

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №57

2009 წლის 24 მარტი

ქ. თბილისი

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ

თავი I

ზოგადი დებულებები

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის, „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 13¹ და 50-ე მუხლების შესაბამისად დადგინდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი და სანებართვო პირობები.

მუხლი 1. დადგენილების რეგულირების საგანი, მიზანი და ვადები

1. ეს დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების პროცესს.

2. დადგენილების მიზანია მისი რეგულირების სფეროში „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებისა და პრინციპების განხორციელების უზრუნველყოფა.

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

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

დადგენილებაში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობებია:

1. აივანი – შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული, მოაჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსოლური სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს და დაკავშირებულია მის შიდა სივრცესთან;

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

3. არასრული სართული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკის ზედაპირის ნიშნულიდან ჭერის ზედაპირამდე 1.8 მეტრიდან 2.5 მეტრამდეა;

4. არქიტექტურული საქმიანობა – არქიტექტორის შემოქმედებითი მოღვაწეობა, რომლის ამოცანაა ქალაქმშენებლობითი ობიექტის, გარემოს ფორმირების, შენობის, ნაგებობის, ინტერიერის პროექტის შედგენა, მასში სივრცობრივ-გეგმარებითი, მხატვრული და ფუნქციური საკითხების გადაწყვეტა, საინჟინრო-ტექნიკური, ტექნოლოგიური და სხვა ნაწილების დამუშავების

ხელმძღვანელობა, დაპროექტების პროცესის ერთიანი ციკლის ორგანიზება, საავტორო ზედამხედველობის განხორციელება და მშენებლობის გაძღვლა;

5. ახალი მშენებლობა – მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება;

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

7. გამწვანებული ტერიტორია – მიწის ნაკვეთი, რომლის ტერიტორიის არანაკლებ 80%-ისა დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოწყობილი იყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი);

8. განაშენიანების რეგულირების გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი 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 ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

9. განაშენიანებული ტერიტორია – დასახლების ტერიტორიის ნაწილი, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ზონას, გარდა გარემოს დამცავი, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო, სასოფლო-სამეურნეო, სატრანსპორტო ზონა 2-სა და სამხედრო დანიშნულების ზონა 2-ს;

10. გრუნტი – ყველა სახის იმ ქანის განზოგადებული დასახელება, მათ შორის ნიადაგი, რომელსაც შეიცავს მიწის ნაკვეთი;

11. დამხმარე სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობა – მეურნეობაში არასამეწარმეო, დამხმარე მიზნებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა, რომელიც უშუალოდ არ არის ჩართული საწარმოო ტექნოლოგიურ ციკლში;

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

13. დახურული ავტოსადგომი – შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალების სადგომად და წარმოადგენს გადახურულ ერთიან შიდა სივრცეს;

14. დემონტაჟი – არსებული შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების დანგრევა/დაშლა;

15. დროებითი შენობა და ნაგებობა – ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები;

16. ერკერი – შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს;

17. ვერანდა – გადახურული, ერთი ან ორი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული ან კედლებით შემოუსაზღვრავი და ღია მხრიდან/მხარეებიდან მოაჯირით შემოკავებული სივრცე;

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

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

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

21. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი – საცხოვრებელი სახლი, რომელიც განკუთვნილია ერთი ოჯახისათვის;

22. ინფრასტრუქტურა – საინჟინრო-ტექნიკური და კომუნალური მომსახურების, ასევე საკომუნიკაციო ობიექტების, ნაგებობებისა და ქსელების ერთობლიობა;
23. კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) – ხაზობრივი ნაგებობის სახეობა, რომელიც უზრუნველყოფს საკომუნიკაციო კავშირს მიმწოდებელს ან/და მომხმარებლებს შორის;
24. კონსტრუქციული მდგრადობა – შენობა-ნაგებობის უნარი, შეინარჩუნოს მდგრადი წონასწორობა საანგარიშო დატვირთვების ზეგავლენისას;
25. კონსტრუქციული საიმედოობა – შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სისტემის, სამშენებლო დოკუმენტით განსაზღვრული ფუნქციების შესრულება მისი გამოყენების მთელ პერიოდში;
26. კონსტრუქციული სიმტკიცე – სამშენებლო ნაკეთობისა და კონსტრუქციის, მათი შეერთების კვანძების, შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გრუნტის თვისება რღვევების გარეშე აიტანოს დატვირთვების საანგარიშო მაჩვენებლები;
27. ლანდშაფტური მშენებლობა – პარკის, ბაღის, ბულვარის, სკვერის მშენებლობა და სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე ლანდშაფტის კეთილმოწყობა, აგრეთვე ნარგავების, გაზონებისა და სხვა მცენარეული საფარის მოწყობა;
28. ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – კონკრეტული მიწის ნაკვეთის კომუნალური მომსახურებისათვის აუცილებელი საინჟინრო ქსელების სისტემა;
29. ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ან/და შენობა-ნაგებობაში არსებული ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, რომლებიც გამოიყენება საერთო სარგებლობის მიზნით;
30. ლოკალური ინდივიდუალური სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ან/და შენობა-ნაგებობაში არსებული ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, რომლებიც გამოიყენება ინდივიდუალური სარგებლობის მიზნით;
31. ლოჯია – შენობის ფასადში შეჭრილი, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული, გადახურული, ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული სამყოფი;
32. 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;
33. მიწის ნაკვეთი – საკუთრების უფლების ობიექტი, შემოსაზღვრული ერთი უწყვეტი წირით, რომელიც წარმოადგენს საკადასტრო ერთეულს და ამ დადგენილების შესაბამისად შესაძლებელია გამოიყენებოდეს სამშენებლო საქმიანობის განვითარების მიზნით;
34. მიწის ნაკვეთის ფართობი – მიწის ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი 1 მ² სიზუსტით, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი;
35. მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა – მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ან დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების დოკუმენტებით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა (სამშენებლო მიწის ნაკვეთი, სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ და სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი);
36. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები – პირობები, რომელთა დაკმაყოფილება აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე. ამ პირობათა საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები;
37. მიწისზედა სართული – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი ან მეტია;
38. მიწისქვეშა შენობა – შენობა, რომელსაც არ გააჩნია მიწისპირა ან მიწისზედა სართული;
39. მიწისქვეშა სართული – სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს არ აღემატება;
40. მიწისპირა სართული – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა, ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს აღემატება;
41. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი – მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ორთოგონალური პროექციის ფართობი;

42. მონტაჟი – სამშენებლო მოედანზე შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილ(ებ)ის აწყობა, განთავსება;
43. 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;
44. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა – მშენებლობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობისათვის უფლებამოსილი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამშენებლო საქმიანობის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით განხორციელებული საქმიანობა;
45. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა – დამკვეთის მიერ მშენებლობის პროცესში, მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესრულების კონტროლის ნებაყოფლობითი მექანიზმი;
46. მზიდი კონსტრუქცია – შენობა-ნაგებობის კონსტრუქცია, რომლის ძირითადი ფუნქციაა კონსტრუქციების, აღჭურვილობის, თოვლის, ქარის, წყლის, სეისმური, ტექტონიკური და სხვა დატვირთვების მიმართ ამტანუნარიანობა;
47. ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;
48. ნულოვანი ნიშნული – შენობა-ნაგებობის საკონტროლო ნიშნული, რომელიც წარმოადგენს მიწისპირა ან პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ნიშნულს;
49. ობიექტის მომხმარებელი (მოსარგებლე) – მესაკუთრის მიერ უფლებამოსილი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, რომელიც ახორციელებს ობიექტის გამოყენებას;
50. რეკონსტრუქცია – არსებული შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილ(ებ)ის არსობრივად შეცვლა, მათი ფიზიკური, ხარისხობრივი და თვისობრივი განახლების მიზნით;
51. საავტორო ზედამხედველობა – არქიტექტორის ან ინჟინერ-დამპროექტებლის მიერ მშენებლობის პროცესში მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესრულების ნებაყოფლობითი ზედამხედველობა;
52. სადგომი – შენობა-ნაგებობა ან შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომელიც გამოიყენება ცხოველთა სადგომად;
53. 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;
54. 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;
55. სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევა – შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილ(ებ)ის სამშენებლო დოკუმენტისაგან ისეთი განსხვავებული განხორციელება (მშენებლობა), რაც საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას;
56. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი – ამ დადგენილების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ფუნქციური ზონების ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც უკავშირდება არანაკლებ ერთი მისასვლელი, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
57. სამშენებლო მოედანი – მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით განსაზღვრული ტერიტორია, რომელიც აუცილებელია სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისა და მისი მომსახურებისათვის;
58. სამშენებლო მოედნის კვლევა – სამშენებლო მოედანზე ან/და მიმდებარე ტერიტორიებზე შესასრულებელი სამუშაოები, რაც აუცილებელია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ

გამოყენების პირობების დასადგენად, კერძოდ, ტოპოგეოდეზიური, საინჟინრო-გეოლოგიური და მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების კვლევა;

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

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

61. სამშენებლო სამუშაოები, რომლის მიზანია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მოვლა-პატრონობა – სამუშაოები, რომლებიც განსაზღვრულია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონში;

62. 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;

63. სამყოფი – შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომელიც გამოიყენება ადამიანთა ხანგრძლივი დროით დაყოვნებისათვის;

64. საპროექტო სამუშაოები – სამუშაოთა ერთობლიობა, რომლის შედეგად იქმნება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები;

65. 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;

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

67. სამტრედე/სამერცხლე – ქანობიან სახურავზე (ზედაპირზე) მოწყობილი დიობი/სარკმელი;

68. სარდაფი – მიწისქვეშა არასრულ სართულში განთავსებული სათავსი/სადგომი;

69. სრული სართული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე არის 2,5 მეტრი ან მეტი;

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

71. საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომლების) კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი – საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომლების) კერძო საკუთრებაში გადაცემული ან მათ მიერ შეძენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მათ კერძო საკუთრებად, და რომელზეც დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის გადამამუშავებელი საწარმოების, სამეურნეო შენობა-ნაგებობებისა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა;

72. ტერასა (ბანი) – გადაუხურავი, ერთი, ორი, სამი ან ოთხი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ღია მხრიდან/მხარეებიდან საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემოკავებული 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 მოწყობა მარკიზი და საჩრდილობელი;

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

74. უნებართვო მშენებლობა – მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის გარეშე, ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსება სანებართვო მოწმობით განსაზღვრული გამოყენების პერიოდის გასვლის შემდეგ;

75. ურბანული ტერიტორია – ქალაქის ტიპის დასახლებათა (ქალაქის, დაბის) განაშენიანებული ტერიტორია;

76. ქუჩა – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შედგება ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისაგან (ტროტუარი) ან/და ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან;

77. ღია ავტოსადგომი – გადაუხურავი ღია ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებების სადგომად. ღია ავტოსადგომზე ავტომობილისათვის შესაძლებელია მოეწყოს საჩრდილობელი;

78. შენობა – ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით;

