიწის ნაკვეთის გეგმას (კოორდინატების მითითებით) – მ 1:500 ან მ 1:250:

ე.ა) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას;

ე.ბ) შენობა-ნაგებობების განთავსებასა და სიმაღლეებს;



ე.გ) მიწის ნაკვეთთან მისასვლელ და შიგასაავტომობილო გზებს, ავტოსადგომებს, საფეხმავლო ბილიკებს, საველოსიპედე ბილიკებს, გამწვანება, კეთილმოწყობა და სხვა;

ე.დ) საჭიროების შემთხვევაში, საყოფაცხოვრებო ნარჩენების კონტეინერების განთავსების სქემას;

ე.ე) მიწის ზედაპირის ცვლილების შემთხვევაში, მიწის ზედაპირის ცვლილების გეგმას;

ე.ვ) ზედაპირული წყლების მოცილების სქემას;

ვ) სართულის გეგმები ყველა დონეზე და სახურავის გეგმა – მ 1:200, მ 1:100 ან/და მ 1:50:

ვ.ა) შენობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმას საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკების ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით, შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით;

ვ.ბ) შენობის სართულების გეგმები უნდა იძლეოდეს ინფორმაციას სართულის ძირითადი ზომების, ოთახის ან/და სივრცის ფართობებისა და მათი ძირითადი ზომების, ასევე გასასვლელი საშუალებების ძირითადი ზომების შესახებ;

ვ.გ) ავეჯის ან/და სხვა აღჭურვილობის განლაგების გეგმები – „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად;

ზ) შენობა-ნაგებობის განივი ან/და გრძივი ჭრილ(ებ)ი – მ 1:200, მ 1:100 ან/და მ 1:50, ხოლო საერთაშორისო ან/და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების ან/და მასზე არსებული საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში – მ 1:2000, მ 1:000, მ 1:500, მ 1:200, მ 1:100 ან/და მ 1:50:

ზ.ა) შენობა-ნაგებობის ჭრილები, სულ მცირე, უნდა მოიცავდეს იატაკის ზედაპირის ნიშნულებსა და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს, აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით, ხოლო საერთაშორისო ან/და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების ან/და მასზე არსებული საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში, მიეთითება მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ჭრილები;

ზ.ბ) ნებართვის მაძიებლის სურვილისამებრ გამოყენებულ მასალებს;

ზ.გ) ნებართვის მაძიებლის სურვილისამებრ მნიშვნელოვან ნაწილებს ან/და დეტალებს – მ 1:20, მ 1:10 ან/და მ 1:5;

თ) შენობა-ნაგებობის ყველა ფასადს – მ 1:200, მ 1:100 ან/და მ 1:50:

თ.ა) ფასადზე გამოყენებულ მასალებსა და ფერებს;

თ.ბ) მომიჯნავე შენობების არსებობის შემთხვევაში, განშლებს – მ 1:500 ან/და მ 1:200;

თ.გ) ფასადის მნიშვნელოვან ნაწილებს ან/და დეტალებს – მ 1:20, მ 1:10 ან/და მ 1:5;

ი) შენობა-ნაგებობებისთვის დაკავებულობებისა და გასასვლელი საშუალებების გეგმებს – მ 1:200 ან/და მ 1:100:

ი.ა) დაკავებულობის დატვირთვებს;

ი.ბ) გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობებს;

ი.გ) გასასვლელებს, გასასვლელთან მისადგომებს, გასასვლელებსა და შენობიდან გამოსასვლელებს;



ი.დ) გასასვლელამდე სავალ მაქსიმალურ მანძილებს;

ი.ე) მისაწვდომობის სვლაგეზს;

ი.ვ) საჭიროების შემთხვევაში, თავშესაფრის ფართობებს;

ი.ზ) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნებს;

კ) შენობა-ნაგებობებისთვის გზა-კიბეების, პანდუსების, მოაჯირებისა და სახელოების შესაბამისობას შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან ნახაზების სახით – მ 1:50 ან/და მ 1:20;

ლ) შენობა-ნაგებობებისთვის ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის გეგმებს – მ 1:200ლ.ა) ცეცხლმდეგობის ხარისხიან მოთხოვნილ გამმიჯნავენს;

ლ.ა) გამოყენებულ ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემებს;

ლ.ბ) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნებს;

მ) განსაკუთრებულ სამშენებლო რეგულირების ზონებსა და ისტორიული დაცვის ზონებში შენობა-ნაგებობის ფასადებს, რომლებზეც მითითებულ უნდა იქნეს მათი ძირითადი გაბარიტული ზომები, სიმაღლეები, მათ შორის, სართულების მიხედვით სიმაღლეები, მიწის გადაკვეთის დონეების ჩვენებით აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით, ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალების ზომების მითითებით, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა); ფოტომონტაჟსა და აქსონომეტრიულ ხედებს არქიტექტურული დეტალების, მოსაპირკეთებელ-სამშენებლო მასალებისა და ფერების განსაზღვრით (როგორც ნაბეჭდი, ასევე ციფრული სახით, ფასადებზე გამოყენებული ყველა სახის მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირებისა თუ სხვა არქიტექტურული ელემენტების დეტალური მითითებით (მათ შორის, გათბობა-კონდიციონერების ტექნიკური საშუალებების განთავსების ადგილის მითითებით), ასევე გამოყენებული საღებავების ფერს RGB ან RAL კოდების მიხედვით;

ნ) საჭიროების შემთხვევაში, მაკეტს ან/და სამგანურ ხედ(ებ)ს ან/და ფოტომონტაჟს;

ო) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, ასევე – მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტს, რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას:

ო.ა) კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;

ო.ბ) გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);

ო.გ) გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;

ო.დ) გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;

ო.ე) გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;

პ) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.

ჟ) ნებართვის მაძიებლის სურვილისამებრ, დამატებით მასალას.

1¹. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა.დ.ბ“, „ა.ე.ბ“-„ა.ე.დ“, „ბ.ა“, „ბ.გ“-„ბ.ვ“, „ვ“, „თ.ა“, „თ.ბ“, „ი“, „ლ“, „ო.ა“-„ო.ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები არ ვრცელდება საერთაშორისო ან/და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების ან/და მასზე არსებული საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობაზე, „ი.ე“ ქვეპუნქტი ვრცელდება მხოლოდ საჭიროების შემთხვევაში, ხოლო „ლ.ა“ ქვეპუნქტი ვრცელდება მხოლოდ საავტომობილო გვირაბის მშენებლობის შემთხვევაში.



1¹. არქიტექტურული პროექტის ნახაზები უნდა მომზადდეს შემდეგი მასშტაბებით:

ა) მიწის ნაკვეთის გეგმა – 1:500 ან 1:200 მასშტაბით;

ბ) შენობა-ნაგებობის სართულის გეგმები ყველა დონეზე და სახურავის გეგმა, მახასიათებელი ჭრილები, ფასადების ნახაზები და საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები – 1:100 მასშტაბით;

გ) შენობა-ნაგებობის გზა-კიბეები, პანდუსები, მისაწვდომი სივრცეები და, საჭიროების შემთხვევაში, სხვა ნაწილები უნდა მომზადდეს გადიდებული – 1:50 მასშტაბით;

დ) დეტალური ნახაზები უნდა მომზადდეს 1:20, 1:10, 1:5, 1:2 ან 1:1 მასშტაბით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული არქიტექტურული პროექტის ნაწილები შესაძლებელია წარდგენილი იყოს შეთავსებული სახით.

3. ბეჭდური სახით წარდგენის შემთხვევაში – არქიტექტურული პროექტი წარდგენილი უნდა იყოს A-4 ფორმატად დაკეცილი, ბაინდერში/სწრაფჩამკერში აკინძული სახით.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის დადგენილება №733 – ვებგვერდი, 07.12.2020წ.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 10 დეკემბრის დადგენილება №748 – ვებგვერდი, 15.12.2020წ.

მუხლი 33. კონსტრუქციული სქემის შემადგენლობა

1. ნაგებობების (მათ შორის, ხაზობრივი ნაგებობების) მშენებლობის შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა მოიცავს:

ა) განმარტებით ბარათს;

ბ) მიწის ნაკვეთის გეგმას (სადაც ფიზიკურ კონტექსტშია ნაჩვენები მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე ნაგებობების განთავსება);

გ) ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

დ) ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრას და აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებას;

ე) ხედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს;

ვ) ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

ზ) არსებობის შემთხვევაში, შენობის ყველა სართულის გეგმას.

2. დამკვეთის გადაწყვეტილებით კონსტრუქციული სქემა შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას და/ან მაკეტს.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონსტრუქციული სქემის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შეთავსებული სახით, A-4 ფორმატად დაკეცილი, ბაინდერში/სწრაფჩამკერში აკინძული სახით.

მუხლი 33¹. ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნები

1. შენობის ახალი მშენებლობისას, ასევე არსებული შენობის მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქციის შემთხვევაში, არქიტექტურული პროექტი და კონსტრუქციული სქემა უნდა ითვალისწინებდეს



საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებულ „შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალურ მოთხოვნებს“.

შენიშვნა: მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქცია განმარტებული უნდა იქნეს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული „შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების“ შესაბამისად.

2. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება „შენობების ენერგოეფექტურობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ შენობებზე.

3. ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნები არ ვრცელდება ისეთ შემთხვევებზე, როდესაც ამ მოთხოვნების გამოყენება შენობის ექსპლუატაციის პერიოდში ხარჯეფექტური არ იქნება. ხარჯეფექტურობის გამოთვლა ხორციელდება „შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების ხარჯობტიმალური დონეების გამოთვლის შედარებითი მეთოდოლოგიით“, რომელიც მტკიცდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით. (ამოქმედდეს 2022 წლის 30 ივნისიდან).

საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის დადგენილება №353 - ვებგვერდი, 14.07.2021წ.

მუხლი 34. ტექნოლოგიური სქემის შემადგენლობა

1. ტექნოლოგიური სქემის შემადგენლობა მოიცავს:

ა) განმარტებით ბარათს;

ბ) მიწის ნაკვეთის გეგმას (სადაც ფიზიკურ კონტექსტშია ნაჩვენები მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების განთავსება);

გ) ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

დ) ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრას და აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებას;

ე) ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატურ ნახაზებს;

ვ) ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

ზ) შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

თ) არსებობის შემთხვევაში, შენობის ყველა სართულის გეგმას.

2. დამკვეთის გადაწყვეტილებით ტექნოლოგიური სქემა შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას და/ან მაკეტს.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ტექნოლოგიური სქემის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს A-4 ფორმატად დაკეცილი, ბაინდერში/სწრაფჩამკერში აკინძული სახით.

მუხლი 35. არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება

1. არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება სავალდებულოა:

ა) არქიტექტურული პროექტის – კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში;

ბ) კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის – მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, ამ



დადგენილებით განსაზღვრულ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მოთხოვნის შემთხვევაში, დადგენილების მე-17 მუხლის მოთხოვნათა დაცვით;

[გ] არქიტექტურული პროექტისა და კონსტრუქციული სქემის – დადგენილების 33¹ მუხლით განსაზღვრული შენობის მშენებლობაზე საწარმოო განაცხადის წარდგენის შემთხვევაში.

[ამოქმედდეს 2022 წლის 30 ივნისიდან].

საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის დადგენილება №353 - ვებგვერდი, 14.07.2021წ.

მუხლი 36. განცხადება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების თაობაზე

1. დამკვეთი არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შესათანხმებლად სააგენტოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

ბ) არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის მინიმუმ სამი და მაქსიმუმ ექვსი ეგზემპლარი;

გ) გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილება – თუ მშენებლობის ნებართვის მოპოვება დაკავშირებულია ისეთი ობიექტის მშენებლობასთან, რომელშიც გათვალისწინებული საქმიანობა, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის შესაბამისად, ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას;

დ) შენობა-ნაგებობების შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტების „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე;

[ე] შენობის შემთხვევაში საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტისა და კონსტრუქციული სქემის საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებულ „შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალურ მოთხოვნებთან“ შესაბამისობის თაობაზე, გარდა 33¹ მუხლის მე-2 ან/და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. 33¹ მუხლის მე-2 ან/და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სააგენტოს უნდა წარედგინოს შესაბამისი დასაბუთება.

