

საქართველოს მთავრობის
დადგენილება
N 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 შე-საბამისად 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 ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს. (17.01.2012 N 6)

2. დადგენილების მიზანია მისი რეგულირების სფეროში „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებისა და პრინციპების განხორციელების უზ-რუნ-ველ-ყოფა.

2¹. იმ შემთხვევაში, როდესაც მშენებლობას ახორციელებს „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალის-წინე-ბული სამინისტრო ან მისი მმართველობის სფეროში შემავა-ლი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება, „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად მშენებლობის ნებართვა არ გაიცემა და მათ მიერ მშენებლობისათვის საჭირო საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოებისა და შეთანხმების წესი დგინდება საქართველოს ეკო-ნო-მი-კისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანებით. (8.02.2011 N 70)

3. დადგენილებაში მითითებული ვადების ათვლისას სა-ქარ-თველოს შრომის კანონმდებლობით დადგენილი უქმე და დას-ვენების 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, მოა-ჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსოლური სი-ბრ-ტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონს-ტრუქ-ციის ნაწილს და დაკავშირებულია მის შიდა სივრცესთან;

2. **ანტრესოლი** – ინტერიერის/სამყოფის სივრცეში ია-ტა-კის ზედაპირის შესაქმნელად მოწყობილი კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის/სამყოფის ნაწილს ყოფს ორ სართულ-ლად;

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

4. **არქიტექტურული საქმიანობა** – არქიტექტორის შე-მოქ-მე-დებითი მოღვაწეობა, რომლის ამოცანაა ქალაქთმშენებ-ლობითი ობიექტის, გარემოს ფორმირების, შენობის, ნაგე-ბობის, ინტერიერის პროექტის შედგენა, მასში სივრცობრივ-გეგმარებითი, მხატვრული და ფუნქციური საკითხების გადა-წყვეტა, საინჟინრო-ტექნიკური, ტექნოლოგიური და სხვა ნაწი-ლების დამუშავების ხელმძღვანელობა, დაპროექტების პროცე-სის ერთიანი ციკლის ორგანიზება, საავტორო ზედამხედვე-ლობის განხორციელება და მშენებლობის გაძღოლა;

5. **ახალი მშენებლობა** – მშენებლობა, რომელიც ხორ-ციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვ-ლება;

6. **არამზიდი კონსტრუქცია** – კონსტრუქცია, რომელიც გავ-ლე-ნას არ ახდენს შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონს-ტრუქ-ციული სისტემის სიხისტეზე, სიმტკიცესა და მდგრადობაზე;

7. **გამწვანებული ტერიტორია** – მიწის ნაკვეთი, რომ-ლის ტერიტორიის არანაკლებ 80%-ისა დაკავებულია მცენარე-ული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნ-ტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოწყობილი იყოს დასასვენებელი/გასართობი

ადგილები (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულ-ვარი, სკვერი, გაზონი);

8. **განაშენიანების რეგულირების გეგმა** – ქალაქ-მშენებ-ლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიე-ბისათვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განა-შენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმა-რებით პარამეტრებს; აზუსტებს კულტურული მემკვიდ-რეობის უძრავი ძეგლების დაცვისა და განვითარების ქალაქმშენებ-ლობით მახა-სიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტო-რიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატ-რანსპორ-ტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

9. **განაშენიანებული ტერიტორია** – დასახლების ტერი-ტო-რიის ნაწილი, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინის-ტრის 2008 წლის 8 ივლისის NN1-1/1254 ბრძანებით განსაზღვ-რულ ნებისმიერ ზონას, გარდა გარემოს დამცავი, ლანდშაფ-ტურ-სარეკრეაციო, სასოფლო-სამეურნეო, სატრანსპორტო ზო-ნა 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-ნა-გებობა** – მეურნეობაში არასამეწარმეო, დამხმარე მიზნები-სა-თვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა, რომელიც უშუალოდ არ არის ჩართული საწარმოო ტექნოლოგიურ ციკლში;

12. **დაფარული სამუშაოები** – ისეთი სამშენებლო კონს-ტრუქციული სამუშაოები, რომლებიც დასრულებულ მდგომა-რე-ო-ბაში სხვა მასალებით ან გრუნტით არის დაფარული (მაგ.: ბეტონში მოქცეული არმატურა, საძირკვლის ჰიდროიზოლაცია);

13. **დახურული ავტოსადგომი** – შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალების სად-გო-მად და წარმოადგენს გადახურულ ერთიან შიდა სივრ-ცეს;

13¹. **დეკლარაცია ცვლილებების არარსებობის შესახებ** – დამკვეთის მიერ შედგენილი დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდება ექსპლუატაციაში მისაღებად წარდგენილი შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობებთან სრული შესაბამისობა. (17.01.2012 N 6)

14. **დემონტაჟი** – არსებული შენობა-ნაგებობების ან მა-თი ნაწილების დანგრევა/დაშლა;

15. **დროებითი შენობა და ნაგებობა** – ანაკრები ელემენ-ტე-ბისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წო-ნით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გაა-ჩ-ნია მიწისქვეშა სათავსოები;

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 ჰო-რი-ზონტალური 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 კომუ-ნა-ლური მომსახურების, ასევე საკომუნიკაციო ობიექტების, ნა-გე-ბობებისა და ქსელების ერთობლიობა;