79. შენობა-ნაგებობების დაფარული კონსტრუქციები – კონსტრუქციები, რომლებიც დაფარულია სხვა კონსტრუქციებით;

80. შენობა-ნაგებობების შეკეთება (რემონტი, აღჭურვა/მოპირკეთება) – შენობა-ნაგებობის დეფექტების აღმოფხვრა, გაუმჯობესება ან განახლება მზიდი კონსტრუქციებისა და ექსტერიერის შეუცვლელად;

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

82. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარება – უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სანებართვო პირობების შესაბამისად დასრულებულ მშენებლობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რაც ადასტურებს შენობა-ნაგებობის შემდგომი ექსპლუატაციისათვის ვარგისიანობას;

83. შენობის მიწის ზედაპირი:

ა) მიწის ბუნებრივი ზედაპირი, რომელიც შეხებაშია შენობასთან;

ბ) მიწის ხელოვნური ზედაპირი, რომელიც მიიღება ბუნებრივი მიწის ზედაპირის ხელოვნური ცვლილებით, შეხებაშია შენობასთან და მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით არის განსაზღვრული;

84. ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – დასახლების ან მისი ნაწილის კომუნალური მომსახურებისათვის აუცილებელი საინჟინრო ქსელების სისტემა;

85. წინასაპროექტო კვლევა – საპროექტო სამუშაოებისათვის საწყისი მონაცემების მოძიება;

86. ჭერი – სართულის გადახურვის კონსტრუქციის ქვედა ზედაპირი;

87. ჭერის ზედაპირი – ჭერის მზიდი კონსტრუქციის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) ქვედა ნიშნული;

88. ჭერის მოპირკეთების ზედაპირი – ჭერის მზიდი კონსტრუქციის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) ქვედა მოპირკეთებული ზედაპირის ნიშნული;

89. ხაზობრივი ნაგებობა – საკომუნიკაციო ნაგებობა: საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, მილგაყვანილობა, საჰაერო-საბაგრო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი), ფუნქციულორი.

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; ასევე, ფასადის მასალისა და ფერის შეცვლა, თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში სავალდებულოა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება;

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.

4. შენობა-ნაგებობების შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა არის ისეთი მშენებლობა, რომლის დროსაც დეფექტები აღმოიფხვრება ისე, რომ არ იცვლება შენობა-ნაგებობების 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 მათი ტიპისა და სიმძლავრის შეუცვლელად;

გ) ხორციელდება შენობა-ნაგებობების საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური სისტემების იმ ნაწილების შეკეთება/განახლება, რომელიც 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).

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

სამშენებლო 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. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით განსაზღვრული შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონების საზღვრებში:

ა) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1);

ბ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2);

გ) საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1);

დ) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);

ე) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3);

ვ) საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4);

ზ) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5);

თ) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6);

ი) სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2);

კ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1);

ლ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2);

მ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3);

ნ) სამრეწველო ზონა 1 (სამზ-1);

ო) სამრეწველო ზონა 2 (სამზ-2);

პ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 (სდზ-1).

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადადამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის, სერვიტუტის გამოყენებით.

3. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის განვითარების პირობები განისაზღვრება კანონმდებლობით, მათ შორის, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

მუხლი 7. სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი

1. სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონების საზღვრებში:

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ);

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ);

გ) სარეკრეაციო ზონა (რზ);

დ) სპეციალური ზონა (სპეცზ);

ე) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

ვ) სანიტარიული ზონა (სანზ);

ზ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 (სდზ).

2. სამშენებლოდ შეზღუდულ მიწის ნაკვეთზე დაშვებულია ტერიტორიის ძირითადი ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, აგრეთვე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომლების) კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, საკომლო მეურნეობის მიწის ნაკვეთებზე. სხვა დანარჩენი ობიექტების მშენებლობისათვის საჭიროა განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციური ზონის ცვლილება.

3. სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთის განვითარების პირობები განისაზღვრება კანონმდებლობით, მათ შორის, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილება

1. მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ევექტიანად გამოყენებისათვის შესაძლებელია მათი საზღვრების კონფიგურაციის შეცვლა, სათანადო ხელშეკრულების, მათ შორის, ნატურალური ან/და ფულადი კომპენსაციის საფუძველზე.

2. მიწის ნაკვეთების საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილების საფუძველია მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეებს შორის დადებული შეთანხმება მიწის ნაკვეთების საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილების თაობაზე. საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილება რეგისტრირებულ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

3. მიწის ნაკვეთების საზღვრების კონფიგურაციის შეცვლა ხორციელდება მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვითა და სათანადო ხელშეკრულების საფუძველზე – საკუთრების უფლებათა გადაწესებით.

4. ერთი მხრივ – სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის, და მეორე მხრივ – კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილება ხორციელდება შეთანხმების საფუძველზე. საზღვრების გამიჯვნა რეგისტრირებულ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში.

5. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ შემთხვევებში.

მუხლი 9. სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი

1. მიწის ნაკვეთს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეიძლება მიენიჭოს სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსი.

2. აღნიშნული სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთების განვითარება შესაძლებელია მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემდეგ.

მუხლი 10. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დაყოფა და გაერთიანება

1. მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ევექტიანი გამოყენებისათვის შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების დაყოფა და გაერთიანება კანონმდებლობის დაცვით.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დაყოფის შემთხვევაში, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, უნდა დაიყოს ისე, რომ დაცული იყოს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების V თავით მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობებისა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

მუხლი 11. სერვიტუტები მიწის ნაკვეთებზე მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში

1. მიწის ნაკვეთ(ებ)ი განაშენიანების პროცესში შესაძლებელია დაიტვირთოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

2. სერვიტუტები შესაძლებელია დადგენილ იქნეს მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების სხვა ობიექტის შეზღუდული სარგებლობის მიზნით იმ შემთხვევაში, როდესაც უზრუნველყოფილ უნდა იყოს:

- ა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, რეკონსტრუქცია და რემონტი;
- ბ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია და რემონტი;
- გ) ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;
- დ) შენობა-ნაგებობასთან მუდმივი ან/და დროებითი მისასვლელის მოწყობა.

3. სერვიტუტით შესაძლებელია დაიტვირთოს ასევე სამშენებლო მოედნის მოსაწყობად საზოგადოებრივი სივრცის დროებითი სარგებლობაც ამ დადგენილების 84-ე მუხლის შესაბამისად.

მუხლი 12. შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის შენობა-ნაგებობებისა და საზოგადოებრივი სივრცეების გამოყენების უზრუნველყოფა

1. საზოგადოებრივ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების დამუშავება დაუშვებელია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის კანონმდებლობით განსაზღვრული პირობების დაცვის გაუთვალისწინებლად.

2. იმ ობიექტებს, რომლებიც უნდა აკმაყოფილებდნენ ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, განეკუთვნებიან:

ა) საზოგადოებრივი, ადმინისტრაციული, კულტურულ-სანახაობრივი, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო და შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის სპეციალიზებული საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები;

ბ) ჯანდაცვის, განათლების, სამეცნიერო და საბანკო-საფინანსო დაწესებულებათა შენობა-ნაგებობები;

გ) სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და სპორტული შენობა-ნაგებობები;

დ) პარკები, ბაღები, ბულვარები, სკვერები და მათ ტერიტორიაზე არსებული რეკრეაციული და გამაჯანსაღებელი დანიშნულების ობიექტები;

ე) სამოქალაქო დანიშნულების სატრანსპორტო მომსახურებისა და კავშირგაბმულობის ობიექტები, მათ შორის, რკინიგზისა და ავტოსადგურები, აეროპორტები, საზღვაო პორტები, ყველა სახის საქალაქო და საქალაქთაშორისო ტრანსპორტის გაჩერებები;

ვ) ქუჩები და მათი ტროტუარები.

3. საცხოვრებელი (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებლისა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების დამუშავებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს შენობა-ნაგებობის გამოყენებისას შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის მათი გამოყენების შესაძლებლობა, სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა შესაბამისად.

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები ვრცელდება ამავე მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული ობიექტების მიწის ნაკვეთებზეც.

მუხლი 13. 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 14. შენობები და ნაგებობები

1. ნაგებობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული.

2. შენობა არის ისეთი ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით.

მუხლი 15. ხაზობრივი ნაგებობის სახეობები და კატეგორიები

1. ნავთობსადენი:

ა) I კატეგორია – მაგისტრალური ნავთობსადენი;

ბ) II კატეგორია – შიდასარეწაო ან/და შიდასაობიექტო ნავთობსადენი;

2. გაზსადენი:

ა) I კატეგორია – მაგისტრალური (მაღალი წნევის) გაზსადენი;

ბ) II კატეგორია – საშუალო წნევის გაზსადენი;

გ) III კატეგორია – დაბალი წნევის გაზსადენი.

3. წყალსადენი:

ა) I კატეგორია – 25-ზე მეტი ატმოსფერო 1400 მმ-ზე მეტი;

ბ) II კატეგორია – 10-დან 25 ატმოსფერომდე 500-1400 მმ;

გ) III კატეგორია – 10 ატმოსფერომდე 500 მმ-მდე.

4. წყალარინების მილი:

ა) I კატეგორია – 1500 მმ-ზე მეტი;

ბ) II კატეგორია – 600-დან 1500 მმ-მდე;

გ) III კატეგორია – 600 მმ-მდე.

5. საავტომობილო გზა:

ა) I კატეგორია – საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზა;

ბ) II კატეგორია – შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა;

გ) III კატეგორია – ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა.

6. ქუჩა:

ა) I კატეგორია – გამჭოლი ქუჩა, რომელიც არის გამზირი ან/და ბულვარი და დასახლების განვითარების დერეფნის შემადგენელი ნაწილია;

ბ) II კატეგორია – გამჭოლი ქუჩა, რომელიც არ არის გამზირი ან/და ბულვარი და არ არის დასახლების განვითარების დერეფნის შემადგენელი ნაწილი;

გ) III კატეგორია – ქუჩის ნაწილი, რომელიც არის ჩიხი/გასასვლელი.

7. რკინიგზა:

ა) I კატეგორია – მაგისტრალური;

ბ) II კატეგორია – ჩიხები და შიდასაწარმოო.

8. ხიდები და გვირაბები.

9. ფუნქციური.

10. საჰაერო-საბაგირო გზა.

11. ელექტროგადამცემი ხაზი (კვ):

ა) I კატეგორია – 330 კვ და მეტი;

ბ) II კატეგორია – 220 კვ;

გ) III კატეგორია – 35-110 კვ;

დ) IV კატეგორია – 1-20 კვ-მდე;

ე) V კატეგორია – 1 კვ-მდე.

12. კავშირგაბმულობის ხაზი.

13. სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა (წყალგამტარობა):

ა) I კატეგორია – წარმადობა 10 მ³-ზე მეტი წმ-ში;

ბ) II კატეგორია – წარმადობა 1-დან 10მ³-მდე წმ-ში.

მუხლი 16. კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი)

1. კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) არის ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელების საკაბელო, რადიო-სარელეო, თანამგზავრული ხაზების ფიზიკური წრედების, სახაზო ტრაქტების ან/და მათი ტექნოლოგიური სისტემის შემადგენელი დანადგარების, მოწყობილობებისა და ნაგებობების ერთიანი კომპლექსი.

2. კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) მოიცავს საერთაშორისო და საქალაქთაშორისო საკომუნიკაციო მაგისტრალურ ხაზებსა და ადგილობრივი ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელების მაგისტრალურ და გამანაწილებელ ხაზებს.

3. კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) გაყვანა (მონტაჟი) ადგილობრივი თვითმმართველობის ტერიტორიაზე უნდა განხორციელდეს არსებულ საინჟინრო საკომუნიკაციო არხებში – ლარებში, შახტებში ან/და გვირაბებში.

4. თუ კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) გასაყვან/სამონტაჟო ტერიტორიაზე არ არსებობს მოქმედი მიწისქვეშა საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენებით კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა, მაშინ კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) გაყვანა/მონტაჟი შესაძლებელია გრუნტის (სავალი ნაწილის) ზედაპირიდან არანაკლებ 5 მეტრის სიმაღლეზე.

5. თუ კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი დამატებით საჭიროებს სანებართვო შენობა-ნაგებობის მშენებლობას/მონტაჟს, მაშინ მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ასეთი შენობა-ნაგებობის კლასისათვის განსაზღვრული წესით, კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟისათვის დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით.

მუხლი 17. დროებითი შენობები და ნაგებობები

1. ობიექტის მშენებლობასთან დაკავშირებული დროებითი ნაგებობები უნდა განთავსდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით განსაზღვრული ვადით.

2. 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.

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

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

5. არასაზოგადოებრივ, კერძო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული დროებითი შენობა და ნაგებობა, გარდა ამ დადგენილებით I კლასს დაქვემდებარებული მახასიათებლების მქონე შენობისა და ნაგებობისა, საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას დადგენილების შესაბამისად.

მუხლი 18. 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 ჩამოცვენისაგან, 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 საყრდენი 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 მოცულობათა 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 სართულშია გადახურვის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულს 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 19. შენობა-ნაგებობების კლასები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ვარგისად აღიარებისათვის

1. ამ დადგენილების მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ვარგისად აღიარებისათვის იყოფა 5 კლასად:

ა) I კლასი – შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს;

ბ) II კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით;

გ) III კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით;

დ) IV კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით;

ე) V კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობები).

2. 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.

3. თუ ერთ კონკრეტულ შენობა-ნაგებობას აქვს სხვადასხვა კლასის განმსაზღვრელი მახასიათებლები, მაშინ შენობა-ნაგებობის კლასს განსაზღვრავს ყველაზე მაღალი მახასიათებელი, რომელიც მას გააჩნია.

4. შენობა-ნაგებობების კლასების მახასიათებლების განსაზღვრის მიზანია დადგინდეს შენობა-ნაგებობის კლასი. კლასი მიეკუთვნება შენობა-ნაგებობას და არა მის რომელიმე ნაწილს.

5. 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.

6. ამ მუხლის მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობის სიმაღლე განისაზღვრება საძირკვლის 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 20. 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 ვარგისად აღიარებისათვის შესაბამისი პროცედურების გავლას;

ვ) სამშენებლო სამუშაოების შეჩერებისას მოახდინოს მშენებარე ობიექტის კონსერვაცია ამ დადგენილების 90-ე მუხლის შესაბამისად.

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 21. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები

ამ დადგენილების მიზნებისათვის სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არიან:

ა) ტერიტორიისა და დასახლებათა დამგეგმარებელი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ტერიტორიის სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარებას;

- ბ) გეოდეზისტი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ტერიტორიის აგეგმვას და შენობა-ნაგებობის დაკვალვას;
- გ) ინჟინერ-გეოლოგი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს მიწის ნაკვეთის და, საჭიროების შემთხვევაში, მიმდებარე ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას;
- დ) არქიტექტორი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების სივრცით-გეგმარებით დაპროექტებას. არქიტექტორი შეიძლება იყოს:
- დ.ა) შენობა-ნაგებობების არქიტექტორი;
 - დ.ბ) ლანდშაფტის არქიტექტორი;
 - დ.გ) შენობების ინტერიერის არქიტექტორი (დიზაინერი);
 - დ.დ) ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის არქიტექტორი;
- ე) შენობა-ნაგებობების ინჟინერ-დამპროექტებელი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების კონსტრუქციული სისტემებისა და ელემენტების დაპროექტებას;
- ვ) წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს წყლისა და წყალარინების სისტემების დაპროექტებას;
- ზ) ელექტროსისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ელექტროსისტემების დაპროექტებას;
- თ) მექანიკური სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მექანიკური სისტემების დაპროექტებას;
- ი) გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების დაპროექტებას;
- კ) აირმომარაგების სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს აირმომარაგების სისტემების დაპროექტებას;
- ლ) შენობა-ნაგებობების ინჟინერ-მშენებელი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მშენებლობას;
- მ) ხაზობრივი ნაგებობების ინჟინერ-მშენებელი – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ხაზობრივი ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მშენებლობას;
- ნ) წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემების მემონტაჟე – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს წყლისა და წყალარინების სისტემების მონტაჟს;
- ო) ელექტროსისტემების მემონტაჟე – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ელექტროსისტემების მონტაჟს;
- პ) მექანიკური სისტემების მემონტაჟე – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მექანიკური სისტემების მონტაჟს;
- ჟ) გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების მემონტაჟე – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების მონტაჟს;
- რ) აირმომარაგების სისტემების მემონტაჟე – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს აირმომარაგების სისტემების მონტაჟს.

მუხლი 22. ინტერესთა შეუთავსებლობა სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას

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. მშენებლობის ნებართვის გამცემ ან/და სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოში 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 23-ე მუხლით განსაზღვრულ ურთიერთდამოკიდებულ პირებზეც.

თავი V

საექსპერტო შეფასება სამშენებლო საქმიანობაში

მუხლი 23. სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასების მიზანი, სფერო და სახეები

1. სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი არის სპეციალისტი, რომელიც უზრუნველყოფს განხორციელებული ან/და განსახორციელებელი სამშენებლო საქმიანობის საექსპერტო შეფასებას.

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

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

4. 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.

5. 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) დამკვეთისათვის უნებართვოდ აშენებული შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების ვარგისად აღიარების შემთხვევაში სავალდებულო საექსპერტო შეფასება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და სამშენებლო რეგლამენტებთან შესაბამისობის შესახებ.

6. საჭიროების შემთხვევაში ასევე შესაძლებელია:

ა) სამშენებლო საქმიანობაში ყველა სახის საექსპერტო შეფასება დამკვეთის, მესაკუთრის ან მოსარგებლის ინიციატივით, ხარჯებით და მისი ინტერესების შესაბამისად;

ბ) მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების საექსპერტო შეფასება მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივით, ხარჯებით და ინტერესების შესაბამისად.

7. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთარი ხარჯებით ნებაყოფლობითი საექსპერტო შეფასების ჩატარების უფლება აქვს მხოლოდ წარმოდგენილი საექსპერტო შეფასების სისწორეზე საფუძვლიანი ეჭვის არსებობის შემთხვევაში.

მუხლი 24. საექსპერტო შეფასების ჩატარების საფუძველები

საექსპერტო შეფასების ჩატარების საფუძველია:

- ა) მშენებლობის ნებართვის მისაღებად ამ დადგენილებით განსაზღვრული მოთხოვნა;
- ბ) მშენებლობის ეტაპების დასრულებისათვის ამ დადგენილებით განსაზღვრული მოთხოვნა;
- გ) დამკვეთის ან მესაკუთრის გადაწყვეტილება;
- დ) სასამართლოს გადაწყვეტილება;

ე) მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

მუხლი 25. სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი; მისი უფლება-მოვალეობანი

სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტად ყოფნის უფლება აქვს:

ა) პირს, რომელიც განისაზღვრება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 24 აგვისტოს №1-1/823 ბრძანებით „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის პროექტების სავალდებულო ექსპერტიზის ჩატარების დროებითი წესის დამტკიცების შესახებ“;

ბ) სამშენებლო საქმიანობის ძირითად სპეციალისტს, რომელიც არის ან იქნება დაკავშირებული კონკრეტული ობიექტის დაპროექტებასა და მშენებლობასთან, ასევე წარმოადგენს დაინტერესებულ ან ურთიერთდამოკიდებულ პირს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ წარმოებებში, არა აქვს უფლება განახორციელოს იმავე ობიექტთან დაკავშირებული საექსპერტო შეფასება;

გ) სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტს, რომელიც ვალდებულია მის მიერ განხორციელებული საექსპერტო შეფასება ატარებდეს ერთმნიშვნელოვნად დადებით ან უარყოფით ხასიათს;

დ) სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტს, რომელსაც უფლება აქვს განახორციელოს ამ დადგენილებითა და საქართველოს კანონმდებლობით მინიჭებული სხვა უფლებამოსილება.

მუხლი 26. სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას დაქვემდებარებული სამშენებლო დოკუმენტის ნაწილები და მათი საექსპერტო შეფასების ჩატარების პროცედურა

1. დამკვეთისათვის სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას ექვემდებარება ამ დადგენილებით განსაზღვრული:

ა) IV კლასს დაქვემდებარებული 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;

ბ) V კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:

ბ.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება;

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

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

2. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების შესაბამის სტადიაზე მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს საექსპერტო შეფასებას.

3. საექსპერტო შეფასება უნდა შეიცავდეს ექსპერტიზის ჩატარების მეთოდს, შენიშვნებისა და დადებითი შეფასების დასაბუთებას. საბოლოო შეფასება უნდა იყოს ერთმნიშვნელოვნად დადებითი ან უარყოფითი. უარყოფითი შეფასება არის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი.

4. მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს უფლება მიიღოს ახსნა-განმარტებები და დამატებითი ინფორმაცია ექსპერტისაგან და გაიაროს მასთან კონსულტაციები.

5. ექსპერტიზის ჩატარების პროცედურა განისაზღვრება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 24 აგვისტოს №1-1/823 ბრძანებით „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის პროექტების სავალდებულო ექსპერტიზის ჩატარების დროებითი წესის დამტკიცების შესახებ“.

მუხლი 27. სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის წარმოების ეტაპები და მათი ექსპერტიზის ჩატარების პროცედურა

1. სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას ექვემდებარება ამ დადგენილებით განსაზღვრული V კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის წარმოების ყველა ის ეტაპი, რომელიც

ამ დებულების 26-ე მუხლის პირველი „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტის ნაწილების (გარდა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევისა) მშენებლობის განხორციელებასთან არის დაკავშირებული.

2. ექსპერტი ყოველი ეტაპის დასრულებისას ახდენს მშენებლობის პროცესის მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებთან შესაბამისობის საექსპერტო შეფასებას, რასაც ადასტურებს სათანადო ეტაპის დასრულების ოქმზე ხელმოწერით.