შენიშვნა: ექსპერტის მიმართ მოთხოვნები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული „შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნებით.“

[ამოქმედდეს 2022 წლის 30 ივნისიდან].

საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის დადგენილება №353 - ვებგვერდი, 14.07.2021წ.

მუხლი 37. არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების წესი

1. ნებართვის მაძიებელი წერილობით განცხადებას და თანდართულ დოკუმენტებს წარუდგენს სააგენტოს. სააგენტო არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

2. სააგენტო ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტების ამ დადგენილებისა და მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობას ამოწმებს 3 დღეში.



ხარვეზის შემთხვევაში სააგენტო მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით განსაზღვრული წესით.

3. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია თავისი კომპეტენციის ფარგლებში შეისწავლოს არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შესაბამისობა დადგენილ სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებით განსაზღვრულ პარამეტრებთან და გამოიტანოს გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების ან შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს ნებართვის გამცემ ორგანოში განცხადების წარდგენიდან არა უგვიანეს 15 დღისა. გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სააგენტოში განცხადების შეტანიდან არა უგვიანეს 17 დღისა გადაწყვეტილება წარუდგინოს ნებართვის გამცემს. დადგენილ ვადაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების წარუდგენლობის შემთხვევაში არქიტექტურული პროექტი, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემა ითვლება სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან შეთანხმებულად.

4. სააგენტო ვალდებულია ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების ან შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ. შეთანხმებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, სააგენტო ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი ნებართვის მამიებელს

5. თუ დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილება არ იქნა მიღებული, არქიტექტურული პროექტი, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემა ჩაითვლება შეთანხმებულად. ნებართვის მამიებელი ვალდებულია უზრუნველყოს სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დაცვა მოცემულ ობიექტთან მიმართებაში.

6. თუ შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის მიხედვით ათი წლის განმავლობაში არ იქნება გაცემული მშენებლობის ნებართვა ან/და ამ ხნის განმავლობაში მოხდა სივრცით-ტერიტორიულ მოწყობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობის ან/და სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების არსებითი მახასიათებლების (მაგ.: განაშენიანების რეგულირების კოეფიციენტების, შენობათა მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლეების და სხვ.) ისეთი ცვლილება, რაც იწვევს ქალაქმშენებლობითი პირობების შეცვლას, გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ითვლება ძალადაკარგულად.

თავი XI

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი

მუხლი 38. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტები

1. დამკვეთი მშენებლობის ნებართვის მისაღებად სააგენტოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს და ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის (ხაზობრივი ნაგებობის) თაობაზე;

ბ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;

გ) არსებობის შემთხვევაში არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის რეკვიზიტები;

დ) სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი;



ე) ობიექტის ადგილმდებარეობის მისამართი და საკადასტრო კოდი;

ვ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება და გამოყენების მიზანი;

ზ) შენობა-ნაგებობის დამპროექტებლის მონაცემები: სახელი/იურიდიული დასახელება, საკონტაქტო ინფორმაცია (ტელეფონის ნომერი და ელ.ფოსტის მისამართი), მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემები, ასევე პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ნომერი და პირადი ნომერი;

თ) დროებითი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შემთხვევაში – გამოყენების მოთხოვნილი პერიოდი;

ი) ამ დადგენილებით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია

3. იმ შემთხვევაში, როდესაც აუცილებელია არქიტექტურული პროექტის ფასადის ნაწილის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე, სააგენტო უფლებამოსილია გასცეს მშენებლობის ნებართვა შენობის ფასადების შეთანხმებული პროექტის გარეშე და სანებართვო პირობებით განუსაზღვროს ამ უკანასკნელის წარდგენის პირობები და ვადები, თუმცა ფასადების პროექტები წარდგენილი უნდა იქნეს შენობის ნულოვანი ეტაპის დასრულებამდე.

4. თუ ობიექტების მშენებლობა დაკავშირებულია მშენებლობის განხორციელების დასამუშავებელი დოკუმენტების დიდ მოცულობასა და შემჭიდროებულ ვადებში შესასრულებელ მასშტაბურ სამუშაოებთან, აგრეთვე დაპროექტებისათვის საჭირო გარემოებები ზუსტდება დაპროექტების პროცესში, ასევე, თუ ობიექტები წარმოადგენს განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობისა და სოციალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებს ან მათ კომპლექსებს, რის გამოც შეუძლებელია ბოლო სტადიისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისი, სრულად დაკომპლექტებული სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის წარდგენა, ნებართვის მაძიებლის სათანადოდ დასაბუთებული შუამდგომლობის შემთხვევაში და სააგენტოს გადაწყვეტილებით შეიძლება გაიცეს მშენებლობის ნებართვა მიწის ნაკვეთზე ან/და ნაკვეთებზე საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთისა და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის ზოგიერთი სააგენტოში წარდგენის გარეშე. ასეთ შემთხვევაში, სანებართვო პირობებში განისაზღვრება ამ დოკუმენტების წარდგენის ვადა. ნებართვის მფლობელს შეუძლია დაიწყოს სათანადო სამშენებლო სამუშაოები იმ მიწის ნაკვეთზე ან ნაკვეთებზე, რომლებზეც წარადგენს საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთს და შესაბამის საპროექტო დოკუმენტაციას.

5. გრუნტის ზედაპირიდან ან შენობა-ნაგებობის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ფუძიდან არანაკლებ 25 მეტრ სიღრმეზე გვირაბის (მათ შორის, ჰიდროელექტროსადგურის სადერივაციო გვირაბის) ან სხვა მიწისქვეშა ნაგებობის მშენებლობის (გარდა ღია წესით მშენებლობისა) შემთხვევაში, ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკუთრების/სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთის გარეშე.

6. ხაზობრივი ნაგებობის ან/და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურული ობიექტების, ელექტროსადგურის ან/და ქვესადგურის მშენებლობის შემთხვევაში, შესაბამის დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოს მიერ მისი სახელმწიფოებრივად მნიშვნელოვან ობიექტად მიჩნევის შემთხვევაში, ნებართვის მაძიებლის მიმართვის საფუძველზე, შეიძლება გაიცეს პირობადებული მშენებლობის ნებართვა, თუ სააგენტოში წარდგენილი იქნება სამშენებლო მიზნებისათვის გამოსაყენებელი ტერიტორიის (მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების) კოორდინატები, UTM კოორდინატთა სისტემაში და ფაილების ელექტრონული ვერსიები (*.shp) ფორმატში, რა დროსაც სანებართვო პირობებში განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთების წარდგენის ვადა. ნებართვის მფლობელს შეუძლია დაიწყოს სათანადო სამშენებლო სამუშაოები იმ მიწის ნაკვეთზე ან ნაკვეთებზე, რომლებზეც წარადგენს საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთს.

7. დამკვეთი სააგენტოში წარადგენს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მინიმუმ სამ და მაქსიმუმ ექვს ეგზემპლარს და დამატებით ერთ ციფრულ ეგზემპლარს.

მუხლი 39. მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი



1. მშენებლობის ნებართვის გაცემა წარმოებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებითა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

2. სააგენტო 3 დღის ვადაში ამოწმებს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების ამ დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობას. ხარვეზის შემთხვევაში, სააგენტო მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით განსაზღვრული წესით.

3. სააგენტო ვალდებულია გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში სააგენტო ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს.

4. თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გა-რემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარ-მოებისათვის განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, სააგენტო უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. სააგენტო ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 7 დღის ვადაში.

5. სააგენტო, სავალდებულო საექსპერტო დასკვნას დაქვემდებარებულ ობიექტზე უარყოფითი საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე, ვალდებულია მიიღოს გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ.

6. სააგენტოს სავალდებულო საექსპერტო დასკვნას დაქვემდებარებული ობიექტის ნებართვის გაცემის პროცესში, საფუძვლიანი ეჭვის გაჩენის შემთხვევაში, უფლება აქვს ხელმეორედ ჩაუტაროს პროექტს საექსპერტო შეფასება. თუ განმეორებითი საექსპერტო დასკვნაც იქნება დადებითი, ისევე როგორც დამკვეთის მხრიდან განხორციელებული საექსპერტო დასკვნა, მაშინ საექსპერტო შეფასების ჩატარების საფასურს გადაიხდის სააგენტო, წინააღმდეგ შემთხვევაში – დამკვეთი. არასწორი საექსპერტო დასკვნის შემთხვევაში დგება ექსპერტის პასუხისმგებლობის საკითხი ხელშეკრულებისა და კანონმდებლობის შესაბამისად.

7. თუ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის გადაწყვეტილება, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია ნებართვის გაცემისათვის დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოითხოვოს სანებართვო მოწმობა. სააგენტო ვალდებულია დაუყოვნებლივ გასცეს სანებართვო მოწმობა.

8. თუ მშენებლობის ნებართვას გაუვიდა ვადა ისე, რომ მშენებლობა არ არის ნაწარმოები და ამ ხნის განმავლობაში მოხდა სივრცით-ტერიტორიულ მოწყობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობის ან/და სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების არსებითი მახასიათებლების (მაგ.: განაშენიანების რეგულირების კოეფიციენტების, შენობათა მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლეების და სხვ.) ისეთი ცვლილება, რაც იწვევს ქალაქთმშენებლობითი პირობების, არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეცვლას, ასეთ შემთხვევაში, სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები და არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება ცხადდება ძალადაკარგულად.

9. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში და მის საფუძველზე გაცემულ სანებართვო მოწმობაში გაიწერება მშენებლობის ის ეტაპები, რომელთა დასრულება საჭიროებს სათანადო ოქმის შედგენას.

მუხლი 40. მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს სააგენტოს მოვალეობები

1. სააგენტო ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღებისთანავე, ხოლო ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაშვების შემთხვევაში – ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნისთანავე „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით:



ა) ნებართვის მაძიებელს გადასცეს მშენებლობის ნებართვის მოწმობა და დამოწმებული სამშენებლო დოკუმენტის მინიმუმ სამი და დამკვეთის მოთხოვნით – მაქსიმუმ ექვსი კომპლექტი;

ბ) დაიტოვოს 2 დამოწმებული საკონტროლო ეგზემპლარი საარქივო და საზედამხედველო ფუნქციების შესასრულებლად;

გ) ციფრული ეგზემპლარი, მისი არსებობის შემთხვევაში, დაიტოვოს არქივისათვის.

მუხლი 41. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებში განსაზღვრული გონივრული ვადით.

2. მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება იწყება მშენებლობის ორგანიზების პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღეს.

მუხლი 42. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება; მშენებლობის ნებართვა

1. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო ობიექტზე არ არის განხორციელებული ისეთი სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც ამ დადგენილების შესაბამისად საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას.

2. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისათვის დამკვეთმა ან მისმა წარმომადგენელმა მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლამდე წერილობით უნდა მიმართოს სააგენტოს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ, მიმართვას უნდა დაურთოს დარჩენილი სამუშაოების მშენებლობის ორგანიზების პროექტი და მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადა.

3. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისას სააგენტო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად იღებს გადაწყვეტილებას მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მშენებლობის დასრულების თარიღის შეცვლის შესახებ, რის თანახმადაც ცვლილებები შედის სანებართვო მოწმობაში.

4. თუ დამკვეთი ან მისი წარმომადგენელი სააგენტოს განცხადებით მიმართავს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება დაუშვებელია. ასეთ შემთხვევაში საჭიროა მშენებლობის ახალი ნებართვის მიღება.