23. **კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი)** – ხაზობრივი ნა-გე-ბობის სახეობა, რომელიც უზრუნველყოფს საკომუნიკაციო კავშირს მიმწოდებელსა ან/და მომხმარებლებს შორის;

24. **კონსტრუქციული მდგრადობა** – შენობა-ნაგებობის უნარი, შეინარჩუნოს მდგრადი წონასწორობა საანგარიშო და-ტ-ვირ-თვების ზეგავლენისას;

25. **კონსტრუქციული საიმედოობა** – შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სისტემის, სამშენებლო დოკუმენტით გან-საზღვ-რული ფუნქციების შესრულება მისი გამოყენების მთელ პერიოდში;

26. **კონსტრუქციული სიმტკიცე** – სამშენებლო ნაკეთო-ბი-სა და კონსტრუქციის, მათი შეერთების კვანძების, შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გრუნტის თვისება რღვევების გარეშე აიტანოს დატვირთვების საანგარიშო მაჩვენებლები;

27. **ლანდშაფტური მშენებლობა** – პარკის, ბაღის, ბულ-ვარის, სკვერის მშენებლობა და სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე ლანდშაფტის კეთილმოწყობა, აგრეთვე ნარგავების, გაზონები-სა და სხვა მცენარეული საფარის მოწყობა;

28. **ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელები** – კონკრეტული მიწის ნაკვეთის კომუნალური მომსახურებისათ-ვის აუცილებელი საინჟინრო ქსელების სისტემა;

29. **ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუ-ნალური ქსელები** – კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ან/და შენო-ბა-ნაგებობაში არსებული ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, რომლებიც გამოიყენება საერთო სარგებლობის მიზ-ნით;

30. **ლოკალური ინდივიდუალური სარგებლობის საინჟინ-რო-კომუნალური**

ქსელები – კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ან/და შენობა-ნაგებობაში არსებული ლოკალური საინჟინრო-კო-მუნალური ქსელები, რომლებიც გამოიყენება ინდივიდუალური სარგებლობის მიზნით;

31. **ლოჯია** – შენობის ფასადში შეჭრილი, სამი მხრი-დან კედლებით შემოსაზღვრული, გადახურული, ფასადის მხრი-დან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული სამყოფი;

32. **მანსარდა** – ისეთი სხვენის სივრცე, რომელიც გამოყენებულია საცხოვრებლად/სამყოფად. მანსარდა ითვლება სრულ სართულად, როდესაც სხვენის იატაკის ზედაპირის ფარ-თობის 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 საკა-დასტრო 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 ამოწვევის 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 ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს არ აღემატება;

40. **მიწისპირა სართული** – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა, ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის 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 იერარ-ქის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პრობემების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პრობემების 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 ნაკეთობები-სა-გან 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;

49¹. **პიკეტი** – საავტომობილო გზის 100-მეტრიანი მონაკვეთი. (18.12.2015 N637)

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, ტოპოგოდეზიური, 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, საწ-ყოზად, სათავსად;

67. **სამტრედე/სამერცხლე** – ქანობიან სახურავზე (ზე-და-პირ-ზე) მოწყობილი ღიობი/სარკმელი;

68. **სარდაფი** – მიწისქვეშა სართულში განთავსებული სათავსი/სადგომი, რომლის ჭერის ამოწვევის საშუალო სიმაღლე მიწის ზედაპირიდან არ აღემატება 0.7მ-ს; (12.04.2013 N 81)

68¹. **ნახევარსარდაფი** - მიწისქვეშა სართულში განთავსებული სათავსი/სადგომი, რომლის ჭერის ამოწვევის საშუალო სიმაღლე მიწის ზედაპირიდან აღემატება 0.7 მ და არ აღემატება 1,6 მ; (10.09.2013 N 235)

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 მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი;

73. **ტექნიკური სართული** – საინჟინრო მოწყობილობათა განსათავსებელი ან კომუნიკაციების გასაყვანი 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 გამო-ყენების პერიოდის გასვლის შემდეგ;

75. **ურბანული ტერიტორია** – ქალაქის ტიპის დასახლე-ბათა (ქალაქის, დაბის) განაშენიანებული ტერიტორია;

76. **ქუჩა** – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებ-ში გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრ-ცე, რომელიც შედგება ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნა-წი-ლი-საგან (ტროტუარი) ან/და ტრანსპორტისათვის განკუთვ-ნილი სავალი ნაწილისაგან;

77. **ღია ავტოსადგომი** – გადაუხურავი ღია ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებების სადგომად. ღია ავტოსადგომზე ავტომობილისათვის შესაძლე-ბელია 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 კონსტრუქცი-ებით;

80. **შენობა-ნაგებობების შეკეთება (რემონტი, აღჭურ-ვა/მო-პირ-კე-თება)** – შენობა-ნაგებობების დეფექტების აღმოფხვრა, გა-უმ-ჯო-ბე-სე-ბა ან განახლება მზიდი კონსტრუქციებისა და ექსტერი-ერის შე-უ-ცვლელად, ასევე საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობებში და-მონტაჟ-ებული ელექტრომექანიკური მოწყობილობის (ლიფტის) შე-მად-გე-ნელი ამორტიზებული ან მწყობრიდან გამოსული საამ-წყობო (მზი-დი, მექანიკური, ელექტრული) ნაწილების შეცვლა ან/და შე-კეთება, რაც უზრუნველყოფს მოწყობილობის სამუშაო რე-სურსის გაგრძე-ლე-ბას ტექნიკური მახასიათებლების შეუცვ-ლე-ლად. (24.03.2010 N 84 ძალაშია “ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესა-ხებ” საქარ-თველოს კანონის ამოქმედებამდე)