3. საექსპერტო შეფასება უნდა იყოს ერთმნიშვნელოვნად დადებითი ან უარყოფითი. უარყოფითი შეფასება არის მშენებლობის წარმოების შესაბამისი ეტაპის დასრულებაზე (ვარგისად აღიარებაზე) უარის თქმის საფუძველი.

4. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო შესაბამისი ეტაპის ვარგისად აღიარებისას ეყრდნობა საექსპერტო შეფასებას, მაგრამ მას აქვს უფლება მიიღოს ახსნა-განმარტებები და დამატებითი ინფორმაცია ექსპერტისაგან და გაიაროს მასთან კონსულტაციები.

თავი VI

მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის მონაწილე ადმინისტრაციული ორგანოები

მუხლი 28. მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოების კომპეტენცია

1. საქართველოში სამშენებლო საქმიანობის რეგულირებას ახორციელებს სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში – სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანო.

2. საქართველოში სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოს კომპეტენციაა:

ა) ამ დადგენილების შესაბამისად V კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა;

ბ) ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩართვის უზრუნველყოფა;

გ) ამ დადგენილების შესაბამისად IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მიღება, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მშენებლობის ნებართვა გაიცემა აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ან თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

დ) სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მიღება;

ე) კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით გათვალისწინებული სხვა ამოცანები.

3. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოს კომპეტენციაა მის სამოქმედო ტერიტორიაზე:

ა) ამ დადგენილების შესაბამისად IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მიღება, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სოხუმისა და ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

ბ) სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მიღება;

გ) კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით გათვალისწინებული სხვა ამოცანები.

4. სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოები უნდა ახორციელებდნენ ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების, სანებართვო, საზედამხედველო და საჭიროების შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ფუნქციებს.

5. სამშენებლო საქმიანობის განმსაზღვრელ სახელმწიფო ორგანოებში ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების

შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების მთელ პროცესში ზემოხსენებული ორგანოების ინტერესებს წარმოადგენენ ამ კონკრეტული ტერიტორიებისათვის/ობიექტებისათვის პასუხისმგებელი პირი/პირები.

მუხლი 29. მშენებლობის ნებართვის გაცემის სფეროში საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს კომპეტენცია

მშენებლობის ნებართვის სფეროში საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს კომპეტენციაა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მიღება, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო.

მუხლი 30. მშენებლობის ნებართვის გაცემის სფეროში ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა კომპეტენცია

ადგილობრივ დონეზე მშენებლობის ნებართვის რეგულირებას ახორციელებენ შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად.

მუხლი 31. მშენებლობის ნებართვის გაცემისათვის უფლებამოსილი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანოების კომპეტენცია

1. მშენებლობის ნებართვის სფეროში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო მის სამოქმედო ტერიტორიაზე ახორციელებს:

ა) ამ დადგენილების შესაბამისად II, III და IV კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის გაცემასა და მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობას;

ბ) ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩაბმის უზრუნველყოფას;

გ) ამ დადგენილების შესაბამისად IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელ შესაბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოსთან შეთანხმებას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მშენებლობის ნებართვა გაიცემა აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ან თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ადმინისტრაციულ საზღვრებში, დადგენილებით IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში სამშენებლო საქმიანობის განმსაზღვრელ შესაბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოსთან შეთანხმებას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სოხუმისა და ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

დ) სოხუმისა და ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, ამ დადგენილებით III და IV კლასებს დაქვემდებარებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მონაწილეობას, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო;

ე) გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში ცალკეული მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების განსაზღვრას „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების მოთხოვნათა შესაბამისად;

ვ) დასახლებისათვის ძირითადი ინფრასტრუქტურის განვითარებას;

ზ) ახალი მშენებლობით განპირობებული არსებული ინფრასტრუქტურის გაფართოების პირობების დამტკიცებას;

თ) კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟისათვის ტრასის შესარჩევად ტექნიკური პირობების განსაზღვრას, პრინციპებისა და პრიორიტეტების დადგენას;

ი) მონიტორინგს სამშენებლო საქმიანობის მიმდინარეობის შესახებ ინფორმაციის მისაღებად, მათ შორის, უნებართვო მშენებლობების გამოვლენის მიზნით;

კ) სამშენებლო საქმიანობაში კანონმდებლობის დაცვის კონტროლს;

ლ) კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით გათვალისწინებულ სხვა ამოცანებს.

2. მშენებლობის ნებართვის სფეროში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების მთელ პროცესში ზემოხსენებული ორგანოს ინტერესებს წარმოადგენს ამ კონკრეტული ტერიტორიების/ობიექტებისათვის პასუხისმგებელი პირი/პირები.

მუხლი 32. 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) ამ დადგენილებით IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებაში – სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო, გარდა აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ან თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გასაცემი მშენებლობის ნებართვისა;

ბ) გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკის სარეკრეაციო ზონებისათვის, ასევე ქ. ბორჯომის ტერიტორიაზე განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისათვის – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო;

გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა ქალაქ თბილისის ტერიტორიისა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) – საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტრო;

დ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭო, რომლის შემადგენლობა მტკიცდება საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროსთან შეთანხმებით;

ე) დაცული ტერიტორიისა და იმ ობიექტებისათვის, რომლებშიც განსახორციელებელი სამშენებლო საქმიანობა ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეთანხმებას – საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო;

ვ) სანაპირო ზოლში ან/და სანაპირო ზონებში – საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს სსიპ – მონიტორინგისა და პროგნოზირების ცენტრი;

ზ) სასაზღვრო ზოლში ან/და სასაზღვრო ზონებში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს გამგებლობაში არსებული სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – საქართველოს სასაზღვრო პოლიცია;

თ) ისეთი შენობა-ნაგებობისათვის, რომელიც უკავშირდება საქართველოს ერთიან ენერგეტიკულ სისტემას, ან/და რომელიც უშუალოდ გამოიყენება ელექტროენერჯის წარმოებისათვის, მათ შორის, იმ ენერგეტიკული ობიექტების, რომელთა განთავსებაც გათვალისწინებულია შემდეგ მდინარეებზე: ენგური, რიონი, ყვირილა, მტკვარი, ხრამი, თერგი, ქსანი, არაგვი, სუფსა, ბახვისწყალი, ხობისწყალი, ტეხური, ცხენისწყალი, ძირულა, ნენსკრა, კინტრიში, ჯეჯორა, ხანისწყალი, გუბაზეული, ფარავანი, სტორი, ნაკრა, ხელედულა, ჯანაული, საკაურა, ჩაქვისწყალი, წაბლარისწყალი, სამყურისწყალი, მაგანა და პირიქითა ალაზანი – საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტრო;

ი) მაგისტრალური ნავთობსადენისათვის, მაგისტრალური (მაღალი წნევის) გაზსადენისათვის, ფუნქციონირებისათვის, საჰაერო-საბაგრო გზისა და იმ შენობა-ნაგებობისათვის, რომელშიც საშიში საწარმოო პროცესის მიმდინარეობის ან კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრული სახიფათო ნივთიერებების შენახვა-გამოყენების გამო საჭიროებს უსაფრთხოების დაცვის განსაკუთრებულ პირობებს – საქართველოს ტექნიკური ზედამხედველობის სახელმწიფო ინსპექცია;

კ) ამ დადგენილების 31-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულები, რომელთა სამოქმედო ტერიტორიაზეც დაგეგმილია მშენებლობა.

თავი VII
მშენებლობის განხორციელების საფუძველი

მუხლი 33. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველი

1. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია:
 - ა) ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა;
 - ბ) კანონმდებლობა, მათ შორის, ეს დადგენილება, სამშენებლო რეგლამენტი და ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მოთხოვნები.
2. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით.
3. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად დამკვეთმა უნდა უზრუნველყოს:
 - ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საკუთრების ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა;
 - ბ) საპროექტო სამუშაოებისათვის საჭირო საწყისი მონაცემების მოძიება;
 - გ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
 - დ) შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციისას, საჭიროების შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საჭირო კვლევა;
 - ე) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტის მომზადება;
 - ვ) ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად სათანადო სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის შედგენა და წარდგენა;
 - ზ) სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციელება ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად;
 - თ) საჭიროების შემთხვევაში, სამშენებლო დოკუმენტებში ცვლილებების შეტანა;
 - ი) შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა;
 - კ) კანონმდებლობით განსაზღვრული მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებული საჭირო სხვა მოთხოვნების შესრულება.

მუხლი 34. საპროექტო სამუშაოების საწყისი მონაცემები

- საპროექტო სამუშაოების საწყისი მონაცემებს (დოკუმენტებს/ინფორმაციას) განეკუთვნება:
- ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე საკუთრების ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (საკადასტრო რუკა);
 - ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ტოპოგრაფიული რუკა არსებული მდგომარეობით (მასშტაბი 1:500, 1:1000);
 - გ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე არსებული შენობა-ნაგებობების აღწერა/მირითადი მონაცემები;
 - დ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნები, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი მდებარეობს ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მოქმედების არეალში;
 - ე) საჭიროების მიხედვით სხვა მონაცემები (დოკუმენტები/ინფორმაცია) კანონმდებლობის მოთხოვნით ან/და დამკვეთის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მუხლი 35. 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, დამპროექტებელმა 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 გამოსაწიროს 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 ხარისხი.

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 მშენებლობისათვის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს.

თავი VIII

მშენებლობის ნებართვა და სტადიები; საჯაროობა

მუხლი 36. 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 ახალ ნებართვას.

მუხლი 37. ნებართვის გაცემის ზოგადი წესი

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-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) – არა უმეტეს 30 დღისა;

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

გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა – არა უმეტეს 10 დღისა.

2. ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სამივე სტადიას აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო, 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 38. 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 39. 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 ეტაპი – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება – არა უმეტეს 30 დღისა;

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

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

3. II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის სხვა ტერიტორიაზე გამოყენების შემთხვევაში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონების ტერიტორიებისა) მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მხოლოდ I სტადიით.

4. III და IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის სხვა ტერიტორიაზე გამოყენების შემთხვევაში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონების ტერიტორიებისა) მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მხოლოდ I სტადიით და საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი გეოლოგიური დასკვნისა და ფუძე-სადირკვლის პროექტის საფუძველზე, შესაბამის ცვლილებებს განიცდის სამშენებლო დოკუმენტაცია.

5. იმ განსაკუთრებული მნიშვნელობისა და ქვეყნისათვის სოციალური 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 უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოში მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად განცხადების შეტანის თაობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტი არის V კლასს დაქვემდებარებული, აგრეთვე აქვეყნებს ინფორმაციას პრესაში;

გ) დარგში პოლიტიკის განმსაზღვრელი სამთავრობო დაწესებულება საქართველოს ეკონომიკური 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.

6. 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 ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია გასცეს მშენებლობის ნებართვა წარსადგენი დოკუმენტაციის პირობებისა და ვადების გათვალისწინებით. ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ დადგენილი პირობებით და განსაზღვრულ ვადაში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არის საპროექტო დოკუმენტაციის განუყოფელი ნაწილი და დაემატება მას. ნებართვის გამცემის მიერ განსაზღვრულ ვადაში დადგენილი დოკუმენტაციის წარმოდგენლობა მშენებლობის ნებართვის ძალადაკარგულად ცნობის საფუძველია.