5. დამკვეთი ან მისი წარმომადგენელი ვალდებულია ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ განცხადებას დაურთოს დარჩენილი სამუშაოების მშენებლობის ორგანიზების პროექტი, მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გადახდილი მოსაკრებლის ახალი ქვითარი.

6. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სააგენტო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად და ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით გასცემს მშენებლობის ნებართვას.

7. სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვა გაიცემა დადგენილების 48-ე მუხლის შესაბამისად.

8. ამ მუხლის მე-2 და მე-5 პუნქტებით გათვალისწინებული მშენებლობის ორგანიზების პროექტის წარდგენა არ არის სავალდებულო საერთაშორისო ან/და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების ან/და მასზე არსებული საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის მიზნებისათვის. საერთაშორისო ან/და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების ან/და მათზე განთავსებულ საინჟინრო ნაგებობებზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისათვის ან მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის ახალი ნებართვის მიღებისათვის დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს მშენებლობის დასამთავრებლად გონივრული ვადა.



მუხლი 43. სანებართვო მოწმობაში შესატანი ინფორმაცია

სანებართვო მოწმობაში შეიტანება შემდეგი ინფორმაცია:

- ა) შენობა-ნაგებობის ადგილმდებარეობის მისამართი ან/და ადგილმდებარეობის შეძლებისდაგვარად დაზუსტებული აღწერა მისამართის არარსებობის ან არასრულობის შემთხვევაში;
- ბ) მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემები, საკადასტრო კოდი;
- გ) მშენებლობის ნებართვის გაცემის თარიღი;
- დ) მშენებლობის ნებართვის ნომერი;
- ე) მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა;
- ვ) მშენებლობის ნებართვის ვადის დინების დაწყების თარიღი;
- ზ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება და გამოყენების მიზანი;
- თ) მშენებლობის პროცესის განხორციელების (ზედამხედველობის) ეტაპები;
- ი) ნებართვის მფლობელის საიდენტიფიკაციო მონაცემები;
- კ) სანებართვო პირობები;
- ლ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი პირის თანამდებობა და ხელმოწერა.

მუხლი 44. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილებების შეტანა

1. ამ დადგენილების 43-ე მუხლით განსაზღვრული ინფორმაციის შეცვლის შემთხვევაში სააგენტო უფლებამოსილია შეიტანოს ცვლილებები მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილებების შეტანა ხდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით.

2. ამ დადგენილების 24-ე მუხლის მე-4 პუნქტის, 38-ე მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტების საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრულ ვადებში თუ სააგენტოში არ იქნება წარმოდგენილი შესაბამისი დოკუმენტაცია, სააგენტო უფლებამოსილია შეიტანოს ცვლილება შესაბამის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში აღნიშნული დოკუმენტაციის წარმოდგენის ვადის გაგრძელების შესახებ. მითითებული ვადის გაგრძელება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენელი სააგენტოს აღნიშნული ვადის გაგრძელებისათვის მიმართავს მითითებული ვადის გასვლამდე იმ ვადით ადრე რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით საჭიროა შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის.

თავი XII

სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი; სამშენებლო დოკუმენტი და მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

მუხლი 45. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი; სამშენებლო დოკუმენტი

1. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი არის ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული ან/და დამტკიცებული დოკუმენტები/პროექტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და ამ დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის



გაცემის საფუძველს.

2. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა მომზადდეს მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმის, შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის ან/და ამ დადგენილების შესაბამისად, საჭიროების შემთხვევაში, სხვა ინფორმაცია/დოკუმენტების საფუძველზე.

3. ამ დადგენილების 23-ე და 24-ე მუხლებით განსაზღვრულ შემთხვევებში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა მომზადდეს მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის და ამ დადგენილების შესაბამისად, საჭიროების შემთხვევაში, სხვა ინფორმაცია/დოკუმენტების საფუძველზე.

4. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში მითითებული უნდა იყოს ფურცლების რაოდენობა და ყოველი ფურცელი უნდა იყოს დამოწმებული ისე, რომ იძლეოდეს მისი განმახორციელებელი შესაბამისი სამშენებლო საქმიანობის ძირითადი და მათ შორის, პასუხისმგებელი სპეციალისტების იდენტიფიცირების საშუალებას.

5. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის შემადგენელი ნაწილები შესაძლებელია იყოს წარმოდგენილი შეთავსებული სახით (ერთ ფორმატში გაერთიანებული ან სხვადასხვა ფორმატში გადანაწილებული).

6. დამკვეთის გადაწყვეტილებით სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას და/ან მაკეტს.

7. სამშენებლო დოკუმენტი არის სათანადო პირ(ებ)ის მიერ ხელმოწერილი/დამოწმებული სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის ერთობლიობა.

მუხლი 46. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

1. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი არის სამშენებლო სამუშაოების მწარმოებლისათვის შესასრულებლად სავალდებულო დოკუმენტი. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული მშენებლობის ორგანიზების პროექტის „ე“ ქვეპუნქტი სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის განუყოფელი ნაწილია.

2. მშენებლობის ორგანიზების პროექტში დეტალურად უნდა იქნეს ასახული მშენებლობის განხორციელების პირობები, მათ შორის:

ა) სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღე;

ბ) ამ დადგენილებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპები და ხანგრძლივობა, კერძოდ – მინიმ უმ 10 ეტაპი;

გ) სამშენებლო მოედნის გამოჯვანის გეგმა – მ 1:200 ან 1:100;

დ) საჭიროების შემთხვევაში, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკისა და საშენი მასალებისათვის განკუთვნილი ადგილი;

ე) მშენებლობის განხორციელების გრაფიკი მშენებლობის ეტაპების გათვალისწინებით;

ვ) დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილები;

ზ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ღონისძიებები;

თ) დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, რაც მშენებლობის



პროცესის დროს უნდა შედგეს.

3. მშენებლობის წარმოების დროს საზოგადოებრივი სივრცის შეზღუდვის შემთხვევაში, მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში უნდა აისახოს მსგავსი სამუშაოების (მაგ.: სამშენებლო ტექნიკით ბეტონის მიწოდება) განხორციელების ოპტიმალური ვადა და დრო.

4. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში, საჭიროების შემთხვევაში, უნდა აისახოს სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობას/სიმტკიცეს და არ გამოიწვევს მათი მდგრადობის/სიმტკიცის გაუარესებას.

5. საერთაშორისო ან/და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზებისა და მათზე განთავსებული საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში, მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი არ მოითხოვება. ამ შემთხვევაში სამშენებლო სამუშაოების წარმოება ხორციელდება სამშენებლო საპროექტო დოკუმენტაციისა და სამუშაოების მწარმოებლის მიერ მომზადებული სამუშაოების პროგრამის შესაბამისად.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 10 დეკემბრის დადგენილება №748 – ვებგვერდი, 15.12.2020წ.

თავი XIII

სამშენებლო დოკუმენტის დასაშვები ცვლილება და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევა

მუხლი 47. სამშენებლო დოკუმენტის დასაშვები ცვლილებები, რომლებიც არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას

1. მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს სამშენებლო დოკუმენტის შემდეგი ცვლილებები:

ა) შენობა-ნაგებობების მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების ძირითადი გაბარიტების უმნიშვნელო შეცვლა, მაგრამ არა უმეტეს 0.1 მეტრისა (გარდა კოლონების ჰორიზონტალური კვეთის, საყრდენი კედლის სიგანის, რიგელების ვერტიკალური კვეთის, სართულშუა გადახურვის ფილებისა და კონსოლების კვეთის სიმაღლეების ცვლილებისა), რამაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით სამშენებლო რეგლამენტის მიხედვით განსაზღვრული კონსტრუქციული სისტემის მდგრადობის დასუსტება.

ბ) სართულის სიმაღლის ცვლილება მაქსიმუმ 0.2 მეტრით, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობების სამშენებლო დოკუმენტით სამშენებლო რეგლამენტის მიხედვით განსაზღვრული კონსტრუქციული სისტემის მდგრადობის დასუსტება, ტექნიკური სართულის გადაქცევა არასრულ სართულად და არასრული სართულის გადაქცევა სრულ სართულად;

გ) ექსტერიერის გაბარიტების ცვლილება არა უმეტეს 0.4 მეტრისა;

დ) ინტერიერის არამზიდი და თვითმზიდი კონსტრუქციული ელემენტების გადაადგილება/შეცვლა ან/და დამატება/მოკლება;

ე) შენობა-ნაგებობების ცალკეული ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური სისტემების შეცვლა, დამატება ან მოკლება;

ვ) სამშენებლო მასალებისა და პროდუქციის შეცვლა შესაბამისი ტექნიკური მახასიათებლების მქონე სხვა სამშენებლო მასალებითა და პროდუქციით;

ზ) შენობა-ნაგებობების ისეთი ნაწილების გადაადგილება/შეცვლა, რომლებიც ამ დადგენილების შესაბამისად არ საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას;

თ) შენობა-ნაგებობის მიწისპირა ან/და მიწისქვეშა ნაწილის ჰორიზონტალური გადაადგილება გრუნტის ზედაპირთან მიმართებაში არა უმეტეს 1.0 მეტრისა;



ი) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულის ვერტიკალური ცვლილება აბსოლუტურ ნულთან მიმართებაში არა უმეტეს 0.4 მეტრისა, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს მიწისქვეშა სართულის მიწისპირა ან მიწისზედა სართულად გადაქცევა;

კ) გრუნტის თვისებებიდან გამომდინარე, შენობა-ნაგებობის საძირკვლის (წერტილოვანი, ლენტური და მონოლითური ფილის შემთხვევაში) დამატებითი ჩაღრმავება არა უმეტეს 0.5 მეტრისა;

ლ) გრუნტის თვისებებიდან გამომდინარე, შენობა-ნაგებობის ხიმინჯებიანი საძირკვლის დამატებითი ან ნაკლები ჩაღრმავება გრუნტის მყარ ნაწილამდე.

მ) ნაგებობის ცალკეული კონსტრუქციული ელემენტების, მასალების, ნაკეთობების, აგრეთვე საინჟინრო სისტემების შეცვლა, რაც არ იწვევს (ნაგებობის გაბარიტების ცვლილების მიუხედავად) საანგარიშო დატვირთვების ან/და კონსტრუქციული გადაწყვეტის შეცვლას.

2. მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებში ამ მუხლით განსაზღვრული შეტანილი ცვლილებები არ უნდა არღვევდეს სხვა სანებართვო პირობებს და არ უნდა ლახავდეს მესამე პირთა უფლებებს.

3. სამშენებლო დოკუმენტში ამ მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ცვლილებების შეტანის შემთხვევაში დამკვეთი ვალდებულია, შეცვლილი საპროექტო დოკუმენტაცია და სათანადო საექსპერტო დასკვნა წარუდგინოს სააგენტოს ცვლილების დადასტურების/შეთანხმების მიზნით. სააგენტოს მიერ სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ცვლილების დადასტურება ხდება წერილობითი ფორმით. კორექტირებული პროექტი, საექსპერტო დასკვნა და შეთანხმების წერილი მშენებლობის ნებართვის განუყოფელი ნაწილია და უნდა დაერთოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ სამშენებლო დოკუმენტის ყველა ეგზემპლარს;

4. სამშენებლო დოკუმენტში ამ მუხლის პირველი პუნქტით (გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) განსაზღვრული ცვლილებები შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურის დროს წარმოადგენს დასაშვებ ცვლილებებს და მათი დადასტურება ხდება ამ დადგენილების 66-ე მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 48. სამშენებლო დოკუმენტის ცვლილებები, რაც საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას; სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევა

1. გარდა 47-ე მუხლში განსაზღვრული შემთხვევებისა, სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებების შეტანა საჭიროებს მშენებლობის ნებართვის თავიდან აღებას.

2. სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებულ ობიექტზე ახალი სართულ(ებ)ის დაშენებას, ობიექტის განაშენიანების ფართობის ცვლილებას 20%-ზე მეტად ან ამ ობიექტის ფუნქციის ცვლილებას, აკრძალულია. ასეთ შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის აღების პროცედურა დაწყებული უნდა იქნეს თავიდან, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. შეცვლილი სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის აღების საჭიროების შემთხვევაში, მისი აღების პროცედურა უნდა შეეხოს მხოლოდ იმ ნაწილებს, რომლებიც სამშენებლო დოკუმენტით არ ყოფილა განსაზღვრული.

4. თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად სამშენებლო დოკუმენტში განხორციელდა ისეთი ცვლილებები, რომლებიც საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას, ან/და წარმოებულია უნებართვო მშენებლობა, სააგენტო უფლებამოსილია, იმსჯელოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე დამრღვევის მიერ შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტისა და დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდეგ, გარდა პროდუქტის უსაფრთხოების და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსითა და კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევებისა.

5. ამ მუხლით გათვალისწინებული უნებართვო ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით წარმოებული მშენებლობის დროს ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია, მშენებლობის ნებართვის ან ახალი ნებართვის მისაღებად სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში გაითვალისწინოს წარმოებული სამშენებლო სამუშაოები (მშენებლობის ორგანიზების პროექტი, მშენებლობის დასრულების ეტაპები



და ა. შ.) და მოიპოვოს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა უნებართვოდ ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით წარმოებული მშენებლობის შესახებ. მშენებლობის ახალი ნებართვა გაიცემა უკვე წარმოებული მშენებლობის გათვალისწინებით.

მუხლი 49. სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებების შეტანის უფლებამოსილება

1. დამკვეთის მიერ სამშენებლო დოკუმენტის შეცვლა უნდა მოხდეს საავტორო უფლებების დაცვით.
2. დამკვეთის დავალებით სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებების შეტანის უფლებამოსილება აქვს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტის განმახორციელებელს საავტორო უფლებების დაცვით ან ამ დადგენილებით განსაზღვრული სხვა სამშენებლო საქმიანობის ძირითად სპეციალისტს (დამპროექტებელს) საავტორო უფლებების დაცვით.

თავი XIV

განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტები

მუხლი 50. განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების განმსაზღვრელი მახასიათებლები

1. განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტები ხასიათდება რისკის მომეტებული ფაქტორით.
2. განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტებს განეკუთვნება:
 - ა) სამრეწველო დანიშნულების ფეთქებადი მასალების დამამზადებელი საწარმოები;
 - ბ) მაგისტრალური გაზსადენის საკომპრესორო ან/და გაზგამანაწილებელი სადგური წარმადობით 3000 მ.კბ/სთ და მეტი;
 - გ) დღე-ღამეში 100 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის მინერალური სასუქის მწარმოებელი საწარმოები;
 - დ) დღე-ღამეში 500 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის ნავთობ- და გაზგადამამუშავებელი საწარმოები;
 - ე) ჰაერის დაყოფის პროდუქტების (ჟანგბადი, აზოტი, არგონი, კრიპტონი, ქსენონი და ნეონჰელიუმის ნარევი) მწარმოებელი საწარმოები;
 - ვ) ქიმიური ბოჭკოს ან/და პოლიმერული მასალების მწარმოებელი საწარმოები;
 - ზ) საღებავი მასალების მწარმოებელი საწარმოები, რომლებშიც მიმდინარეობს პროცესები ქიმიური ტექნოლოგიების გამოყენებით;
 - თ) ცელულოზა ქაღალდის მწარმოებელი საწარმოები;
 - ი) რეზინტექნიკური ნაკეთობების მწარმოებელი საწარმოები;
 - კ) დღე-ღამეში 10 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის სპირტის საწარმოები;
 - ლ) ცივი ან/და ცხელი ნაგლინის მწარმოებელი საწარმოები;
 - მ) შავი ან/და ფერადი ლითონების ჩამოსხმის საწარმოები;
 - ნ) 1000 მ³ და მეტი მოცულობის მონოლითური ნაგებობა სეისმური ნაკერების გარეშე;
 - ო) შესაბამისი სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობები;
 - პ) 50 მ ან/და მეტი სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 30 მ და მეტი ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;



ჟ) ნაგებობა, რომლის მალის ან/და ფერმის ან/და სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 24 მ-ზე;

რ) მეტროპოლიტენი;

ს) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები, ავზების ჯამური მოცულობით 1000 მ³ და მეტი;

ტ) სატრანსპორტო გვირაბი;

უ) საჰაერო-საბაგრო გზა;

ფ) ფუნიკულიორი;

ქ) წყალსაცავი 100 000 მ³ და მეტი მოცულობის;

ღ) საქართველოს რადიო-სარელეო სისტემის ანძები;

ყ) „თავისუფალი ტურისტული ზონების განვითარების ხელშეწყობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ასაშენებელი სასტუმროები;

შ) აეროდრომი კოდური აღნიშვნით 4D (ასაფრენი ზოლის სიგრძე 1800 მ და მეტი და თვითმფრინავის ფრთების გაშლის სიგანე 36 მ და მეტი) და მზიდუნარიანობით PCN 25 და მეტი;

ჩ) ელექტროქვესადგური 330 კ.ვოლტი და მეტი;

ც) სახიფათო ნარჩენების ნაგავსაყრელი ნაგებობა;

ძ) არასახიფათო ნარჩენების ნაგავსაყრელი ნაგებობა;

წ) ელექტროსადგურები (თბოელექტროსადგური, ჰიდრო-ელექტროსადგური 50 მვტ და მეტი);

ჭ) მაგისტრალური ნავთობსადენი;

ხ) მაგისტრალური გაზსადენი;

ჯ) 154 კვ.-დან 330 კვ. და მეტი ელექტროგადამცემი ხაზები;

3) საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზა;

3¹) მაგისტრალური რკინიგზა;

3²) სამელიორაციო და საირიგაციო სისტემები (წყალმიმღები ნაგებობა და მაგისტრალური არხები);

3³) წყალარინების მილი დიამეტრით 1 500 მმ ან/და გამწმენდი ნაგებობები დღე-ღამეში 5000 მ³ და მეტი წარმადობით;

3⁴) წყალსადენი, მუშა წნევით – 25 და მეტი ატმოსფერო და 1 400 მმ-ისა და მეტი დიამეტრით ან/და წყალმომარაგების სათავო ნაგებობები დღე-ღამეში 5000 მ³-ითა და მეტი წარმადობით;

3⁵) შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა;

3⁶) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვისა და უსაფრთხოების სექტორში შემავალი უწყებების დროებით სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ყველა სახის შენობა-



ნაგებობები.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 7 ივნისის დადგენილება №270 - ვებგვერდი, 11.06.2019წ.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 18 ივნისის დადგენილება №284 - ვებგვერდი, 20.06.2019წ.

მუხლი 51. მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

2. ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

3. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის, შენობა-ნაგებობის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დო-კუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

4. ამ დადგენილების 50-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ იმ შენობა-ნაგებობებზე, რომლებსაც აქვთ შემდეგი მახასიათებლები მშენებლობა წარმოებს ამ მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი წესით. აღნიშნული მახასიათებლებია:

ა) 60 მ²-მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა;

ბ) 20 მ²-მდე მოცულობის, 10 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

გ) გრუნტის ზედაპირიდან 4 მ-მდე სიმაღლის მქონე ღობე;

დ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლები ან ტოლია 5 მ-ისა;

ე) ელექტროსადგურები (ჰიდროელექტროსადგური 50 კვტ-მდე, მზისა და ბიოგაზის დანადგარი);

ვ) კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი არსებული ინფრასტრუქტურის გამოყენებით ან კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟისათვის ტრანშეის/თხრილის მოწყობა (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი დამატებით საჭიროებს სანებართვო შენობა-ნაგებობის მშენებლობას/მონტაჟს);

ზ) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალისწინებული ნაგებობა;

თ) საზოგადოებრივ ტერიტორიებზე გარე ვაჭრობისათვის განკუთვნილი 2,5 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა-ნაგებობები ან/და დანადგარები;

ი) გაზომარაგების (გაზგანაწილების) სისტემების (დაბალი წნევის) გაზსადენი;

კ) წყალსადენი 10 ატმოსფერომდე, 500 მმ-მდე დიამეტრით;

ლ) წყალარინების მილი დიამეტრით 600 მმ-მდე დიამეტრით;

მ) ქუჩის ნაწილი, რომელიც არის ჩიხი/გასასვლელი.

ნ) 1-20 კვ-მდე ელექტროგადამცემი ხაზი;

ო) 1 კვ-მდე ელექტროგადამცემი ხაზი;



პ) ლანდშაფტური მშენებლობა;

ჟ) კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა;

რ) ბანკომატის განთავსება;

ს) საჩრდილობლის მოწყობა;

ტ) შენობა-ნაგებობის ფასადისა და სახურავის ისეთი სარემონტო და მოპირკეთებითი სამუშაოები, რომელთა დროსაც ხდება შენობა-ნაგებობის ფერის ან მოსაპირკეთებელი მასალის ცვლილება;

უ) ღია სათამაშო და სპორტული (მაყურებელთა ტრიბუნებისა და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების გარეშე) მოედნებისა და ღია ავტოსადგომების მოწყობა;

ფ) საზოგადოებრივ ტერიტორიებზე განსათავსებელი ბაზრობა-გამოფენებისათვის, საზოგადოებრივი და სანახაობითი ღონისძიებებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობების მოწყობა, რომელთაც არ გააჩნია საპირკველი და რომელთა მოწყობის შესახებ მიღებულია საქართველოს მთავრობის ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილება;

ქ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე წყალსარინი არხებისა და დრენაჟების მოწყობა;

ღ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე 25 მმ-მდე მოცულობის და არა უმეტეს 2.2 მ სიღრმის აუზის, ღია საცურაო აუზის, აგრეთვე ჭებისა და წყაროების მოწყობა;

ყ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე განსათავსებელი 8 მ-მდე სიმაღლის ანძების, გაყვანილობისა და განათებისათვის ბოძების, ანტენებისა და 2 მმ-მდე რეზერვუარიანი წყლის სადაწნეო კოშკების მშენებლობა;

შ) შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის პანდუსების მოწყობა;

ჩ) გადაუდებლობის შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის დროებითი გამაგრება;

ც) აბრებისა და რეკლამების განთავსება;

ძ) ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრის და სხვა ღიობების მოწყობა/დემონტაჟი. თუ აღნიშნული სამუშაოები ეხება შენობა-ნაგებობის მზიდ კონსტრუქციებს, ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გარდა, დამკვეთი ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე მოიპოვოს შესაბამისი დასკვნა განსახორციელებელი სამუშაოების უსაფრთხოების შესახებ;

ჭ) შენობა-ნაგებობის ექსტერიერზე მცირე ზომის არქიტექტურული ნაწილების/ელემენტების, კონსტრუქციების, ტექნიკური საშუალებების დამატება/მოკლება.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტში მოცემული მახასიათებლების მქონე შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოებს შემდეგი წესით:

ა) მშენებლობა წარმოებს ნებართვის მიღების გარეშე, წერილობითი დადასტურების საფუძველზე. მშენებლობის მწარმოებელი ვალდებულია დაიცვას კანონმდებლობით, მათ შორის, სამშენებლო რეგლამენტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

ბ) მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს სააგენტოს.