81. **შენობა-ნაგებობის დეფორმაცია** – ობიექტის ფორმის, ზომების შეცვლა და მდგრადობის შემცირება (ჯდენა, გადახ-რა, ცოცვა) სხვადასხვა დატვირთვებისა და ტექნოგენური ხა-სიათის ზემოქმედების შედეგად;

82. **შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება** – უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სანებართვო პირობების შესაბამისად დასრულებულ მშენებლობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. (17.01.2012 N 6)

82¹. **შენობა-ნაგებობის ნაწილ(ებ)ის (ნაწილობრივ) ექსპლუატაციაში მიღება** – უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობების შესაბამისად დასრულებულ ნაწილ(ებ)ზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. (18.06.2012 N 216)

83. **შენობის მიწის ზედაპირი:**

ა) მიწის ბუნებრივი ზედაპირი, რომელიც შეხებაშია შე-ნო-ბასთან;

ბ) მიწის ხელოვნური ზედაპირი, რომელიც მიიღება ბუ-ნებ-რივი მიწის ზედაპირის ხელოვნური ცვლილებით, შეხება-შია შენობასთან და მშენებლობის განხორციელების დოკუმენ-ტე-ბით არის განსაზღვრული;

84. ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – და-სახ-ლე-ბის ან მისი ნაწილის კომუნალური მომსახურებისათვის აუცილებელი საინჟინრო ქსელების სისტემა;

85. წინასაპროექტო კვლევა – საპროექტო სამუშაოები-სათვის საწყისი მონაცემების მოძიება;

86. ჭერი – სართულის გადახურვის კონსტრუქციის ქვე-და 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: სა---ავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, მილ-გაყვანილობა, საჰაერო-საბაგრო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი), ფუნქციური.

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 საჭი-როებს ნებართვას);

დ) დემონტაჟი;

ე) ლანდშაფტური მშენებლობა;

ვ) დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება.

2. შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობა ისეთი მშენებლობაა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნა-წილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებუ-ლის მთლიანად ჩანაცვლება.

3. რეკონსტრუქცია შეიძლება იყოს შემდეგი სახის:

ა) შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია – შენობა-ნაგებ-ობებზე ახალი სართულ(ებ)ის დაშენება, ან არსებული სარ-თულ(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; (12.08.2011 N 315)

გ) მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია – მზიდი კონს-ტრუქ-ციის ახლით ან/და სხვა ტიპის კონსტრუქციით შეცვლა, ასევე დაზიანებული/მწყობრიდან გამოსული მზიდი კონსტრუქ-ციის გამაგრება, მზიდი კონსტრუქციის მოშორება,

შენობის ინტერიერში მზიდ კონსტრუქციაში ღიობის გამოჭრა;

დ) ქსელების რეკონსტრუქცია – შენობა-ნაგებობების სა-ერ-თო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების გადა-კეთება, შეცვლა, დამატება ან მოკლება.

4. რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა არის ისეთი მშენებლობა, რომლის დროსაც დეფექტები აღმოიფხვრება ისე, რომ არ იცვლება მზიდი კონსტრუქციები, კერძოდ: (12.08.2011 N 315)

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

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

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

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

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

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

5. დემონტაჟი გულისხმობს შენობა-ნაგებობის დაშ-ლა/დანგრევას.

6. ლანდშაფტური მშენებლობა წარმოადგენს პარკის, ბა-ღის, ბულვარის, სკვერის მშენებლობას და სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე ლანდშაფტის კეთილმოწყობას, აგრეთვე ნარგავების, გაზონებისა და სხვა მცენარეული საფარის მოწყობას.

7. დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება არ-ის 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 გა-მო-ყენება რეგულირდება კანონმდებლობის, მათ შორის, ამ დად-გენილებისა და სამშენებლო რეგლამენტის

მოთხოვნათა დაცვით.

3. მიწის ნაკვეთები სამშენებლო საქმიანობისათვის გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით იყოფა შემდეგ სახეობე-ბად:

- 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 რეგული-რების გეგმის საფუძველზე.

მუხლი 6. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ქალაქთმშენებ-ლობითი 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 უზრუნველ-ყო-ფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადამ-თავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის, სერვიტუტის გამოყენებით.

3. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის განვითარების პირობები განისაზღვრება კანონმდებლობით, მათ შორის, ქალაქთმშენებ-ლობითი 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 შე-ნობა-ნაგებობების მშენებლობა, აგრეთვე ინდივიდუალური საც-ხოვ-რე-ბელი სახლის მშენებლობა საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომ-ლების) კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფ-ლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, საკომლო მეურ-ნეობის მიწის ნაკვეთებზე. სხვა დანარჩენი ობიექტების მშენებლობისათვის საჭიროა განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციური ზონის ცვლი-ლება.

3. სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთის განვითა-რე-ბის პირობები განისაზღვრება კანონმდებლობით, მათ შორის, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილება

1. მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ეფექტიანად გამოყენე-ბისათვის შესაძლებელია მათი საზღვრების კონფიგურაციის შე-ცვლა, სათანადო ხელშეკრულების, მათ შორის, ნატურა-ლური ან/და ფულადი კომპენსაციის საფუძველზე.

2. მიწის ნაკვეთების საზღვრების კონფიგურაციის ცვლი-ლების საფუძველია მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრებს შო-რის დადებული შეთანხმება მიწის ნაკვეთების საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილების თაობაზე. საზღვრების კონფი-გურაციის ცვლილება რეგისტრირებულ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

3. მიწის ნაკვეთების საზღვრების კონფიგურაციის შე-ცვლა ხორციელდება მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვითა და სათანადო ხელშეკრულების საფუძველზე – საკუთრების უფ-ლე-ბათა გადანაწილებით.

4. ერთი მხრივ – სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთე-ულის, და მეორე მხრივ – კერძო საკუთრებაში არსებულ მი-წის ნაკ-ვე-თებს შორის საზღვრების კონფიგურაციის ცვლი-ლება ხორ-ცი-ელ-დება 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 შემთხვე-ვებში.

მუხლი 9. სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი

1. მიწის ნაკვეთს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემ-თხვევაში შეიძლება მიენიჭოს სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსი.

2. აღნიშნული სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთების გან-ვითარება

შესაძლებელია მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემდეგ.

მუხლი 10. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დაყოფა და გაერთიანება

1. მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ეფექტიანი გამოყენები-სათვის შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთის/ნაკ-ვე-თე-ბის დაყოფა და გაერთიანება კანონმდებლობის დაცვით.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დაყოფის შემთხვევაში, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, უნდა დაიყოს ისე, რომ დაცული იყოს „დასახლებათა ტერიტორიების გამო-ყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებუ-ლე-ბების დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანების V თავით მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსე-ბის პირობებისა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსა-ზღვ-რი-სათვის დადგენილი მოთხოვნები.

მუხლი 11. სერვიტუტები მიწის ნაკვეთებზე მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში

1. მიწის ნაკვეთ(ებ)ი განაშენიანების პროცესში შესაძლე-ბე-ლია 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 მშე-ნებლობა, რეკონსტრუქცია და რემონტი;

გ) ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;

დ) შენობა-ნაგებობასთან მუდმივი ან/და დროებითი მი-სასვლელის მოწყობა.

3. სერვიტუტით შესაძლებელია დაიტვირთოს ასევე სამ-შენებლო 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 გან-ხორ-ციელების დოკუმენტების დამუშავება დაუშვებელია შეზ-ღუ-დული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის კანონმდებლო-ბით განსაზღვრული პირობების დაცვის გაუთვალისწი-ნებ-ლად.

2. იმ ობიექტებს, რომლებიც უნდა აკმაყოფილებდნენ ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, განე-კუთვ-ნებიან:

ა) საზოგადოებრივი, ადმინისტრაციული, კულტურულ-სანახაობრივი, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო და შეზღუდული შე-სა-ძ-ლებ-ლობების მქონე პირთათვის

სპეციალიზებული საწარ-მოო 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 ტერი-ტორიაზე არსებული რეკრეაციული და გამაჯანსაღებელი და-ნიშ-ნულების ობიექტები;

ე) სამოქალაქო დანიშნულების სატრანსპორტო მომსახუ-რე-ბისა და კავშირგაბმულობის ობიექტები, მათ შორის, რკი-ნიგ-ზისა და ავტოსადგურები, აეროპორტები, საზღვაო პორტე-ბი, ყველა სახის საქალაქო და საქალაქთაშორისო ტრანს-პორტის გაჩერებები;

ვ) ქუჩები და მათი ტროტუარები.

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

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

მუხლი 13. შენობა-ნაგებობათა, მათ შორის, ხაზობრივ ნაგებობათა განთავსება ერთმანეთის მომიჯნავე ერთზე მეტი მიწის

1. იმ შემთხვევაში, როდესაც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ სურვილი საკუთარი მიწის ნაკვეთების ტერიტორიაზე განათავსონ საერთო საკუთრების შენობა-ნა-გებობა (გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა), მაშინ ისინი ვალ-დებული არიან გააერთიანონ საკუთარი მიწის ნაკვეთები და დაარეგისტრირონ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. აღნიშნული არ ვრცელდება ინდივიდუალური განაშენიანების ტერიტორიებზე საზიარო კედლის მქონე საცხოვრებელი სახ-ლის ან საერთო სარგებლობის სამეურნეო შენობა-ნაგე-ბო-ბების მშენებლობაზე.

2. ხაზობრივი ნაგებობის განთავსების შემთხვევაში აუცი-ლებელია ყველა იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხ-მობა, რომელზეც უნდა განთავსდეს ხაზობრივი ნაგებობა.

მუხლი 14. შენობები და ნაგებობები

1. ნაგებობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნა-კე-თობე-ბისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომე-ლიც გრუნ-ტ--თან უძრავადაა დაკავშირებული.