7. 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.

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს მხოლოდ: ფასადებს, განშლებს, ტერიტორიის მოწყობის გეგმას, შენობათა სქემატურ გეგმას და მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

მუხლი 40. 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 შესაბამის 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 მიწის 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 დააზუსტონ მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანომ მინიმალური გაბარიტის ჯერადობის მიხედვით. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი.

7. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ვარგისად აღიარების შემდეგ.

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

მუხლი 41. 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 მე-40 მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად ადგილმდებარეობის მითითების დამატებით.

თავი IX

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება

მუხლი 42. 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. იმ შემთხვევაში, როდესაც დაგეგმილი მშენებლობის გამო აუცილებელია არსებული ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ასევე არსებული სატრანსპორტო ხაზების გაფართოება, ან ახალი საინჟინრო-კომუნალური ქსელებისა და ხაზების გაყვანა, უნდა გაფორმდეს ხელშეკრულება დამკვეთსა და ამ ქსელებისა და ხაზების მფლობელებს შორის. ხელშეკრულებაში უნდა იყოს დაკონკრეტებული როგორც საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ისე სატრანსპორტო ხაზების მშენებლობის დაფინანსების საკითხები, ასევე მათი შემდგომი გამოყენება და საკუთრების უფლებები (მშენებლობის დასრულების შემდეგ).

4. 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.

5. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შედგენისა და დამტკიცების მონაწილეები პასუხისმგებელი არიან მათ მიერ მომზადებული დოკუმენტების კანონმდებლობასთან შესაბამისობისათვის.

მუხლი 43. 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 მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში 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) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის გრუნტების ზოგადი მახასიათებლები;

გ) მიწის ნაკვეთის სახეობა გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით ამ დადგენილების მე-6 მუხლის შესაბამისად;

დ) მითითება მიწის ნაკვეთის ზოგად ან/და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ე) მითითება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

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

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

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

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

კ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა;

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

მ) 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;

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

თ) საჭიროების შემთხვევაში, ამ დადგენილების შესაბამისად სხვა მონაცემებს.

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 „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების 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. მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო 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.

მუხლი 44. განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ

1. მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიაზე დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში 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 სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო.

მუხლი 45. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების წესი

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IX თავით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

2. დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში 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;

ზ) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი;

თ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმა (იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობა დაგეგმილია საცხოვრებელ, საზოგადოებრივ-საქმიან ან საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმასთან ერთად წარმოდგენილ უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის სამეზობლო და საზოგადოებრივი საზღვრის მიმდებარე ნაკვეთების/სივრცეების საზღვრები (საკადასტრო საზღვრების რუკა). საზღვრების ის წერტილები, სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუტური ნიშნულის მითითებით;

ი) მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა;

კ) ამ დადგენილების 43-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით შედგენილი განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ;

ლ) გარდამავალ პერიოდში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი(ებ)ი არ ხვდება დასახლებათა ტერიტორიების მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების საზღვრებში, მაშინ საჭიროა დამატებით მიწის ნაკვეთი(ებ)ისათვის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების განხორციელების გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში ცალკეული მიწის ნაკვეთი(ებ)ის გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების განსაზღვრა (შედგენილი „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების მე-15 მუხლის შესაბამისად).

4. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო 3 დღის ვადაში ამოწმებს დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი პირის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების შესაბამისობას ამ დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან.

5. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განცხადება და თანდართული საბუთების ასლები წარუდგინოს სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს განსაზღვრულ მოთხოვნებთან განცხადების შესაბამისობის დადგენიდან არა უგვიანეს 3 დღისა.

6. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სამართლებრივად განსაზღვრულ ფაქტობრივ გარემოებათა დადასტურების შესახებ გადაწყვეტილება მიიღოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენიდან არა უგვიანეს 25 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 მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების შეტანიდან არა უგვიანეს 27-ე დღისა წარუდგინოს გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

7. განცხადების წარმოებაში მიღების შემდეგ მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო დაუყოვნებლივ აქვეყნებს ცნობას საჯარო გაცნობისათვის დოკუმენტების წარდგენის შესახებ.

8. განცხადების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენიდან 20 დღის განმავლობაში ნებისმიერი პირი უფლებამოსილია წერილობით წარადგინოს თავისი მოსაზრებები.

9. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო წერილობითი მოსაზრებების წარდგენის ვადის გასვლიდან არა უგვიანეს 7 დღისა მართავს ზეპირ მოსმენას.

10. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების ან დამტკიცებაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი დამკვეთს ან მის მიერ უფლებამოსილ პირს.

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

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

13. 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.

თავი X

არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების წესი

მუხლი 46. არქიტექტურული პროექტი, კონსტრუქციული და ტექნოლოგიური სქემა

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:

- ა) შენობებისათვის – არქიტექტურული პროექტი;
- ბ) ნაგებობებისათვის – კონსტრუქციული სქემა და, საჭიროების შემთხვევაში, ტექნოლოგიური სქემა;
- გ) საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობისათვის – ტექნოლოგიური სქემა და, საჭიროების შემთხვევაში, კონსტრუქციული სქემა.

მუხლი 47. არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა

1. არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა მოიცავს:

- ა) თავფურცელს – ობიექტის დასახელებას და მისამართს;
 - ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს (ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);
 - გ) განმარტებით ბარათს;
 - დ) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:
 - დ.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;
 - დ.ბ) გამოყენებული კ¹-ის სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;
 - დ.გ) გამოყენებული კ²-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობს (III, IV და V კლასის შენობებისათვის თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით);
 - დ.დ) გამოყენებული კ³-ის სიდიდეს და გამწვანების ფართობს;
 - დ.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;
 - დ.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;
 - დ.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;
 - ე) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;
 - ვ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკადასტრო საზღვრებისა და არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ჩვენებით;
 - ზ) 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;
 - თ) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);
 - ი) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);
 - კ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);
 - ლ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დეტალებისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;
 - მ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა);
 - ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) განშლების სქემატურ ნახაზებს შენობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ჩვენებით;
 - ო) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „დ“, „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“ და „ო“ 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.

3. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე არქიტექტურული პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ციფრულ ვიზუალიზაციასა და პროექტის ელექტრონულ ვერსიას.

4. დამკვეთის გადაწყვეტილებით არქიტექტურული პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

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

5. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული არქიტექტურული პროექტის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შეთავსებული სახით.

მუხლი 48. 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. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე, საჭიროების შემთხვევაში, კონსტრუქციული სქემა შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ნაგებობის ციფრულ ვიზუალიზაციას.

3. დამკვეთის გადაწყვეტილებით კონსტრუქციული სქემა შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას და/ან მაკეტს.

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონსტრუქციული სქემის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შეთავსებული სახით.

მუხლი 49. 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 შეთავსებული სახით.

მუხლი 50. 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. აგრეთვე ქ. თბილისის ტერიტორიაზე II, III, IV კლასების მქონე შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობისას, გარდა დადგენილებით განსაზღვრული შემთხვევებისა;

ბ) კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის – მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მოთხოვნის შემთხვევაში, დადგენილების 32-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

2. გარდა ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, ქ. თბილისისა და ქ. ბათუმის თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანო, ხოლო სხვა თვითმმართველობის სამოქმედო ტერიტორიაზე – თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით, უფლებამოსილი არიან არქიტექტურული პროექტის ფასადის ნაწილის შეთანხმების სავალდებულოება განსაზღვრონ კონკრეტულ ქუჩებზე, მათ სამოქმედო ტერიტორიაზე.

მუხლი 51. განცხადება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების თაობაზე

1. დამკვეთი არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შესათანხმებლად მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში 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-სამარ-თლებრივი აქტი;

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

გ) თუ მშენებლობის ნებართვის მოპოვება დაკავშირებულია ისეთი ობიექტის მშენებლობასთან, რომელშიც გათვალისწინებული საქმიანობა „გარემოზე ზემოქმედების ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას, განმცხადებელმა დამატებით უნდა წარადგინოს:

გ.ა) კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების შესაბამისად შედგენილი გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიში – ხუთ ეგზემპლარად და ელექტრონული ვერსიით;

გ.ბ) მოსალოდნელი ემისიების მოცულობა და სახეები (დაბინძურების სტაციონარული წყაროებისა და მათ მიერ გაფრქვეული მავნე ნივთიერებების ინვენტარიზაციათა ტექნიკური ანგარიში და მავნე ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები გაფრქვევის/ჩაშვების ნორმები – 4 ეგზემპლარად);

გ.გ) დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელების ადგილის სიტუაციური გეგმა (მანძილების მითითებით);

გ.დ) მოკლე ანოტაცია საქმიანობის შესახებ (არატექნიკური რეზიუმეს სახით);

გ.ე) განცხადება წარდგენილი განცხადების კონფიდენციალური ნაწილის შესახებ.

მუხლი 52. არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების წესი

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

2. ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტების ამ დადგენილებისა და მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობას

ამოწმებს 3 დღეში. ხარვეზის შემთხვევაში ნებართვის გამცემი 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 ნებართვის გამცემ ორგანოში განცხადების შეტანიდან არა უგვიანეს 17 დღისა გადაწყვეტილება წარუდგინოს ნებართვის გამცემს.

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

5. თუ დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილება არ იქნა მიღებული, არქიტექტურული პროექტი, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემა ჩაითვლება შეთანხმებულად. ნებართვის მაძიებელი 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 ქალაქთმშენებლობითი პირობების შეცვლას, გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ითვლება ძალადაკარგულად.

თავი XI

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი

მუხლი 53. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტები

1. დამკვეთი მშენებლობის ნებართვის მისაღებად მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) მიწის ნაკვეთზე და, საჭიროების შემთხვევაში, მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი;

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

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

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, ამონაწერი სამეწარმეო რეგისტრაციიდან, ამ უკანასკნელის არქონის შემთხვევაში – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი;

თ) თუ შესრულებულია სამშენებლო მიწის ნაკვეთის (სამშენებლო მოედნის) კვლევა, – მკვლევარის მონაცემები: სახელი/დასახელება, საკონტაქტო ინფორმაცია, ამონაწერი სამეწარმეო რეგისტრაციიდან, ამ უკანასკნელის არქონის შემთხვევაში – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი;

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

კ) სანებართვო შენობა-ნაგებობის კლასისა და სამშენებლო საქმიანობის სახეობისათვის ამ დადგენილებით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია;

ლ) ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, საექსპერტო დასკვნა.

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

4. თუ V კლასს დაქვემდებარებული ობიექტების მშენებლობა დაკავშირებულია დასამუშავებელი მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების დიდ მოცულობასთან და შემჭიდროებულ ვადებში შესასრულებელ მასშტაბურ სამუშაოებთან, აგრეთვე გართულებულია დაპროექტებისათვის საჭირო გარემოებათა დაზუსტება, რის გამოც შეუძლებელია ბოლო სტადიისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისი სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის წარდგენა, ნებართვის მაძიებლის სათანადოდ დასაბუთებული შუამდგომლობის შემთხვევაში გაიცემა მშენებლობის ნებართვა, და სანებართვო პირობებში განისაზღვრება სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის დარჩენილი ნაწილების წარდგენის პირობები და ვადები.