გ) ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“-„დ“ და „ვ“-„პ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე ვალდებულია:

გ.ა) განცხადებაში ასახოს ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ;



გ.ბ) „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში განცხადებას დაურთოს მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან საარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

გ.გ) განცხადებას ასევე უნდა დაერთოს:

გ.გ.ა) შენობა – ნაგებობის განთავსების ადგილის ტოპოგრაფიული რუკა განთავსების ადგილის ჩვენებით;

გ.გ.ბ) შენობა-ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

[გ.გ.ბ) შენობა-ნაგებობის ესკიზური ნახაზი, ხოლო თუ ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შენობის სასარგებლო ფართობი აღემატება 50 მ²-ს და შენობა ამავდროულად არ ექცევა 33¹ მუხლის მე-2 ან/და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებულ გამონაკლისებში, მაშინ ესკიზური ნახაზის ნაცვლად განცხადებას უნდა დაერთოს არქიტექტურული პროექტი და კონსტრუქციული სქემა/პროექტი, ასევე 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საექსპერტო დასკვნაც. თუ ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შენობის სასარგებლო ფართობი აღემატება 50 მ²-ს და შენობა ამავდროულად ექცევა 33¹ მუხლის მე-2 ან/და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებულ გამონაკლისებში, მაშინ სააგენტოს უნდა წარედგინოს შესაბამისი დასაბუთება;

შენიშვნა: სასარგებლო ფართობი განმარტებული უნდა იქნეს „შენობების ენერგოეფექტურობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად; (ამოქმედდეს 2022 წლის 30 ივნისიდან)].

დ) კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) არსებულ საინჟინრო-საკომუნიკაციო არხებში, შახტებსა და გვირაბებში, აგრეთვე არსებულ ბოძებსა და ანძებზე, ასევე სხვა შენობა-ნაგებობებზე გაყვანის/მონტაჟისა და ტრანშეის გაყვანის შემთხვევაში განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

დ.ა) სამონტაჟო ტერიტორიის, მიწის ნაკვეთის ან/და არსებული საინჟინრო-საკომუნიკაციო ნაგებობის(ებ)ის მესაკუთრეთა ან/და ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის თანხმობა, საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების თანხმობა;

დ.ბ) ელექტრონულ ფორმატში შესრულებული კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) გაყვანის/მონტაჟის ტრასის პროექტი;

დ.გ) ტოპოგრაფიული რუკა არსებული ინფრასტრუქტურის ჩვენებით.

ე). გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალისწინებული ნაგებობის მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში გარე რეკლამის განთავსების ნებართვის მფლობელმა განცხადებას უნდა დაურთოს:

ე.ა) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვა;

ე.ბ) გარე რეკლამის განთავსების ადგილის ტოპოგრაფიული რუკა განთავსების ადგილის ჩვენებით;

ე.გ) ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

ვ) საზოგადოებრივ ადგილებში გარე ვაჭრობისათვის განკუთვნილი 3 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში უნდა დაერთოს განცხადებას:

ვ.ა) გარე ვაჭრობისათვის განკუთვნილი დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარის განთავსების ადგილის ტოპოგრაფიული რუკა განთავსების ადგილის ჩვენებით;

ვ.ბ) შენობა-ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

ზ) ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში განცხადებას თან უნდა დაერთოს:



ზ.ა) მიწისქვეშა ხაზობრივ ნაგებობათა მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში: ხაზობრივი ნაგებობების სქემატური ნახაზი, მისი ელექტრონული ვერსია UTM პროგრამაში, ჩაწერილი CD-ზე;

ზ.ბ) მიწისზედა ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში: ხაზობრივი ნაგებობების გეგმა, მისი ელექტრონული ვერსია UTM პროგრამაში, ჩაწერილი CD-ზე, მიწისზედა კონსტრუქციების პროექტი;

ზ.გ) სამონტაჟო ტერიტორიის, მიწის ნაკვეთის ან/და არსებული ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მესაკუთრეთა ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობა, საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს თანხმობა.

თ) ლანდშაფტური მშენებლობისას განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

თ.ა) მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

თ.ბ) ხე-ნარგავების ინვენტარიზაციის გეგმა (განმარტებითი ბარათით და ხე-ნარგავების აღწერის მონაცემთა ცხრილით);

თ.გ) დენდროპროექტი;

თ.დ) ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილი ლანდშაფტის კეთილმოწყობის გეგმა (მასშტაბი 1:2000).

ი) სააგენტო 5 დღის ვადაში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ის საფუძველზე წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობა/მონტაჟის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას.

კ) თუ ხუთი დღის ვადაში სააგენტო განმცხადებელს პასუხს არ აცნობებს, მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე უფლებამოსილია დაიწყოს მშენებლობა.

ლ) ამ დადგენილების მოთხოვნათა დარღვევით მშენებლობის განხორციელება განიხილება როგორც უნებართვო მშენებლობა.

მ) უნებართვო მშენებლობად არ ჩაითვლება მშენებლობის/მონტაჟის განხორციელება ამ პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტის დარღვევით, თუ სააგენტო წერილობით დაადასტურებს დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის შესაძლებლობას.

6. ამ დადგენილების 50-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ იმ შენობა-ნაგებობებზე, რომლებსაც აქვთ შემდეგი მახასიათებლები მშენებლობა წარმოებს ამ მუხლის მე-7 პუნქტით დადგენილი წესით. აღნიშნული მახასიათებლებია:

ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტით K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განსაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 300 მ²-მდე ფართობის (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისათვის სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 500 მ²-მდე ფართობის), 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა;

ბ) 60 მ³-მდე მოცულობის, 10 მ-დან 15 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-დან 15 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

გ) გრუნტის ზედაპირიდან 4 მ-ზე მეტი სიმაღლის ღობე;

დ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლები ან ტოლია 7 მ-ისა;

ე) 1000 მ³-მდე მოცულობის წყალსაცავი;



ვ) თხევადი ნივთიერების საცავი/ტერმინალი ავზების ჯამური მოცულობით 100 მ³-მდე;

ზ) ექსტერიერის რეკონსტრუქცია;

თ) მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული დროებითი შენობა ან/და ნაგებობა.

7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტში მოცემული მახასიათებლების მქონე შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოებს შემდეგი წესით:

ა) შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

ბ) შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

გ) შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემისა და დამატებით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების საფუძველზე იმ შემთხვევაში, როდესაც რეკონსტრუქცია იწვევს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ცვლილებას.

დ) შენობა-ნაგებობის მზიდი ელემენტებისა და ლოკალური საერთო სარგებლობის ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

ე) ექსტერიერის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის საფუძველზე.

ვ) შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუშაოების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის დადგენილება №353 - ვებგვერდი, 14.07.2021წ.

მუხლი 52. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

1. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს – ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს (ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);

გ) მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდესა და განაშენიანების ფართობს;

ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდესა და განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობს, თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით;

ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდესა და გამწვანების ფართობს;

ე.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;



ე.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;

ე.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფართობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერანდებისა და ლოჯიების) ფართობებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკადასტრო საზღვრებისა და არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ჩვენებით;

თ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც ნაჩვენებია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზების, ავტოსადგომების, ღობეების, გამწვანებისა და სხვა ნაწილების ასახვა); მასშტაბი 1:500 ან 1:1000;

ი) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

კ) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);

ლ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

მ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დეტალებისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;

ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა);

ო) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) განშლების სქემატურ ნახაზებს შენობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ჩვენებით;

პ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას;

ჟ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს;

რ) საჭიროების მიხედვით ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების პროექტ(ებ)ს;

ს) შენობა-ნაგებობის ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების პროექტებს;

ტ) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

უ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილების შესაბამისად.

2. ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს – ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს (ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);



გ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) ხაზობრივი ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას, არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების ჩვენებით;

თ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე განთავსების გეგმას;

ი) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის გეგმებს;

კ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

ლ) საჭიროების შემთხვევაში ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის ხედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს;

მ) საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირისა და ძირითადი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;

ნ) ხაზობრივი ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან;

ო) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

პ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილების შესაბამისად, გარდა საერთაშორისო ან/და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზისა და მასზე არსებული საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევისა.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“, „ო“, „პ“, „რ“, „ს“ და „ტ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით:

ა) ძირითადი ნახაზებისათვის – 1:50; 1:100 ან 1:200 მასშტაბით;

ბ) დეტალური ნახაზებისათვის – 1:1; 1:2; 1:5; 1:10 ან 1:20 მასშტაბით.

4. შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ელექტრონულ ვერსიას.

5. დამკვეთის გადაწყვეტილებით სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას, პროექტის ელექტრონულ ვერსიასა და/ან მაკეტს.

6. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შეთავსებული სახით.

7. ამ დადგენილების 51-ე მუხლის მე-6 პუნქტში მოცემული მახასიათებლების მქონე შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის დოკუმენტის პროექტი მოიცავს ამ მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებში მოცემულ დოკუმენტაციას, გარდა, პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტისა და მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დოკუმენტაციისა.



მუხლი 53. სანებართვო პირობები

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

ა) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;

ბ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;

გ) მშენებლობის დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი;

დ) შეასრულოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით განსაზღვრული ყველა სამშენებლო სამუშაო;

ე) მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან ერთი წლის ვადაში განახორციელოს ობიექტის ექსპლუატაციაში გაშვება;

ვ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

თავი XV

მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული სანებართვო პირობების შესრულების პროცესი

მუხლი 54. მშენებლობის დაწყება

სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე ნებართვის მფლობელი ვალდებულია სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და ამ დადგენილების მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით.

მუხლი 55. სამშენებლო მოედანი და მშენებლობის პროცესის უსაფრთხოება

1. ძირითადი სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე ამ დადგენილების შესაბამისად უნდა მოეწყოს სამშენებლო მოედანი და მისი მიმდებარე ტერიტორია.

2. სამშენებლო მოედნის ტერიტორია და მისი საზღვრები განისაზღვრება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით.

3. სამშენებლო მოედნის საზღვრები, როგორც წესი, უნდა მოექცეს მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

4. იმ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო მოედნის საზღვრები არ არის საკმარისი სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად და ამისათვის არსებობს დასაბუთებული აუცილებლობა, მაშინ იმ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების ან/და საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის გამოყენება, რომელსაც არ ფლობს საკუთრებაში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი, განისაზღვრება ხელშეკრულებით, რომელიც მშენებლობის ნებართვის მფლობელსა და ამ მიწის ნაკვეთების ან/და საზოგადოებრივი სივრცეების/ტერიტორიების მესაკუთრეებს შორის არის გაფორმებული. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები ადგენენ საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის დროებითი სარგებლობის წესს.

5. დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს არა აქვთ უფლება შეუზღუდონ მშენებლობის ნებართვის მფლობელს სამშენებლო საქმიანობის განხორციელება.

6. დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში საზოგადოებრივი სივრცეების/ტერიტორიების გამოყენებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს საზოგადოებრივი სივრცეების/ტერიტორიების



მინიმალური შეზღუდვების შესაძლებლობა და ზიანის თავიდან აცილების პირობები, აგრეთვე მესამე პირთა ინტერესები.

7. სამშენებლო მოედნის მოწყობა უნდა განხორციელდეს სამშენებლო საქმიანობის სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

8. სამშენებლო მოედანზე ყველა ის ადგილი, სადაც მესამე პირები შეიძლება სამშენებლო საქმიანობისაგან დაზიანდნენ, უნდა შემოისაზღვროს და აღინიშნოს გამაფრთხილებელი ნიშნებით.

9. სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანი უნდა შემოისაზღვროს უსაფრთხოების დამცავი ღობით და აღიჭურვოს სათანადო განათებით. ღობე მოწყობილი უნდა იყოს ისე, რომ დაიცვას მესამე პირ(ებ)ი ჩამოვარდნილი საგნებისაგან.