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

მუხლი 15. ხაზობრივი ნაგებობის სახეობები და კატეგო-რიები

1. ნავთობსადენი:
 - ა) I კატეგორია – მაგისტრალური ნავთობსადენი;
 - ბ) II კატეგორია – შიდასარეწაო ან/და შიდასაობიექტო ნავთობსადენი;
2. გაზსადენი: (29.09.2014 N562)
 - ა) I კატეგორია – მაგისტრალური გაზსადენი;
 - ბ) II კატეგორია – გაზმომარაგების (გაზგანაწილების) სისტემების (მაღალი და საშუალო წნევის) გაზსადენი;
 - გ) III კატეგორია – გაზმომარაგების (გაზგანაწილების) სისტემების (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 საავ-ტო-მო-ბილო გზა;
 - ბ) II კატეგორია – შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელო-ბის საავტომობილო გზა;
 - გ) III კატეგორია – ადგილობრივი მნიშვნელობის საავ-ტომო-ბილო გზა.
6. ქუჩა:
 - ა) I კატეგორია – გამჭოლი ქუჩა, რომელიც არის გამ-ზირი ან/და ბულვარი და დასახლების განვითარების დერეფ-ნის 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 ჩი-ხი/გასასვლელი.
7. რკინიგზა:
 - ა) I კატეგორია – მაგისტრალური;
 - ბ) II კატეგორია – ჩიხები და შიდასაწარმოო.
8. ხიდები და გვირაბები.
9. ფუნქულიორი.
10. საჰაერო-საბაგრო გზა.
11. ელექტროგადამცემი ხაზი (კვ):
 - ა) I კატეგორია – 330 კვ და მეტი;
 - ბ) II კატეგორია – 154-220 კვ; (15.03.2012 N 94)
 - 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 (წყალგა-მტარობა):

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

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

მუხლი 16. კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი)

1. კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) არის ელექტრო-ნული საკომუნიკაციო ქსელების საკაბელო, რადიოსა-რელეო, თანამ-გზავრული ხაზების ფიზიკური წრედების, სახა-ზო ტრაქტების ან/და მათი ტექნოლოგიური სისტემის შემად-გენელი დანად-გარების, მოწყობილობებისა და ნაგებობების ერთიანი კომ-პლექსი.

2. კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) მოიცავს საერთაშო-რისო და საქალაქთაშორისო საკომუნიკაციო მაგისტრალურ ხა-ზებსა და ადგილობრივი ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსე-ლების მაგისტრალურ და გამანაწილებელ ხაზებს.

3. კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი ადგილობრივი თვითმმართველობის ტერიტორიაზე უნდა გან-ხორ-ცი-ელ-დეს არსებულ მიწისქვეშა საინჟინრო-საკომუნიკაციო არხებში-ღარებში, შახტებში ან/და გვირაბებში. თუ კავშირ-გაბმულობის ხაზის (ქსელის) გასაყვან/სამონტაჟო ტერიტო-რი-აზე არ არსე-ბობს მოქმედი მიწისქვეშა საინჟინრო--კომუ-ნალური ქსე-ლების ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებე-ლია ამ ინფრა-სტრუქტურის გამოყენება ან ადგილობრივი თვით-მმართ-ველო-ბის ორგანოს გადაწყვეტილებით კავშირგაბმუ-ლო-ბის ხა-ზის (ქსე-ლის) გაყვანა/მონტაჟი უნდა მოხდეს ალტერნა-ტიული საშუალებების გამოყენებით, მაშინ აღნიშნული უნდა გან-ხორ-ციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობის ან საჰაერო კავ-შირ-გაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანის/მონტაჟის გზით. (24.07.2009 N 135)

3¹. თუ საჰაერო კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) გა-დის საავტომობილო გზების/ქუჩების გასწვრივ, აგრეთვე ამ საავ-ტო-მო-ბილო გზებისა და ქუჩების გადაკვეთაზე, ამ შემთხვევაში საჰაერო კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) უნდა იქნეს გაყვა-ნილი გრუნტის/სავალი ნაწილის ზედაპირიდან არანაკლებ 5 მეტრის სიმაღლეზე. (24.07.2009 N 135)

4. თუ კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონ-ტაჟი დაგეგმილია არსებული საინჟინრო-საკომუნიკაციო ნაგე-ბო-ბების გამოყენებით (ღარები, არხები, შახტები, გვირაბები, ხიდები, ანძები და ა.შ.), აღნიშნული უნდა შეთანხმდეს არ-სებული საინჟინრო-საკომუნიკაციო ნაგებობების მესაკუთ-რეებ-თან. ტრანშეის გათხრის ან/და საჰაერო კავშირგაბ-მუ-ლობის ხაზების გაყვანის შემთხვევაში საჭიროა მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავ-მჯდო-მარის თანხმობა, ხოლო საზოგადოებრივი სივრცის გამოყე-ნების შემთხვევაში – ადგილობრივი თვითმმართველობის ორ-გა-ნოების თანხმობა. (24.07.2009 N 135)

5. თუ კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვა-ნა/მონ-ტაჟი დამატებით საჭიროებს სანებართვო შენობა-ნაგებობის მშენებლობას/მონტაჟს (გარდა ტრანშეის მოწყო-ბისა), მაშინ მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ასეთი შენობა-ნაგებო-ბისა-თვის, ამ ნაგებობათა კლასის მოთხოვნების შესაბამისად. (24.07.2009 N 135)