5. დამკვეთი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მინიმუმ სამ და მაქსიმუმ ექვს ეგზემპლარს. IV და V კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობისას დამკვეთმა მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში უნდა წარადგინოს დამატებით ერთი ციფრული ეგზემპლარი.

მუხლი 54. 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. მშენებლობის ნებართვის გამცემი 3 დღის ვადაში ამოწმებს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების ამ დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობას. ხარვეზის შემთხვევაში ნებართვის გამცემი მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით განსაზღვრული წესით.

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

4. თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. ნებართვის გამცემი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 7 დღის ვადაში.

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

6. მშენებლობის ნებართვის გამცემს სავალდებულო საექსპერტო დასკვნას დაქვემდებარებული ობიექტის ნებართვის გაცემის პროცესში, საფუძვლიანი ექვსის 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 ნებართვის გამცემი, 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. მშენებლობის ნებართვის გამცემი 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 55. მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მოვალეობები

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო 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) უზრუნველყოს 1 საკონტროლო ეგზემპლარის არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ორგანოში გადაგზავნა;
- დ) ციფრული ეგზემპლარი, მისი არსებობის შემთხვევაში, დაიტოვოს არქივისათვის.

მუხლი 56. 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 57. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება; მშენებლობის ახალი ნებართვა

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

2. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისათვის დამკვეთმა ან მისმა წარმომადგენელმა მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლამდე წერილობით უნდა მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს 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 მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო 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 მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს 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. მშენებლობის ახალი ნებართვის გაცემისას მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად და ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით გასცემს მშენებლობის ნებართვას.

7. სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის შემთხვევაში მშენებლობის ახალი ნებართვა გაიცემა დადგენილების 63-ე მუხლის შესაბამისად.

მუხლი 58. 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) შენობა-ნაგებობის კლასი;

ლ) შენობა-ნაგებობის კლასის შესაბამისი სანებართვო პირობები;

მ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი პირის თანამდებობა და ხელმოწერა.

მუხლი 59. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილებების შეტანა

ამ დადგენილების 58-ე მუხლით განსაზღვრული ინფორმაციის შეცვლის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია შეიტანოს ცვლილებები მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილებების შეტანა ხდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით.

თავი XII

სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი; სამშენებლო დოკუმენტი და მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

მუხლი 60. 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 38-ე და 39-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 61. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

1. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი არის სამშენებლო სამუშაოების მწარმოებლისათვის შესასრულებლად სავალდებულო დოკუმენტი. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი 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:
 - ბ.ა) ამ დადგენილების შესაბამისად განსაზღვრული II კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – მინიმუმ 3 და მაქსიმუმ 5 ეტაპი;
 - ბ.ბ) ამ დადგენილების შესაბამისად განსაზღვრული III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – მინიმუმ 5 და მაქსიმუმ 10 ეტაპი;
 - ბ.გ) ამ დადგენილების შესაბამისად განსაზღვრული IV და V კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობისას – მინიმუმ 10 ეტაპი;
- გ) საჭიროების შემთხვევაში, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკისა და საშენი მასალებისათვის განკუთვნილი ადგილი;
- დ) მშენებლობის განხორციელების გრაფიკი მშენებლობის ეტაპების გათვალისწინებით;
- ე) დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილები;
- ვ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ღონისძიებები;
- ზ) დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, რაც მშენებლობის პროცესის დროს უნდა შედგეს.

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

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

თავი XIII

სამშენებლო დოკუმენტის დასაშვები ცვლილება და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევა

მუხლი 62. სამშენებლო დოკუმენტის დასაშვები ცვლილებები, რომლებიც არ საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას

1. მშენებლობის ახალ ნებართვას არ საჭიროებს სამშენებლო დოკუმენტის შემდეგი ცვლილებები:

ა) 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) თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის შეცვლა ყოველ 500 მ²-მდე ფართობზე 1 მ² სიზუსტით, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით სამშენებლო რეგლამენტის მიხედვით განსაზღვრული კონსტრუქციული სისტემის მდგრადობის დასუსტება;

გ) სართულის სიმაღლის ცვლილება მაქსიმუმ 0.1 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;

დ) ექსტერიერის გაბარიტების ცვლილება 2%-მდე, მაგრამ არა უმეტეს 0.1 მეტრისა;

ე) ექსტერიერის იმ ღიობების ან/და ელემენტების გაბარიტების ცვლილება, რომლებიც არ წარმოადგენს მზიდი კონსტრუქციული სისტემის ნაწილს, გარდა განსაკუთრებული რეგულირების ზონისა;

ვ) ინტერიერის არამზიდი და თვითმზიდი კონსტრუქციული ელემენტების გადაადგილება/შეცვლა;

ზ) შენობა-ნაგებობების ცალკეული ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური სისტემების შეცვლა ისე, რომ არ მოხდეს მათი ტიპის, სიმძლავრისა და ადგილმდებარეობის შეცვლა;

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

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

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

ლ) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულის ვერტიკალური ცვლილება აბსოლუტურ ნულთან მიმართებაში არა უმეტეს 0.2 მეტრისა, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს მიწისქვეშა სართულის მიწისპირა ან მიწისზედა სართულად გადაქცევა;

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

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

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

მუხლი 63. სამშენებლო დოკუმენტის ცვლილებები, რაც საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას; სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევა

1. გარდა 62-ე მუხლში განსაზღვრული შემთხვევებისა, სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებების შეტანა საჭიროებს მშენებლობის ნებართვის თავიდან აღებას.

2. თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად სამშენებლო დოკუმენტში განხორციელდა ცვლილებები, რაც საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას ან/და წარმოებულია უნებართვო მშენებლობა, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია იმსჯელოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე დამრღვევის მიერ შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტისა და დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდეგ.

3. მშენებლობის ნებართვის აღების საჭიროების შემთხვევაში, მისი აღების პროცედურა უნდა შეეხოს მხოლოდ იმ ნაწილებს, რომლებიც სამშენებლო დოკუმენტით არ არის განსაზღვრული.

4. ამ მუხლით გათვალისწინებული უნებართვო ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით წარმოებული მშენებლობის დროს ნებართვის მამიებელი ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის ან ახალი ნებართვის მისაღებად სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში გაითვალისწინოს წარმოებული სამშენებლო სამუშაოები (მშენებლობის ორგანიზების პროექტი, მშენებლობის დასრულების ეტაპები და ა.შ.) და ნებართვის გამცემ ორგანოში წარადგინოს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა უნებართვოდ ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით წარმოებული მშენებლობის შესახებ. მშენებლობის ახალი ნებართვა გაიცემა უკვე წარმოებული მშენებლობის გათვალისწინებით.

მუხლი 64. 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

I კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 65. I კლასის შენობა-ნაგებობების კლასების მახასიათებლები

1. I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობას არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა (გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა). I კლასს განეკუთვნება:

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 მ³-მდე მოცულობის, 10 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

გ) გრუნტის ზედაპირიდან 2,2 მ-მდე სიმაღლის მქონე ღობე;

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

ე) V კატეგორიის ელექტროსადგურები (ჰიდროელექტროსადგური 50 კვტ-მდე, მზის და ბიოგაზის დანადგარი);

ვ) კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) მონტაჟი/გაყვანა არსებული ინფრასტრუქტურის გამოყენებით;

ზ) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალისწინებული ნაგებობა;

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

2. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული უფლებამოსილია მის სამოქმედო ტერიტორიაზე განსაზღვროს შესაბამისი ზონები და I კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების სახეობები, რომელთა განთავსება/მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის ან/და ამ დადგენილების 66-ე მუხლით გათვალისწინებული პროცედურის გარეშე იქნება შესაძლებელი.

3. თუ სამშენებლო მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ ზონაში, I კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების ასაშენებლად სავალდებულოა მშენებლობის ნებართვა, რაც გაიცემა II კლასის მშენებლობებისათვის დადგენილი წესით.

მუხლი 66. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა

1. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოებს ნებართვის მიღების გარეშე, მშენებლობის მწარმოებელი ვალდებულია დაიცვას კანონმდებლობით, მათ შორის, სამშენებლო რეგლამენტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

2. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს.

3. 65-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“-„ე“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე ვალდებულია განცხადებას დაურთოს მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

4. კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) არსებულ საინჟინრო-საკომუნიკაციო არხებში, შახტებში, გვირაბებში, აგრეთვე არსებულ ბოძებსა და ანძებზე, ასევე, სხვა შენობა-ნაგებობებზე გაყვანა/მონტაჟის შემთხვევაში, თუ კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა არ საჭიროებს დამატებითი სამშენებლო სამუშაოების წარმოებას (მაგ.: თხრილების გაყვანა, არხების მშენებლობა, საყრდენი ბოძებისა და ანძების მონტაჟი და სხვ.) განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) სამონტაჟო ტერიტორიის, მიწის ნაკვეთის ან/და არსებული საინჟინრო საკომუნიკაციო ნაგებობ(ებ)ის მესაკუთრეთა თანხმობა;

ბ) კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) გაყვანის/მონტაჟის ტრასის პროექტი;

გ) ტოპოგრაფიული რუკა არსებული ინფრასტრუქტურის ჩვენებით.

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

ა) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვა;

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

გ) ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

6. 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:

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

ბ) შენობა-ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

7. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო 5 დღის ვადაში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ის საფუძველზე წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობა/მონტაჟის ქალაქმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას.

8. თუ ხუთი დღის ვადაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო განმცხადებელს პასუხს არ აცნობებს, მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე უფლებამოსილია დაიწყოს მშენებლობა.

9. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია განისაზღვროს დამატებით წარმოსადგენი დოკუმენტაცია.

10. ამ დადგენილების მოთხოვნათა დარღვევით I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელება განიხილება როგორც უნებართვო მშენებლობა.

თავი XV
II კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 67. II კლასის შენობა-ნაგებობის განსაზღვრელი მახასიათებლები

1. II კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის დაბალი ფაქტორით.
2. II კლასს განეკუთვნება:
 - ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტით K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 300 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-მდე სიმაღლის ღობე;
 - დ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლები ან ტოლია 7 მ-ისა;
 - ე) ხაზობრივი ნაგებობები – III კატეგორიის წყალსადენი და წყალარინების მილი, III კატეგორიის ქუჩა;
 - ვ) 1000 მ³-მდე მოცულობის წყალსაცავი;
 - ზ) თხევადი ნივთიერების საცავი/ტერმინალი ავზების ჯამური მოცულობით 100 მ³-მდე;
 - თ) ექსტერიერის რეკონსტრუქცია;
 - ი) მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული დროებითი შენობა ან/და ნაგებობა.