10. სამშენებლო მოედანზე განხორციელებული ღონისძიებები უნდა უზრუნველყოფდნენ შესაბამისი სამშენებლო საქმიანობის სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნებს, მათ შორის:

ა) მის სისუფთავეს და არ დაუშვებენ მიმდებარე მიწის ნაკვეთებისა და ქუჩების დაბინძურებას, აგრეთვე ამ ქუჩების გზის საფარის დაზიანებას;

ბ) სამშენებლო მოედანზე არსებული ძირითადი და საერთო სარგებლობის საინჟინრო კომუნიკაციების/ნაგებობების დაცვას;

გ) ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოებას;

დ) სათანადო სამუშაო ჰიგიენური პირობების დაცვას;

ე) სამუშაოების წარმოების უსაფრთხოებას;

ვ) საწარმოო ნარჩენებით, ჩამდინარე წყლებითა და ჰაერის დამტვერიანებით მიმდებარე გარემოს, მათ შორის ქუჩებისა და საზოგადოებრივი სივრცეების დაბინძურების თავი-დან აცილებას;

ზ) სამუშაოთა წარმოებას ხმაურისა და ვიბრაციის დონის დასაშვებ ფარგლებში.

11. სამშენებლო მოედანზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის განხორციელებამდე უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მათი გათიშვა ელექტრომომარაგების, ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგებისა და საარინებლების ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელებიდან, მაგრამ გათიშვამდე მინიმუმ ათი დღით ადრე დამკვეთმა უნდა შეატყობინოს შესაბამის ძირითად საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებს გათიშვის შესახებ. ძირითად საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებს უფლება აქვთ გათიშვის პროცესს გაუწიონ ტექნიკური ზედამხედველობა.

12. შენობა-ნაგებობის ფუძის მოწყობის შემდეგ სამშენებლო მოედანზე დატანილი შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვის მონაცემები გადატანილ უნდა იქნეს ფუძეზე და საძირკვლების დასრულებამდე უნდა იყოს დაცული.

13. სამშენებლო მოედანზე უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმადი საინფორმაციო დაფა ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 56. სამშენებლო მოედნის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე განსახორციელებელი ღონისძიებები

1. თუ სამშენებლო მოედანი დაზიანდა, ან შესაძლებელია დაზიანდეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებიდან გამოწვეული წყლის გაჟონვით, გრუნტის მოცურებითა და სხვა ბუნებრივი ან ხელოვნური ზემოქმედებით, ამ შემთხვევაში ასეთი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მესაკუთრე(ებ)ს/მოსარგებლე(ებ)ს არა აქვს უფლება ხელი შეუშალოს აუცილებელი შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელებას მათ საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე, ამასთანავე შესაბამისი საჭირო ღონისძიებების განხორციელების შემდგომ ასეთი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ი მოყვანილ უნდა იყოს დაზიანებამდე არსებულ მდგომარეობაში.



2. სამშენებლო მოედანზე მშენებლობის მიმდინარეობის დროს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე განხორციელებულმა ღონისძიებებმა არ უნდა შეუქმნან საფრთხე მშენებლობას. თუ ასეთი მაინც მოხდა, ამ შემთხვევაში სამშენებლო მოედნის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებმა/მოსარგებლეებმა თავად უნდა გამოასწორონ იგი.

მუხლი 57. მშენებლობის განხორციელების პროცესის რიგითობა და ეტაპები

1. მშენებლობის განხორციელების პროცესი იყოფა რიგებად, ხოლო რიგები – ეტაპებად.
2. მშენებლობის განხორციელების პროცესის რიგითობა და ეტაპები განისაზღვრება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით.
3. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებში უნდა განისაზღვროს მშენებლობის განხორციელების პროცესის სულ მცირე ორი რიგი:
 - ა) I რიგი – მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი სამუშაოები;
 - ბ) II რიგი – მშენებლობის განხორციელების ძირითადი სამუშაოები.

მუხლი 58. მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი რიგის სამუშაოები და ეტაპები

1. მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი რიგის სამუშაოები შედგება ორი, ხოლო გრუნტის ზედაპირის ცვლილების შემთხვევაში სამი ეტაპისაგან:
 - ა) მოსამზადებელი სამუშაოები, რომლებიც დაკავშირებულია სამშენებლო მოედნის მოწესრიგებასთან, მათ შორის, ამორტიზებული ან სხვა არსებული ნაგებობების დაშლასთან და სამშენებლო ნაგვის მოცილებასთან, შესანარჩუნებელი მწვანე ნარგავების დაცვასა და მიწისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაციების გადატანასთან;
 - ბ) შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება;
 - გ) მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების შემთხვევაში გრუნტის შეცვლილი ზედაპირის შემდეგ შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება.
2. მოსამზადებელი სამუშაოები მოიცავს როგორც ორგანიზაციულ ღონისძიებებს, ისე სამშენებლო მოედნის გარე და შიდა სამუშაოებს, რომელიც უნდა შესრულდეს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესაბამისად.

მუხლი 59. მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის სამუშაოები და ეტაპები

1. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის სამუშაოები იყოფა შემდეგ ეტაპებად:
 - ა) შენობა-ნაგებობების მიწის სამუშაოები;
 - ბ) შენობა-ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;
 - გ) შენობა-ნაგებობების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები;
 - დ) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულამდე;
 - ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულიდან მაქსიმუმ ყოველ 7.0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების შემთხვევაში სარ-თულების ჯერადად) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა;
 - ვ) შენობა-ნაგებობების სახურავისა და გადახურვის მოწყობა;



ზ) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა;

თ) შენობა-ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მოწყობა;

ი) ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი;

კ) შენობა-ნაგებობების გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები;

ლ) კეთილმოწყობის სამუშაოები.

2. ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის სამუშაოები იყოფა შემდეგ ეტაპებად:

ა) მიწის სამუშაოები (მაგ.: მიწის ვაკისის, თხრილების, არხების, ჭების მოწყობა);

ბ) ხაზობრივი ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;

გ) როსტვერკის მოწყობის სამუშაოები;

დ) მილსადენის, საკაბელო ან საბაგრო ხაზებისა და სხვა სადენების მოწყობის სამუშაოები;

ე) ბურჯებისა და საყრდენების მოწყობის სამუშაოები;

ვ) მალეების მოწყობის სამუშაოები;

ზ) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული ხაზობრივი ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობების სამშენებლო/სამონტაჟო სამუშაოები (მაგ.: ანძები, სადგურები, ქვესადგურები, გამანაწილებელი პუნქტები, საცავები, ტერმინალები ან/და სხვა შენობა-ნაგებობები);

თ) საფარის, ფენილის ან ლიანდაგის მოწყობის სამუშაოები;

ი) ხაზობრივი ნაგებობის გამოსაცდელი სამუშაოები;

კ) კეთილმოწყობის სამუშაოები.

3. მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით შესაძლებელია მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის ეტაპების გაერთიანება და დაყოფა.

4. ამ დადგენილების 48-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, თუ სამშენებლო ობიექტზე უკვე განხორციელებულია ამ მუხლით გათვალისწინებული ყველა სამუშაო, მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმის შედგენა სავალდებულო არ არის, შესაბამისად, ნებართვის მფლობელს ეკისრება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენის ვალდებულება.

მუხლი 60. მშენებლობის ეტაპის დასრულება

1. სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული მშენებლობის თითოეული ეტაპის დასრულებისას ნებართვის მფლობელი ვალდებულია, შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმი სამშენებლო მოედანზე წარმოებული სამუშაოების დათვალიერებისა და სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის დადგენის საფუძველზე.

2. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერენ დამკვეთი, მენარდე ან/და მათი საამისოდ უფლებამოსილი წარმომადგენელი და სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი.

3. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი წერილობითი სახით წარმოდგენილ უნდა იქნეს სააგენტოში სათანადო ეტაპის დასრულების შემდეგ, სადაც რეგისტრაციის შემდეგ არის



იგი იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტი.

4. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმის შედგენის სისწორისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება ოქმის შემდგენელს. ოქმის შეუდგენლობა ან ოქმში არასწორი მონაცემების შეტანა გამოიწვევს საქართველოს კანონით – პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას.

5. ეს მუხლი არ ვრცელდება საერთაშორისო ან/და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზებისა და მათზე განთავსებული საინჟინრო ნაგებობების მშენებლობაზე, ასევე იმ ობიექტების მშენებლობებზე, რომლებიც ხორციელდება საერთაშორისო ხელშეკრულების საფუძველზე ან/და უცხოური დაფინანსების მონაწილეობით (მოზიდული საერთაშორისო სახსრები, ინვესტიცია, კრედიტი) და რომელთა მშენებლობაზე ტექნიკური ზედამხედველობა ხორციელდება საერთაშორისო ხელშეკრულების ან/და ტენდერის საფუძველზე, ასევე „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ან/და ამ კანონის მე-3 მუხლით გათვალისწინებული, საქართველოს მთავრობის მიერ საქონლის ან მომსახურების შესყიდვისათვის დადგენილი სპეციალური წესით შერჩეული საზედამხედველო (საექსპერტო) კომპანიების მიერ ან დამკვეთის სტრუქტურაში არსებული სპეციალური, პროფესიული კადრებით დაკომპლექტებული სამსახურების მიერ.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტში მითითებული ობიექტების მშენებლობების საბოლოოდ დასრულებისას, მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ სააგენტოს წარედგინება საბოლოო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს ობიექტის სრულ შესაბამისობას საპროექტო დოკუმენტაციის ნორმებსა და სტანდარტებთან. აღნიშნული დოკუმენტი, ასევე უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას მთელი მშენებლობის განხორციელების პერიოდში დადგენილი წესით შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების დასრულების აქტების, სხვა საჭირო დოკუმენტაციისა და გამოყენებული მასალების შესაბამისობის სერტიფიკატებისა და მათი შენახვის ადგილსამყოფელის შესახებ.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 7 ივნისის დადგენილება №270 - ვებგვერდი, 11.06.2019წ.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 10 დეკემბრის დადგენილება №748 – ვებგვერდი, 15.12.2020წ.

თავი XVI

მშენებლობის კონსერვაცია

მუხლი 61. მშენებლობის კონსერვაცია

1. დამკვეთის მიერ მშენებლობის პროცესის 6 თვეზე მეტ ხანს შეჩერების შემთხვევაში უნდა მოხდეს მშენებარე ობიექტის კონსერვაცია, რის შესახებაც უნდა ეცნობოს სააგენტოს.

2. კონსერვაცია გულისხმობს ობიექტის მდგრადობის, უსაფრთხოებისა და სანიტარიული ნორმების დაცვას, მისი კონსტრუქციული ელემენტების დაუზიანებლად შენარჩუნებას, რაც უზრუნველყოფს სამშენებლო ღონისძიებათა შემდგომი გაგრძელების შესაძლებლობას, ამასთან, მოსაზღვრე შენობებისა და ტერიტორიების უსაფრთხოებას.

3. მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის პროცესი მოიცავს:

ა) სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების შესრულების შეჩერებას;

ბ) კონსერვაციის პირობების განსაზღვრას და კონსერვაციისათვის აუცილებელი ღონისძიებების განხორციელებას;

გ) დამკვეთის მიერ ობიექტის პერიოდულ დათვალიერებას უსაფრთხოების მიზნით.

4. მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის პირობები განისაზღვრება შესაბამისი სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.