მუხლი 17. დროებითი შენობები და ნაგებობები

1. ობიექტის მშენებ-ლო-ბასთან 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 ადმინისტრაცია-ცი-ულ-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 სა-რემონტო 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 შემომ-საზღვრელ კედლებს შორის არსებული იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობით, მათ

შორის არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გარეშე (ბინის ფართობში არ იანგარიშება ასევე საყრდენ კედლებში და ბინის შემომსაზღვრელ კედლებში არსებული ღიობები, ბინაში არსებული იატაკის სხვადასხვა დონეების დამაკავშირებელი შიდა კიბე და მისი ბაქანი);

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

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

5. შენობის მიწისზედა მოცულობის განსაზღვრა:

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

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

გ) ერკერები, ვერანდები, ლოჯიები შედის სართულის გა-რე 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 იატაკ-კიცი მდებარეობს ერთ ნიშნულზე, ასევე სართული, რომლის იატაკის დონეებს შორის სხვაობა არ აღემატება 1.8 მეტრს.

8. ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც აქვს და-მოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სის-ტემა.

9. შენობის კონსტრუქციული სართულიანობა განისაზღვ-რება 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 – იატაკ-კის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულსა და სართულ-შუა გადახურვის ძირითადი კონსტრუქცი(ებ)ის ზედა ნიშ-ნულ(ებ)ს შორის საშუალო ვერტიკალური მანძილი;

ბ) როდესაც იატაკი მდებარეობს სხვადასხვა ნიშნულზე – სართულის დონეების საშუალო სიმაღლე. სართულის თი-თოეული დონის საშუალო სიმაღლე განისაზღვრება ამ პუნქ-ტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

12. მანსარდის სიმაღლე არის იატაკის ძირითადი კონს-ტრუქციის ზედა ნიშნულსა და ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ზე-დაპირს შორის არსებული საშუალო მანძილი.

13. შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე აითვლება ერთი შენობის ძირითადი კონსტრუქციის საძირკვლის ქვედა ნიშნუ-ლიდან (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 სართულ-ლის შემომ-საზღვრელ კედლებსა და კოლონებს შორის არსე-ბული 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 განსაზღვ-რული მოთხოვნების გარდა სხვა დამატებითი მოთხოვნები და მახასიათებლები, აგრეთვე შენობის სხვა ნაწილები და მახა-სიათებლები განისაზღვრება სამშენებლო რეგლამენტებით.

მუხლი 19. შენობა-ნაგებობების კლასები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის (17.01.2012 N 6)

1. ამ დადგენილების მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის 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 მისი ყველაზე მაღალი მახასიათებელი.

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 ექსპლუატაციაში მიღებისათვის შესაბამისი პროცედურების გავლას; (17.01.2012 N 6)

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

ზ) სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით; (12.08.2011 N 315)

თ) უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გაცნობა. (12.08.2011 N 315)

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 ზედა-მხედ-ველობის განხორციელებას;

გ) განხორციელოს 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 (12.08.2011 N 315)

1. ამ დადგენილების მიზნებისათვის სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არიან:

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

ბ) გეოდეზისტი – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ტერიტორიის აგეგმვას და შენობა-ნაგებობის დაკვალვას;

გ) ინჟინერ-გეოლოგი – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს მიწის ნაკვეთის და საჭიროების შემთხვევაში მიმდებარე ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას;

დ) არქიტექტორი – 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 – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების კონსტრუქციული სისტემებისა და ელემენტების დაპროექტებას;

ვ) წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს წყლისა და წყალარინების სისტემების დაპროექტებას;

ზ) ელექტროსისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ელექტროსისტემების დაპროექტებას;

თ) მექანიკური სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მექანიკური სისტემების დაპროექტებას;

ი) გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების დაპროექტებას;

კ) აირმომარაგების სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს აირმომარაგების სისტემების დაპროექტებას;

ლ) შენობა-ნაგებობების ინჟინერ-მშენებელი – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მშენებლობას;

მ) ხაზობრივი ნაგებობების ინჟინერ-მშენებელი – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ხაზობრივი ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მშენებლობას;

ნ) წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემების მემონტაჟე – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს წყლისა და წყალარინების სისტემების მონტაჟს;

ო) ელექტროსისტემების მემონტაჟე – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ელექტროსისტემების მონტაჟს;

პ) მექანიკური სისტემების მემონტაჟე – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მექანიკური სისტემების მონტაჟს;

ჟ) გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების მემონტაჟე – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების მონტაჟს;

რ) აირმომარაგების სისტემების მემონტაჟე – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს აირმომარაგების სისტემების მონტაჟს.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სპეციალისტები პასუხისმგებელი არიან მათ მიერ შესრულებული დოკუმენტის სისწორისათვის ან/და შესრულებული სამუშაოსათვის.