მუხლი 68. II კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.
2. II კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.
3. II კლასის 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.
4. II კლასის შენობა-ნაგებობის მზიდი ელემენტებისა და ლოკალური საერთო სარგებლობის ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.
5. ექსტერიერის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის საფუძველზე.
6. II კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუშაოების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

მუხლი 69. II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

1. II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:
 - ა) თავფურცელს – ობიექტის დასახელებას 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 სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;
 - ე.გ) გამოყენებული კ²-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობს;

- ე.დ) გამოყენებული კვ-ის სიდიდეს 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, ლობების, 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) შენობა-ნაგებობის ძირითად კონსტრუქციულ სქემას, საჭირო დეტალიზაციით;
 - რ) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;
 - ს) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილების შესაბამისად.
2. II კლასის 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) ნაგებობის ძირითად კონსტრუქციულ სქემას საჭირო დეტალიზაციით;
- ო) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;
- პ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილებების შესაბამისად.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“, „ო“, „პ“ და „ჟ“ 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. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით, მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია მოიცავდეს დამატებით ელექტრონულ ვერსიას.

5. დამკვეთის გადაწყვეტილებით II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

- ა) ტერიტორიის ფოტოებს;
- ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას, პროექტის ელექტრონულ ვერსიას და/ან მაკეტს.

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

მუხლი 70. II კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობები

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

- ა) აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;
- ბ) აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;
- გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;
- დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტის მოთხოვნათა დაცვით;
- ე) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი;
- ვ) უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;
- ზ) ახალი მშენებლობისა და შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 1 წლის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

თავი XVI. III კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 71. III კლასის შენობა-ნაგებობის განსაზღვრული მახასიათებლები

1. III კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის საშუალო ფაქტორით.

2. III კლასს განეკუთვნება:

- ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტით K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 300 მ²-დან 6 000 მ²-მდე ფართობის, 12 მ-დან 22 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 4 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების მქონე შენობა;
- ბ) 60 მ³-დან 200 მ³-მდე მოცულობის, 15 მ-დან 30 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 15 მ-დან 20 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;
- გ) გრუნტის ზედაპირიდან 4 მ-ზე მეტი სიმაღლის ღობე;
- დ) შენობა-ნაგებობაში დამონტაჟებული ვერტიკალური, დახრილი ან/და ჰორიზონტალური გადაადგილების მექანიკური საშუალება;

ე) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 7 მ-ზე და ნაკლები ან ტოლია 12 მ-ისა;

ვ) ხაზობრივი ნაგებობები – III კატეგორიის (დაბალი წნევის) გაზსადენი, II კატეგორიის (ქალაქის ქუჩის ქსელი) წყალსადენი, II კატეგორიის წყალარინების მილი, IV და V კატეგორიის ელექტროგადამცემი ხაზი, III კატეგორიის სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა, III კატეგორიის საავტომობილო გზა, II კატეგორიის ქუჩა;

ზ) ელექტროქვესადგური 35 კ.ვოლტი და 110 კ.ვოლტი; III (ჰიდროელექტროსადგური 1000 კვტ-დან 10 000 კვტ-მდე, ქარის ელექტროსადგური) და IV კატეგორიის (ჰიდროელექტროსადგური 50 კვტ-დან 1000 კვტ-მდე, გეოთერმული ელექტროსადგური) ელექტროსადგურები;

თ) წყალსაცავი 1000 მ³-დან 10 000 მ³-მდე მოცულობისა;

ი) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები ავზების ჯამური მოცულობით 100 მ³-დან 500 მ³-მდე.

მუხლი 72. III კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. III კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

2. III კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემისა და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

3. III კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.

4. III კლასის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

5. III კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუშაოებზე მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

მუხლი 73. III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

1. III კლასის შენობა-ნაგებობის 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 სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;

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

ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდეს 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) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის, ფუძესამირკვლისაგან;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს;

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

ტ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილების შესაბამისად.

2. III კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს – ობიექტის დასახელებას 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.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“, „ო“, „პ“, „ჟ“ და „რ“ 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. ადგილობრივი თვითმმართველობის გადაწყვეტილებით, მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ელექტრონულ ვერსიას.

5. დამკვეთის გადაწყვეტილებით III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას, პროექტის ელექტრო-ნულ ვერსიას და/ან მაკეტს.

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

მუხლი 74. III კლასის შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობები

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

ა) აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;

ბ) აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;

გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;

დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;

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

ვ) უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;

ზ) ახალი მშენებლობისა და შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

თავი XVII

IV კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 75. IV კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

1. IV კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის მაღალი ფაქტორით.

2. IV კლასს განეკუთვნება:

ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტით K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 6 000 მ²-ზე მეტი ფართობისა და 22 მ-ზე მეტი სიმაღლის მქონე შენობა;

ბ) 200 მ³-დან 1000 მ³-მდე მოცულობის, 30 მ-დან 50 მ-მდე სიმაღლის და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 20 მ-დან 30 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

გ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 12 მ-ზე და ნაკლები ან ტოლია 24 მ-ისა;

დ) ხიმინჯიანი ფუნდამენტის მქონე შენობა-ნაგებობები;

ე) ხაზობრივი ნაგებობები – II კატეგორიის ნავთობსადენი და გაზსადენი, III კატეგორიის ელექტროგადამცემი ხაზი, II კატეგორიის სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა, II კატეგორიის რკინიგზა, II კატეგორიის საავტომობილო გზა, I კატეგორიის ქუჩა;

ვ) ელექტროქვესადგური 220 კ.ვოლტი; II კატეგორიის ელექტროსადგურები (ჰიდროელექტროსადგური 10 მვტ-დან 50 მვტ-მდე);

ზ) წყალსაცავი 10 000 მ³-დან 100 000 მ³-მდე მოცულობის;

თ) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები, ავზების ჯამური მოცულობით 500 მ³-დან 1000 მ³-მდე;

ო) აეროდრომი კოდური აღნიშვნით 4D-ზე ქვევით (ასაფრენი ზოლის სიგრძე 1800 მ-მდე და თვითმფრინავის ფრთების გაშლის სიგანე 36მ-მდე) და მზიდუნარიანობით PCN 25-მდე.

მუხლი 76. IV კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

2. IV კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

3. IV კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.

4. IV კლასის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

5. IV კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუშაოების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

მუხლი 77. IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

1. IV კლასის შენობა-ნაგებობის 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 სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;

ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდეს 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 ჩვე-ნებით 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) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის ფუძესადირკვლისაგან;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს;

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

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

უ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილების შესაბამისად.

2. IV კლასის 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 ზედაპირის და ძირითადი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;

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

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

პ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილების შესაბამისად.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“, „ო“, „პ“, „ჟ“, „რ“ და „ს“ 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. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ელექტრონულ ვერსიას.

5. დამკვეთის გადაწყვეტილებით IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

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

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

მუხლი 78. IV კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობები

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

- ა) აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;
- ბ) აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;
- გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;
- დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;
- ე) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი;
- ვ) უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;
- ზ) მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

თავი XVIII

V კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 79. V კლასის (განსაკუთრებული მნიშვნელობის) შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

1. V კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის მომეტებული ფაქტორით.

2. V კლასს განეკუთვნება:

- ა) სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც ხორციელდება საშიში საწარმოო პროცესები და გამოიყენება მაღალ წნევასა და ტემპერატურაზე მომუშავე მოწყობილობა, აგრეთვე საშიში ნივთიერებები, კერძოდ:
 - ა.ა) სამრეწველო დანიშნულების ფეთქებადი მასალების დამამზადებელი საწარმოები;
 - ა.ბ) მაღალი წნევის ბუნებრივი გაზისა და თხევადი ნახშირბადიანი გაზის საკომპრესორო, გაზგამანაწილებელი და შემვსები სადგურები, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების გაზით გასამართი სადგურებისა;
 - ა.გ) დღე-ღამეში 100 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის მინერალური სასუქის მწარმოებელი საწარმოები;
 - ა.დ) დღე-ღამეში 500 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის ნავთობ- და გაზგადამამუშავებელი საწარმოები;
 - ა.ე) ჰაერის დაყოფის პროდუქტების (ჟანგბადი, აზოტი, არგონი, კრიპტონი, ქსენონი და ნეონჰელიუმის ნარევი) მწარმოებელი და მომხმარებელი საწარმოები;
 - ა.ვ) ქიმიური ბოჭკოს, პოლიმერული მასალების მწარმოებელი საწარმოები;
 - ა.ზ) საღებავი მასალების მწარმოებელი საწარმოები, რომლებშიც მიმდინარეობს პროცესები ქიმიური ტექნოლოგიების გამოყენებით;
 - ა.თ) ცელულოზაქაღალდის მწარმოებელი საწარმოები;
 - ა.ი) რეზინტექნიკური ნაკეთობების მწარმოებელი საწარმოები;
 - ა.კ) დღე-ღამეში 10 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის სპირტის საწარმოები;
 - ა.ლ) ცივი და ცხელი ნაგლისის მწარმოებელი საწარმოები;

- ა.მ) შავი და ფერადი ლითონების ჩამოსხმის საწარმოები;
- ბ) 1000 მ³-ზე მეტი მოცულობის, 50 მ-ზე მეტი სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 30 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;
- გ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 24 მ-ზე;
- დ) ხაზობრივი ნაგებობები – I კატეგორიის (მაგისტრალური) ნავთობსადენი და გაზსადენი, I კატეგორიის (გარე ქსელი) წყალსადენი, I კატეგორიის წყალარინების მილი, I და II კატეგორიის ელექტროგადამცემი ხაზი, I კატეგორიის სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა, I კატეგორიის რკინიგზა, I კატეგორიის საავტომობილო გზა, ფუნქციული, საჰაერო-საბაგრო გზა, გვირაბები;
- ე) ელექტროქვესადგური 330 კ.ვოლტი და მეტი; I კატეგორიის ელექტროსადგურები (თბოელექტრო-სადგური, ჰიდროელექტროსადგური 50 მვტ და მეტი);
- ვ) წყალსაცავი 100 000 მ³-ზე მეტი მოცულობისა;
- ზ) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები, ავზების ჯამური მოცულობით 1000 მ³-ზე მეტი;
- თ) ნაგავსაყრელი ნაგებობა;
- ი) აეროდრომი კოდური აღნიშვნით 4D (ასაფრენი ზოლის სიგრძე 1800 მ-ზე მეტი და თვითმფრინავის ფრთების გაშლის სიგანე 36 მ-ზე მეტი) და მზიდუნარიანობით PCN 25-ზე მეტი;
- კ) გვირაბები და მეტროპოლიტენი.

მუხლი 80. V კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა გაცემა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.
2. V კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების პირობების, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.
3. V კლასის შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის, შენობა-ნაგებობის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

მუხლი 81. V კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

1. V კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:
 - ა) თავფურცელს – ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;
 - ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლო 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) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და მისი ყველა სხვა კონსტრუქციული ელემენტების დეტალური პროექტისაგან;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს;

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

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

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

ფ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილების შესაბამისად.

2. V კლასის 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.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“, „ო“, „პ“, „ჟ“, „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. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე V კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ელექტრონულ ვერსიას.