5. ობიექტის კონსერვაცია ისე უნდა განხორციელდეს, რომ არ მოხდეს მისი ფიზიკური ცვეთა, კერძოდ:

ა) ობიექტიდან გატანილი უნდა იქნეს ნაგავი და სამშენებლო ნარჩენები;

ბ) ობიექტი უნდა მოწესრიგდეს ისე, რომ არ მოხდეს ლითონის კონსტრუქციების, ნაკეთობებისა და ელემენტების კოროზია; რკინა-ბეტონის კვანძები ბეტონით უნდა დაიფაროს;

გ) საძირკველი და ქვაბული დაცული უნდა იქნეს ფერდების ჩამოქცევის, ასევე ატმოსფერული ნალექებისა და წყლის დაგროვებისაგან;

დ) ობიექტსა და სამშენებლო მოედანზე დაცული უნდა იქნეს უსაფრთხოების მოთხოვნები;

ე) ყოველგვარი მასალა (ფიცრები, ყალიბები, ცემენტი, გაჯი და სხვ.) ისე უნდა დასაწყობდეს, რომ არ მოხდეს მათი ჩამოვარდნა, ჩამოცვენა, გაფრქვევა, მიმდებარე ტერიტორიის დაზინძურება ან დაზიანება, არ მოჰყვეს სხვა გაუთვალისწინებელი შედეგები;

ვ) უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სამშენებლო მოედანზე უცხო პირთა შეუღწევლობა (უსაფრთხოების ღობე, ჩაკეტილი ჭიშკარი);

ზ) მშენებარე ობიექტი არ უნდა იქნეს გამოყენებული საწყობად, სათავსად, დროებით საცხოვრებლად, სხვა დანიშნულებით;

თ) უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს სამშენებლო მოედანზე დაშვებულ პირთა უსაფრთხოება;

ი) ამწე-მექანიზმები მოყვანილი უნდა იქნეს ისეთ მდგომარეობაში, რაც უზრუნველყოფს უარყოფითი შედეგების თავიდან აცილებას ნებისმიერი ამინდის პირობებში;

კ) საინფორმაციო დაფაზე გაკეთდეს თვალსაჩინო აღნიშვნა ობიექტის კონსერვაციის შესახებ;

ლ) კანონმდებლობით განსაზღვრულ ადგილებსა და შემთხვევებში ობიექტი უნდა შეიფუთოს დამცავი ბადით. ცვეთის შესაბამისად, პერიოდულად, უნდა მოხდეს დამცავი ბადის განახლება-გამოცვლა, ასევე – უსაფრთხოების ღობის განახლება-გადაღება;

მ) ნებართვის მფლობელმა/დამკვეთმა რეგულარულად, დადგენილი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად საჭირო პერიოდულობით უნდა შეამოწმოს დაკონსერვებული ობიექტი.

6. დამკვეთის მიერ მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებაში და სააგენტოსადმი შეტყობინებაში უნდა განისაზღვროს მშენებარე ობიექტის კონსერვაციისათვის მოთხოვნილი ვადა და შესაბამისი სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით განსაზღვრული ობიექტის კონსერვაციის პირობები.

7. შენობა-ნაგებობის კონსერვაციის რეჟიმში გადაყვანისას დგება კონსერვაციის აქტი, რომელსაც ხელს აწერს ნებართვის მფლობელი/დამკვეთი და კონკრეტული ობიექტისათვის სააგენტოს უფლებამოსილი პასუხი მგებელი პირ(ებ)ი. სააგენტოს წარმომადგენელთა გამოუცხადებლობის შემთხვევაში კონსერვაციის ოქმი დგება დამკვეთის მიერ, რომელიც ძალაშია მისი სააგენტოში წარდგენისთანავე.

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული აქტის საგენტოში წარდგენის დღიდან მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება ითვლება შეჩერებულად. მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება გრძელდება კონსერვაციის რეჟიმის დასრულების შემდეგ.

9. შენობა-ნაგებობის კონსერვაცია შესაძლებელია არა უმეტეს სამი წლისა, ხოლო განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონაში კი – არა უმეტეს ერთი წლის ვადით.

10. ამ მუხლის მე-9 პუნქტით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ დამკვეთი ვალდებულია გააგრძელოს დაკონსერვებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა ან მოახდინოს დემონტაჟი.

11. იმ მიზეზების აღმოფხვრის შემთხვევაში, რამაც გამოიწვია ობიექტის კონსერვაცია, მიღებულ უნდა



იქნეს გადაწყვეტილება მშენებლობის გაგრძელების შესახებ, რომელიც უნდა ეცნობოს სააგენტოს.

12. მშენებლობის პროცესის გაგრძელება უნდა განხორციელდეს კანონმდებლობის, კერძოდ, ამ დადგენილებისა და სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

13. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება, მათ შორის, ისეთ დანგრეულ, დამწვარ და ექსპლუატაციაში მისაღებად გამოუსადეგარ შენობა-ნაგებობებზე, რომელთა დემონტაჟი არ არის გათვალისწინებული.

14. ამ მუხლით განსაზღვრული კონსერვაციის რეჟიმი არ ვრცელდება სააგენტოს ან სასამართლოს შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე განსახორციელებელ დემონტაჟის სამუშაოებზე.

თავი XVII

სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობა და პასუხისმგებლობა

მუხლი 62. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა

1. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა არის სააგენტოს მიერ განხორციელებული სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების კონტროლი, ასევე უნებართვო ან კანონმდებლობის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის გამოვლენა და მასზე კანონმდებლობის შესაბამისად რეაგირება.

2. მშენებლობის დამკვეთის მიერ დარღვევის გამოსწორების მიზნით სააგენტოს მითითების/დავალების ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე შესასრულებელ სამუშაოებს არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა.

მუხლი 63. პასუხისმგებლობა სამშენებლო საქმიანობის უსაფრთხოებისა და დოკუმენტაციის სისწორისათვის

1. დამკვეთის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის სისწორისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს და დოკუმენტის შემსრულებელ პირს, რომელიც ხელის მოწერით ადასტურებს შედგენილი დოკუმენტის სისწორეს.

2. ამ დადგენილების მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაციის სისწორისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს და დოკუმენტის შემსრულებელ პირს, რომელიც ხელის მოწერით ადასტურებს შედგენილი დოკუმენტის სისწორეს.

3. სააგენტო ამოწმებს დამკვეთის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობას და პასუხისმგებელია მხოლოდ მის მიერ დამოწმებული დოკუმენტების კანონმდებლობასთან შესაბამისობისათვის.

4. მშენებლობის უსაფრთხოებისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს, შესაბამისი დოკუმენტის ავტორს (შემსრულებელს) და მშენებლობის უსაფრთხოებისათვის პასუხისმგებელ პირს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

თავი XVIII

შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება

მუხლი 64. ექსპლუატაციაში მიღებისათვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა

1. განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას.

2. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვალდებულება დამკვეთს არ ეკისრება ექსტერიერისა და ქსელების რეკონსტრუქციის შემთხვევაში.



3. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელია, თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად შესრულდა და არ არის დარღვეული სანებართვო პირობებით განსაზღვრული ვალდებულებები.

4. შენობა-ნაგებობების კომპლექსის დამოუკიდებლად ფუნქციონირებადი ობიექტ(ებ)ი, რომელთა მშენებლობაც დასრულებულია სანებართვო პირობების შესაბამისად, შესაძლებელია მიღებულ იქნეს ექსპლუატაციაში.

5. შესაძლებელია საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ის ნაწილობრივ ექსპლუატაციაში მიღება სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული, მოძრაობის უსაფრთხოების უზრუნველყოფისათვის სამშენებლო სამუშაოების დასრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შემდეგ, რაც უნდა დადასტურდეს მშენებლობის დამკვეთი სახელმწიფო ორგანოს მიერ წარდგენილი, ამ დადგენილების 65-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შესაბამისად. საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდება ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით.

მუხლი 65. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენა

1. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისთვის დაუშვებელია სხვა მოთხოვნების დაწესება, გარდა სანებართვო პირობებით განსაზღვრულისა.

2. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის სააგენტოს ექსპლუატაციაში მიღებისათვის განსაზღვრულ ვადაში დამკვეთი მიმართავს განცხადებით.

3. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით შედგენილი შენობა-ნაგებობის საბოლოო მდგომარეობის ამსახველი ნახაზები, 3 ეგზემპლარად, ცვლილებების არარსებობის შემთხვევაში, დეკლარაცია ცვლილებების არარსებობის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში ნახაზების წარდგენა სავალდებულო არ არის;

ბ) ქ. თბილისში, მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (გარდა ამ დადგენილების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობისა);

გ) შენობა-ნაგებობებში, მექანიკური და ტექნოლოგიური მოწყობილობების არსებობის შემთხვევაში, მათ შორის, ლიფტებისა და ესკალატორების, ხოლო სამრეწველო და საწარმოო ობიექტების შემთხვევაში – დამატებით დამონტაჟებული ტექნოლოგიური მოწყობილობების ან/და ხაზების გამოცდის აქტები, დამოწმებული შესაბამისი ორგანოს მიერ. ასეთი ორგანოების არარსებობის შემთხვევაში, უნდა იქნეს წარდგენილი მოწყობილობათა სამონტაჟო დოკუმენტაციის შესაბამისად განხორციელებული გამოცდის შედეგები, დამოწმებული სამონტაჟო ორგანიზაციისა და დამკვეთის მიერ;

4. შენობა-ნაგებობის (გარდა საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ისა) ნაწილ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღების დროს განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) მშენებლობის უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდებისა და ღონისძიებების გათვალისწინებით შედგენილი მშენებლობის ორგანიზების ახალი პროექტი. ასეთ შემთხვევაში, მშენებლობის ორგანიზების ახალი პროექტის სააგენტოსთან შეთანხმება სავალდებულო არ არის;

ბ) შენობა-ნაგებობის ნაწილ(ებ)ის საბოლოო მდგომარეობის ამსახველი ნახაზები (მათ შორის, განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით შედგენილი და შესაბამისი სართულ(ებ)ის გეგმები ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლის მითითებით) 3 ეგზემპლარად და განმარტებითი ბარათი;

გ) შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მისაღებად წარდგენილ ნაწილ(ებ)ში, მექანიკური და ტექნოლოგიური მოწყობილობების არსებობის შემთხვევაში, მათ შორის, ლიფტებისა და



ესკალატორების, ხოლო სამრეწველო და საწარმოო ობიექტების შემთხვევაში – დამატებით დამონტაჟებული ტექნოლოგიური მოწყობილობების ან/და ხაზების გამოცდის აქტები, დამოწმებული შესაბამისი ორგანოს მიერ. ასეთი ორგანოების არარსებობის შემთხვევაში, წარდგენილი უნდა იქნეს მოწყობილობათა სამონტაჟო დოკუმენტაციის შესაბამისად განხორციელებული გამოცდის შედეგები, დამოწმებული სამონტაჟო ორგანიზაციის და დამკვეთის მიერ;

დ) საექსპერტო დასკვნა მშენებლობის ორგანიზების ახალი პროექტის მოქმედ სამშენებლო ნორმებსა და წესებთან შესაბამისობის, მშენებლობის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად დადგენილი მეთოდებისა და განხორციელებული ღონისძიებების მშენებლობის ორგანიზების ახალი პროექტით გათვალისწინებულ პირობებთან შესაბამისობისა და შენობა-ნაგებობის ნაწილ(ებ)ის შემდგომი უსაფრთხო ექსპლუატაციის (ფუნქციონირება) მზადყოფნის შესახებ;

ე) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით.

5. საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ის ნაწილობრივ ექსპლუატაციაში მიღების დროს განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ის პიკეტ(ებ)ის შესახებ ინფორმაცია;

ბ) საგზაო მოძრაობის უსაფრთხოების უზრუნველყოფისათვის სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების დასრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ბ.ა) საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს გამგებლობაში არსებული სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულების საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის სათათბირო ორგანოს – ტექნიკური საბჭოს დადებითი დასკვნა;

ბ.ბ) საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს შესაბამისი სტრუქტურული ქვედანაყოფის ან ტერიტორიული ორგანოების მიერ შეთანხმებული დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდება საავტომობილო გზაზე/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ზე საგზაო მოძრაობის ორგანიზების პირობები.

6. თუ მშენებლობის ნებართვის მფლობელი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად წარადგენს შესაბამისი კლასისათვის ექსპლუატაციაში მიღებისთვის განსაზღვრული ვადის დარღვევით, განცხადებას დამატებით უნდა დაერთოს შესაბამისი სანებართვო პირობის დარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითარი.

7. თუ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ეტაპის დასრულების დროს არ იყო შედგენილი ან სათანადო წესით არ შედგა ოქმები, დამკვეთი ვალდებულია განცხადებას დაურთოს საექსპერტო დასკვნა სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპებით გათვალისწინებული სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის შესახებ.