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, რო-მელსაც 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 ორგანო-ში 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 ექსპლუატაციაში მიღების შემთხვევაში სავალდებულო საექსპერტო შეფასება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და სამშენებლო რეგლამენტებთან შესაბამისობის შესახებ. (17.01.2012 N 6)

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 ზე-და-მხედველობის 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 საფუძვლები

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 უფლებამოსილება

სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტად ყოფნის უფლება აქვს:

ა) პირს, რომელიც განისაზღვრება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების

მინისტრის 2006 წლის 24 აგვისტოს N1-1/823 ბრძანებით „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის პროექტების სავალდებულო ექსპერტიზის ჩატარების დროებითი წესის დამტკიცების შესახებ“;

ბ) სამშენებლო საქმიანობის ძირითად სპეციალისტს, რო-მე-ლიც არის ან იქნება დაკავშირებული კონკრეტული ობიექტის დაპროექტებასა და მშენებლობასთან, ასევე წარმოადგენს დაინტერესებულ ან ურთიერთდამოკიდებულ პირს ამ დადგენი-ლე-ებით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ წარმოებებში, არა აქვს უფლება განახორციელოს იმავე ობიექტთან დაკავშირე-ბული საექსპერტო შეფასება;

გ) სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტს, რომელიც ვალ-დებულია მის მიერ განხორციელებული საექსპერტო შეფასება ატარებდეს ერთმნიშვნელოვნად დადებით ან უარყოფით ხა-სიათს;

დ) სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტს, რომელსაც უფ-ლება აქვს განახორციელოს ამ დადგენილებითა და საქარ-თველოს კანონმდებლობით მინიჭებული სხვა უფლებამო-სი-ლება.

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

1. დამკვეთისათვის სავალდებულო საექსპერტო შეფასე-ბას ექვემდებარება ამ დადგენილებით განსაზღვრული:

ა) IV კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშე-ნებ-ლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:

ა.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შე-ფა-სება;

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

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

ბ.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფა-სება;

ბ.ბ) ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონს-ტრუქციების საექსპერტო შეფასება;

ბ.გ) დოკუმენტების პროექტების ტექნოლოგიური ნაწი-ლების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საექსპერტო შეფა-სება.

ბ¹) ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნები არ ვრცელდება ამ დადგენილების 79-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შენობებზე შემდეგი მახასიათებლებით - განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტით, K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 6 000 მ²-მდე ფართობის, 22 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 4 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების. (5.02.2015 N 37)

2. ამოღებულია (1.12.2011 N 454)

3. საექსპერტო შეფასება უნდა შეიცავდეს ექსპერტიზის ჩატარების მეთოდს, შენიშვნებისა და დადებითი შეფასების და--სა-ბუთებას. საბოლოო შეფასება უნდა იყოს ერთმნიშვნელოვნად დადებითი ან უარყოფითი. უარყოფითი შეფასება არის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის სა-ფუძ-ველი.

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

5. ექსპერტიზის ჩატარების პროცედურა განისა-ზღვრება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 24 აგვისტოს N1-1/823 ბრძანებით „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის პროექტების სავალდებულო ექსპერტიზის ჩატარების დროებითი წესის დამ-ტკიცების შესახებ“.

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

1. სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას დაქვემდებარება ამ დადგენილებით განსაზღვრული, V კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების (გარდა ამ დადგენილების 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ¹“ ქვეპუნქტისა) მშენებლობის წარმოების ყველა ის ეტაპი, რომელიც ამ დებულების 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტის ნაწილების (გარდა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევისა) მშენებლობის განხორციელებასთან არის დაკავშირებული. (5.02.2015 N 37)

2. ექსპერტი ყოველი ეტაპის დასრულებისას ახდენს მშენებლობის პროცესის მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებთან შესაბამისობის საექსპერტო შეფასებას, რასაც ადას--ტურებს სათანადო ეტაპის დასრულების ოქმზე ხელმო-წერით.

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

4. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო შესაბამისი ეტაპის ექსპლუატაციაში მიღებისას ეყრდნობა საექსპერტო შეფასებას, მაგრამ მას აქვს უფლება მიიღოს ახსნა-განმარტებები და დამატებითი ინფორმაცია ექსპერტისაგან და გაიაროს მასთან კონსულტაციები. (17.01.2012 N 6)

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 კანონ-ქვემდებარე 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 კანონ-ქვემდებარე ნორმატიული აქტების მიღება;

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

31. აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოს კომპეტენციაში შედის ასევე ამ დადგენილების 79-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ სასტუმროებზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა. (8.12.2010 N 370)

32. პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 103-ე მუხლის მე-11 ნაწილით გათვალისწინებული ღონისძიებების დასრულებამდე აჭარის

ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის ნებართვას გაცემს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების უფლებამოსილი ორგანო, რომელიც ასევე უფლებამოსილია ამ პუნქტში მითითებული ღონისძიებების დამთავრების შემდეგ დაასრულოს დაწყებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა და განახორციელოს იმ ობიექტების ზედამხედველობა და ექსპლუატაციაში მიღება, რომლებზეც გაცემული აქვს მშენებლობის ნებართვა ან დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა. (13.07.2012 N 258)

33. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სამინისტროებისა და მათი მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებების მიერ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში, მშენებლობის თაობაზე შეთანხმების გაცემას და ზედამხედველობას ახორციელებს აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სამშენებლო საქმია-ნობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანო, „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სამინისტროს ან მისი მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულების მიერ სამშენებლო დოკუმენტაციის წარმოებისა და შეთანხმების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის შესაბამისი ბრძანებით. (22.05.2014 N 357)

4. სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოები უნდა ახორციელებდნენ ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების, სანე-ბარ-თვო, 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 ექსპლუატაციაში მიღების მთელ პროცესში ზემოხსენებული ორგანოების ინტერესებს წარმოადგენენ ამ კონკრეტული ტერიტორიებისათვის/ობიექტებისათვის პასუხისმგებელი პირი/პირები. (17.01.2012 N 6)

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

მშენებლობის ნებართვის სფეროში საქართველოს კულ-ტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს კომპე-ტენციაა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარ-და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) მშენებ-ლობის 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 „ადგი-ლობ-რივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანო-ნული კანონის შესაბამისად.