5. დამკვეთის გადაწყვეტილებით V კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

- ა) ტერიტორიის ფოტოებს;
- ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას, პროექტის ელექტრონულ ვერსიასა და/ან მაკეტს.

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

მუხლი 82. V კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობები

1. V კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

- ა) აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;
- ბ) აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის გამოყენების სამშენებლოდ პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;
- გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;
- დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;
- ე) მშენებლობის დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი;
- ვ) შეასრულოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით განსაზღვრული ყველა სამშენებლო სამუშაო;
- ზ) მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

თავი XIX

მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული სანებართვო პირობების შესრულების პროცესი

მუხლი 83. მშენებლობის დაწყება

მშენებლობის დაწყების მომენტისათვის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამტკიცებული ეგზემპლარი.

მუხლი 84. 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. ამ დადგენილების შესაბამისად III, IV და V კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების 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 თავიდან 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 85. 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/მოსარგებლებმა თავად უნდა გამოასწორონ იგი.

მუხლი 86. 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 87. 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 88. 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 სართულების 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 საბაგირო 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 ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობათა კლასების შესაბამისად.

4. ამ დადგენილების 63-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 ვარგისად აღიარებისათვის წარდგენის ვალდებულება.

მუხლი 89. მშენებლობის ეტაპის დასრულება

1. სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული მშენებლობის ეტაპის დასრულებამდე შვიდი დღით ადრე ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეატყობინოს არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ.

2. მშენებლობის დასრულების შესახებ ოქმი დგება სამშენებლო მოედანზე წარმოებული სამუშაოების დათვალიერებისა და სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის დადგენის საფუძველზე.

3. თუ წარმოებული სამშენებლო სამუშაოები არ შეესაბამება სანებართვო პირობებს, არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს წარმომადგენელი გასცემს მიწერილობას „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

3. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერს დამკვეთი, მენარდე ან/და მათი საამისოდ უფლებამოსილი წარმომადგენელი და არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს წარმომადგენელი.

4. არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს წარმომადგენლის დაუსწრებლობის შემთხვევაში, მშენებლობის დასრულების შესახებ ოქმი დგება დამკვეთის, მენარდის ან/და მათი საამისოდ უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ, რაც წერილობითი სახით დაუყოვნებლივ უნდა წარედგინოს არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოს და მხოლოდ ამ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ წარმოადგენს იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტს.

თავი XX

მშენებლობის კონსერვაცია

მუხლი 90. მშენებლობის კონსერვაცია

1. დამკვეთის მიერ მშენებლობის პროცესის 6 თვეზე მეტ ხანს შეჩერების შემთხვევაში უნდა მოხდეს მშენებარე ობიექტის კონსერვაცია, რის შესახებაც უნდა ეცნობოს მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს.

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 დაბინძურება 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) ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოს მიერ 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 მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსადმი 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 სახელმწიფო ზედამხედველობის პასუხისმგებელი პირ(ებ)ი. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელთა გამოუცხადებლობის შემთხვევაში კონსერვაციის ოქმი დგება დამკვეთის მიერ, რომელიც ძალაშია მისი არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოში წარდგენისთანავე.

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული აქტის არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოში 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 მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს.

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

13. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება მხოლოდ ამ დადგენილებით განსაზღვრული III, IV და V კლასებს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობებზე, მათ შორის, ისეთ დანგრეულ, დამწვარ და ვარგისად აღიარებისათვის გამოუსადეგარ შენობა-ნაგებობებზე, რომელთა დემონტაჟი არ არის გათვალისწინებული.

14. ამ მუხლით განსაზღვრული კონსერვაციის რეჟიმი არ ვრცელდება მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ან სასამართლოს შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე განსახორციელებელ დემონტაჟის სამუშაოებზე.

15. კონსერვაციის წესის დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

თავი XXI

სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობა

მუხლი 91. სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობის სახეები

სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობის სახეებია:

- ა) მშენებლობის საავტორო ზედამხედველობა;
- ბ) მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა;
- გ) მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა.

მუხლი 92. მშენებლობის საავტორო ზედამხედველობა

1. მშენებლობის საავტორო ზედამხედველობა არის არქიტექტორის ან/და ინჟინერ-დამპროექტებლის მიერ მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესრულების კონტროლი.

2. თუ კონკრეტული შენობა-ნაგებობის ავტორი ვერ ახორციელებს საავტორო ზედამხედველობას, მაშინ საავტორო ზედამხედველობის განხორციელების უფლება აქვს მის წარმომადგენელს ან უფლებამოსილ სამართალმემკვიდრეს, რომელიც უნდა წარმოადგენდეს შესაბამისი სამშენებლო საქმიანობის ძირითად სპეციალისტ(ებ)ს (არქიტექტორს ან/და ინჟინერ-დამპროექტებელს), იმ შემთხვევაში, თუ ისინი არ არიან ასეთი სამშენებლო საქმიანობის ძირითადი სპეციალისტები, მაშინ საავტორო ზედამხედველობა მათ უნდა განახორციელონ შესაბამისი სამშენებლო საქმიანობის ძირითადი სპეციალისტების (არქიტექტორის ან/და ინჟინერ-დამპროექტებლის) მეშვეობით.

3. შენობა-ნაგებობების პროექტზე საავტორო უფლება რეგულირდება კანონმდებლობით.

4. ავტორს უფლება აქვს განახორციელოს მშენებლობის საავტორო ზედამხედველობა, მიუხედავად იმისა, არსებობს თუ არა დამკვეთსა და ავტორს შორის დადებული ხელშეკრულება საავტორო ზედამხედველობის თაობაზე. ასეთ შემთხვევაში, დაუშვებელია საავტორო ზედამხედველობის განხორციელებაზე დამკვეთის მხრიდან უარის თქმა ან ხელოვნური წინააღმდეგობების შექმნა.

მუხლი 93. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა

1. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა არის დამკვეთის მიერ მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესრულების კონტროლის ნებაყოფლობითი მექანიზმი.

2. დამკვეთი მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველობას ახორციელებს ხელშეკრულების საფუძველზე ამ დადგენილებით განსაზღვრული სამშენებლო საქმიანობის ძირითადი სპეციალისტების საშუალებით.

3. ტექნიკური ზედამხედველობის განმახორციელებელი არ არის უფლებამოსილი განკარგოს ფინანსური სახსრები და მატერიალურ-ტექნიკური რესურსები, რომელიც გამიზნულია

მშენებლობის განხორციელებისათვის. მსგავსი უფლებამოსილება მას ენიჭება მხოლოდ დამკვეთთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც ასეთ საკითხებს არეგულირებს.

4. იმ შემთხვევაში, თუ დამკვეთი არ ახორციელებს მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველობას, მაშინ იგი არის მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობისათვის პასუხისმგებელი პირი.

მუხლი 94. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა

1. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა არის მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების კონტროლი, ასევე უნებართვო ან კანონმდებლობის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის გამოვლენა და მასზე კანონმდებლობის შესაბამისად რეაგირება.

2. მშენებლობის დამკვეთის მიერ დარღვევის გამოსწორების მიზნით მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მითითების/დავალების ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე შესასრულებელ სამუშაოებს არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა.

3. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობას არეგულირებს „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

თავი XXII

შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარება (ექსპლუატაციაში მიღება)

მუხლი 95. ვარგისად აღიარებისათვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა

1. განხორციელებული მშენებლობის ვარგისად აღიარება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას.

2. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების ვალდებულება დამკვეთს არ ეკისრება ექსტერიერისა და ქსელების რეკონსტრუქციისა და II-III კლასების შენობა-ნაგებობის დემონტაჟისა და მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქციის შემთხვევაში.

3. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარება 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 ვარგისად იქნეს აღიარებული.

მუხლი 96. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის წარდგენა

1. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის დაუშვებელია სხვა მოთხოვნების დაწესება, გარდა სანებართვო პირობებით განსაზღვრულისა.

2. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის უფლებამოსილ ორგანოს შენობა-ნაგებობის შესაბამისი კლასისათვის ვარგისად აღიარებისათვის განსაზღვრულ ვადაში დამკვეთი მიმართავს განცხადებით.

3. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპების დასრულების შესახებ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შედგენილი ოქმები;

ბ) 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;

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

5. თუ შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის წარდგენილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ეტაპების დასრულების დროს არ იყო შედგენილი ან სათანადო წესით არ იყო შედგენილი ოქმები, დამკვეთი ვალდებულია განცხადებას დაურთოს საექსპერტო დასკვნა და შესაბამისი სანებართვო პირობის დარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითარი.

მუხლი 97. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარება

1. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების შესახებ ან აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანების ან შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე მათ კომპეტენციას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების უფლებამოსილება შეიძლება მიენიჭოს შესაბამის არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობისათვის სახელმწიფო ზედამხედველობის უფლებამოსილ ორგანოს. ვარგისად აღიარება ხდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

2. სამშენებლო საქმიანობის შესაბამის სახელმწიფო ზედამხედველს შეუძლია მოახდინოს ობიექტის დათვალიერება ან/და აზომვა მისი მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით, რისთვისაც დამკვეთი ვალდებულია უზრუნველყოს სახელმწიფო ზედამხედველის შეუფერხებელი და უპირობო შესვლა ობიექტზე. შეუსაბამობის აღმოჩენის შემთხვევაში, სახელმწიფო ზედამხედველი ვალდებულია მოახდინოს რეაგირება კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. გადაწყვეტილება ამ დადგენილებით განსაზღვრული II და III კლასის შენობა-ნაგებობების ვარგისად აღიარების შესახებ მიღებულ უნდა იქნეს განცხადების წარდგენიდან 15 დღის, ხოლო IV და V კლასის შემთხვევაში – 30 დღის განმავლობაში. თუ ამ პერიოდში არ იქნება გამოცემული შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შენობა-ნაგებობების ვარგისად აღიარების ან აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ შენობა-ნაგებობა ჩაითვლება ვარგისად აღიარებულად და ნებართვის მფლობელის მოთხოვნისთანავე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაუყოვნებლივ გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შენობა-ნაგებობების ვარგისად აღიარების შესახებ.

4. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების 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 ვარგისად აღიარებული შენობა-ნაგებობის საბოლოო მდგომარეობის ამსახველი ნახაზები.

5. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველია:

ა) 96-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარმოუდგენლობა;

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

გ) სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა.

6. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის წარდგენილი დოკუმენტების სისწორისათვის დამკვეთი პასუხს აგებს კანონმდებლობის შესაბამისად.

თავი XXIII

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

მუხლი 98. 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, ელექტროენერგიითა 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 XXIV

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები

მუხლი 99. 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 ვარგისად აღიარებული, 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 100. დადგენილების ამოქმედებასთან დაკავშირებით ძალადაკარგული სამართლებრივი აქტი

ამ დადგენილების ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილება (სსმ III, 2005 წელი, №95, მუხლი 1084).

მუხლი 101. დადგენილების ამოქმედება

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი ნ. გილაური