მუხლი 66. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება

1. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ან მიღებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს სააგენტო. ექსპლუატაციაში მიღება ხდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

2. სააგენტო შენობა-ნაგებობის საბოლოო ინსპექტირებას/შემოწმებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ახორციელებს ერთი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, რომლის დროსაც დამკვეთი ვალდებულია, უზრუნველყოს ობიექტზე სააგენტოს წარმომადგენლის შეუფერხებელი და უპირობო შესვლა. ადმინისტრაციული წარმოება იწყება ექსპლუატაციაში მიღების მოთხოვნის შესახებ უფლებამოსილი პირის განცხადების სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან. ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მშენებლობის ზედამხედველობის ორგანო:



ა) ამოწმებს განცხადებისა და მასზე თანდართული დოკუმენტაციის კანონმდებლობასთან შესაბამისობას და ხარვეზის დადგენის შემთხვევაში, მოქმედებს კანონმდებლობის შესაბამისად;

ბ) ახორციელებს საბოლოო ინსპექტირებას/შემოწმებას;

გ) ახორციელებს შენობა-ნაგებობის დათვალიერებას ან/და, საჭიროების შემთხვევაში, აზომვას მისი მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით;

დ) შენობა-ნაგებობაზე დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაში, ახორციელებს კანონმდებლობის შესაბამის რეაგირებას;

ე) გამოსცემს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე ან უარის თქმის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

3. საბოლოო ინსპექტირების განხორციელების პროცესში დაფიქსირებული დარღვევების დადგენილი წესით აღმოფხვრის შემდგომ, დამკვეთის მიერ ხელახალი მიმართვის შემთხვევაში, შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია, განმეორებით ჩაატაროს შენობა-ნაგებობის ინსპექტირება/შემოწმება.

4. გადაწყვეტილება ამ დადგენილებით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მიიღება განცხადების წარდგენიდან 30 დღის ვადაში;

5. თუ ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში არ იქნება გამოცემული შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების ან მიღებაზე უარის თქმის შესახებ, აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ შენობა-ნაგებობა ჩაითვლება ექსპლუატაციაში მიღებულად და ნებართვის მფლობელის მოთხოვნისთანავე სააგენტო ვალდებულია, დაუყოვნებლივ გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ.

6. შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება სანებართვო პირობების შესრულების ან/და დასაშვები ცვლილებების დადასტურება. აქტი გამოიცემა 3 ეგზემპლარად და მას თან ერთვის აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ სათანადოდ დამოწმებული ექსპლუატაციაში მიღებული შენობა-ნაგებობის საბოლოო მდგომარეობის ამსახველი ნახაზები.

7. იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ აღმოჩნდა, რომ მას აქვს სტრუქტურული ხარვეზ(ებ)ი, აღნიშნულზე პასუხიმგებლობა შესაბამისი საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე ეკისრება არქიტექტორს (არქიტექტურულ კომპანიას); კონსტრუქტორს, სამშენებლო კომპანიას ან სააგენტოს.

8. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველია:

ა) ამ დადგენილების 65-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარუდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარდგენა;

ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ სააგენტოს წარმომადგენლისათვის შენობა-ნაგებობის დათვალიერებაზე უარის თქმა, ხელის შეშლა ან დათვალიერებისთვის სათანადო პირობების შეუქმნელობა;

გ) სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა.

9. შენობა-ნაგებობის (გარდა საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ისა) ნაწილ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველია:

ა) 65-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარუდგენლობა;

ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ სააგენტოს წარმომადგენლისათვის შენობა-ნაგებობის დათვალიერებაზე უარის თქმა ან ხელის შეშლა;



გ) სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა;

დ) მშენებლობის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად დადგენილი მეთოდების და ღონისძიებების შეუსრულებლობა ან განხორციელებული ღონისძიებების შეუსაბამობა წარდგენილი მშენებლობის ორგანიზების საბოლოო პროექტთან, უარყოფითი საექსპერტო შეფასება ან/და მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა.

10. საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ის ნაწილობრივ ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველია ამ დადგენილების 65-ე მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარუდგენლობა.

11. შენობა-ნაგებობის ნაწილ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ გადაწყვეტილებას სააგენტო იღებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში.

12. შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენილი დოკუმენტების სისწორისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს.

თავი XIX

სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით მომარაგების უზრუნველყოფის შესაძლებლობა და უზრუნველყოფა

მუხლი 67. სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით მომარაგების უზრუნველყოფის შესაძლებლობა და უზრუნველყოფა

1. დამკვეთის ან/და მესაკუთრის/მოსარგებლის მოთხოვნის შემთხვევაში სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებლობა გულისხმობს შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელი კომპანიისაგან ინფორმაციის მიღებას სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებლობაზე.

2. შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელი კომპანიები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად წარმოადგენენ ადმინისტრაციულ ორგანოებს, ასრულებენ რა საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს, შესაბამისად, სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებლობის თაობაზე. აღნიშნული ინფორმაცია საჯაროა.

3. შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელი კომპანიები ვალდებული არიან გასცენ ინფორმაცია სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებლობის შესახებ, ხოლო შესაძლებლობის არარსებობის შემთხვევაში – არგუმენტირებული/დასაბუთებული უარის შესახებ.

4. იმ შემთხვევაში, როდესაც ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელი კომპანიების მხრიდან არ არსებობს სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებლობა, მაგრამ არსებობს შესაძლებლობა მათი განვითარებისა, ასეთ შემთხვევაში შესაბამის კომპანიებს არა აქვთ უარის თქმის უფლება ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების უზრუნველყოფასა და მიერთების შესაძლებლობაზე.

5. სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით მომარაგების უზრუნველყოფა განისაზღვრება ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებსა და ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მესაკუთრე(ებ)ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად ამ მუხლის მე-6, მე-7 და მე-8 პუნქტებით განსაზღვრული პირობების გათვალისწინებით.



6. ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებსა და ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მესაკუთრეს შორის სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტროენერჯითა და ბუნებრივი აირით მომარაგების უზრუნველყოფი ხელშეკრულებით აბონენტად აყვანა ხდება ობიექტის (შენობა-ნაგებობის და/ან მიწის ნაკვეთის) და არა მისი მესაკუთრის. შესაბამისად, აღნიშნული შენობა-ნაგებობის და/ან მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები/სიმძლავრეები ავტომატურად გადაეცემა ახალ მესაკუთრეს.

7. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი, რომელსაც გაფორმებული აქვს ხელშეკრულება ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებთან, ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების თაობაზე, მიერთების სამუშაოების დაწყებამდე მინიმუმ 10 დღით ადრე ახდენს შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელის წერილობით ინფორმირებას ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების სამუშაოების წარმოების შესახებ.

8. სამშენებლო საქმიანობის შესაბამისი ნორმატიულ-ტექნიკური დოკუმენტების შესაბამისად განსახორციელებელი ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების სამუშაოები წარმოებს მშენებლობის ნებართვის მფლობელსა და სამუშაოების შემსრულებელ ნებისმიერ სამშენებლო ორგანიზაციას ან ინჟინერ-მემონტაჟეს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელი უფლებამოსილია მიერთების სამუშაოებს გაუწიოს ტექნიკური ზედამხედველობა.

9. ამ მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების შესრულების შემდეგ მშენებლობის ნებართვის მფლობელსა და სამუშაოების შემსრულებელ ნებისმიერ სამშენებლო ორგანიზაციას ან ინჟინერ-მემონტაჟეს შორის დგება აქტი მიერთების შესახებ.

თავი XIX¹

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვისა და უსაფრთხოების სექტორში შემავალი უწყებების დროებით სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ყველა სახის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 18 ივნისის დადგენილება №284 - ვებგვერდი, 20.06.2019წ.

მუხლი 67¹. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვისა და უსაფრთხოების სექტორში შემავალი უწყებების დროებით სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ყველა სახის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი

1. მშენებლობის ნებართვა ამ თავით დადგენილი წესით გაიცემა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვისა და უსაფრთხოების სექტორში შემავალი უწყებების დროებით სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ყველა სახის შენობა-ნაგებობაზე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოა სააგენტო.

3. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საქართველოს თავდაცვისა და უსაფრთხოების სექტორში შემავალი უწყებების დროებით სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ყველა სახის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, საქართველოს თავდაცვისა და უსაფრთხოების სექტორში შემავალი უწყებები სააგენტოს წარუდგენენ არქიტექტურულ პროექტს.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული არქიტექტურული პროექტი შედგება შემდეგი დოკუმენტაციისგან:

ა) განმარტებითი ბარათი;



ბ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის (არსებობის შემთხვევაში) საკუთრების შესახებ, მათ შორის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები;

გ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილი მიწის ნაკვეთის გეგმა (მაგ.: სადაც შეიძლება ნაჩვენები იყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზები, ავტოსადგომები, ღობეები, გამწვანება და სხვა ნაწილები);

დ) შენობის სახურავის გეგმა (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით) და შენობის ყველა სართულის გეგმა საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნული აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით;

ე) შენობა-ნაგებობის ფასადები;

ვ) შენობის მახასიათებელი ჭრილები (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნული აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით);

ზ) ინფორმაცია შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის შენობა-ნაგებობისა და საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შესაძლებლობის შესახებ, საჭიროების შემთხვევაში;

თ) არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა (შორი და ახლო ხედებით);

ი) ფოტომონტაჟი;

კ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი;

ლ) ინფორმაცია შენობა-ნაგებობის დამპროექტებლის შესახებ, რომელიც მოიცავს დამპროექტებლის სახელს/დასახელებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელექტრონული ფოსტის მისამართი), მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემებს, ასევე პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ნომერსა და პირად ნომერს.

5. სააგენტო მშენებლობის ნებართვას გასცემს არაუმეტეს 20 სამუშაო დღის ვადაში.

6. არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანა წარმოებს სამშენებლო ნებართვის გაცემისათვის ამ თავით დადგენილი წესით.

7. სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდეგ საქართველოს თავდაცვისა და უსაფრთხოების სექტორში შემავალი უწყებები უფლებამოსილნი არიან, აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ობიექტზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართონ შესაბამის ორგანოს.

8. იმ განსაკუთრებული ან/და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ან სახელმწიფო უსაფრთხოებისათვის აუცილებელი ან/და ქვეყნისათვის სოციალური ან/და ეკონომიკური თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომელიც დაკავშირებულია შემჭიდროებულ ვადებთან გადაუდებელი აუცილებლობის (მათ შორის, ბუნებრივი, ტექნოგენური ან/და სხვა ფორსმაჟორული სიტუაციის) გამო, შესაძლებელია, განხორციელდეს სამშენებლო ნებართვის გარეშე. ასეთ შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდგომ, საქართველოს თავდაცვისა და უსაფრთხოების სექტორში შემავალი უწყებები სააგენტოს წარუდგენენ განმარტებით ბარათს შესაბამისი დასაბუთებით და შენობა-ნაგებობის ესკიზურ პროექტს. სააგენტო არაუმეტეს 10 სამუშაო დღის ვადაში გასცემს მშენებლობის ნებართვას.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 18 ივნისის დადგენილება №284 - ვებგვერდი, 20.06.2019წ.

თავი XX

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები



მუხლი 68. დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებული წარმოებები

1. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა ან გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ შენობა-ნაგებობა არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, გავრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ობიექტების მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდა მოხდება ამ დადგენილების ამოქმედებისას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
3. თუ შენობები აშენებულია ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე ამ დადგენილების მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია დადგენილების მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

მუხლი 69. გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის ამოქმედებამდე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოებები

2018 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოებებისთვის გავრცელდეს განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა.

მუხლი 70. დადგენილება ამოქმედდეს 2019 წლის 3 ივნისიდან.

პრემიერ - მინისტრი

მამუკა ბახტაძე