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

1. მშენებლობის ნებართვის სფეროში ადგილობრივი თვით-მმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო მის სამოქმედო ტერიტორიაზე ახორციელებს:

ა) ამ დადგენილების შესაბამისად II, III და IV კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებარ-თვის გაცემასა და მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედვე-ლობას;

ბ) ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებარ-თვის გაცემის პროცესში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩაბმის უზრუნველყოფას;

გ) ამ დადგენილების შესაბამისად IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სამშენებლო საქმია-ნობის პოლიტიკის განმსაზღვრელ შესაბამის უფლებამოსილ სახელ-მწიფო ორგანოსთან შეთანხმებას, გარდა იმ შემ-თხვევისა, რო-დესაც მშენებლობის ნებართვა გაიცემა აფხაზე-თისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ან თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ადმინისტრაციულ საზღვრებში, და-დ-გენილე-ბით IV კლასს დაქვემდებარებულ შე-ნო-ბა-ნაგე-ბო-ბათა მშენებ-ლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრ-აციული წარ-მოების პროცესში, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რეს-პუბ-ლიკებში სამშენებლო საქმიანობის განმ-საზღვ-რელ შესა-ბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანო-ს--თან შე-თა-ნხ-მებას, გარდა იმ შემ-თხვევისა, როდესაც მშე-ნებ-ლობის ნე-ბართვა გაიცემა სოხუ-მისა და ბათუმის ადმინისტრაციულ სა-ზღვ-რებ-ში;

დ) სოხუმისა და ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, ამ დადგენილებით III და IV კლასებს დაქვემდებარებული კულ---ტურული 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 დამ-ტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარე-ბის მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანების მოთ-ხოვ-ნათა შესაბამისად;

ვ) დასახლებისათვის ძირითადი ინფრასტრუქტურის გან-ვი-თარებას;

ზ) ახალი მშენებლობით განპირობებული არსებული ინ-ფრა-სტრუქტურის გაფართოების პირობების დამტკიცებას;

თ) კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონ-ტაჟი-სათვის ტრასის შესარჩევად ტექნიკური პირობების გან-საზღვ-რას, პრინციპებისა და პრიორიტეტების დადგენას;

ი) მონიტორინგს სამშენებლო საქმიანობის მიმდინარე-ობის შესახებ ინფორმაციის მისაღებად, მათ შორის, უნებარ-თვო მშენებლობების გამოვლენის მიზნით;

კ) სამშენებლო საქმიანობაში კანონმდებლობის დაცვის კონტროლს;

ლ) კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით გათვა-ლისწინებულ სხვა ამოცანებს.

2. მშენებლობის ნებართვის სფეროში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ტერი-ტო-რიების სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითა-რების დაგეგ-მარების, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყე-ნების პირობე-ბის დამტკიცების, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანე-ბართ-ვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნა-გებობის ვარ-გი-სად აღიარების მთელ პროცესში ზემო-ხსე-ნებული ორგანოს ინტერესებს წარმოადგენს ამ კონკრე-ტული ტე-რიტორიე-ბის/ობიექტებისათვის პასუხისმგებელი პი-რი/პი-რე-ბი.

მუხლი 32. მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში მონაწილე სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები

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

ა) ამ დადგენილებით IV კლასს დაქვემდება-რებულ შენო-ბა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრა-ციულ წარმოებაში – სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამი-სი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო, გარ-და აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რეს-პუბ-ლიკების ან თბილისის ადმინის-ტრაციულ საზღვრებში გა-საცემი მშენებ-ლობის ნებართვისა;

ბ) გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკის სარეკრეაციო ტერიტორიებისათვის, ასევე ქ. ბორჯომის ტერიტორიაზე განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისათვის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო; (21.06.2013 N 161)

ბ¹) ამოღებულია (21.06.2013 N 161)

გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა ქალაქ თბილისის ტერიტორიისა და კულტურული მემკვიდ-რეობის უძრავი ძეგლებისა) – საქართველოს კულტურის, ძეგლ--თა დაცვისა და სპორტის სამინისტრო;

დ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა კულ-ტურული მემკვიდრეობის უძრავი

ძეგლებისა) – აჭარის ავტო-ნო-მიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭო, რომლის შემადგენლობა მტკიცდება საქართველოს კულ-ტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროსთან შე-თანხ-მებით;

ე) დაცული ტერიტორიისა და იმ ობიექტებისათვის, რომ-ლებშიც განსახორციელებელი სამშენებლო საქმიანობა ექვემ-დება-რება გარემოზე ზემოქმედების შეთანხმებას – საქართვე-ლოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამი-ნისტრო;

ვ) სანაპირო ზოლში ან/და სანაპირო ზონებში – საქარ-თველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს სსიპ – მონიტორინგისა და პროგნოზირების ცენტ-რი;

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

თ) გრუნტის ზედაპირიდან ან შენობა-ნაგებობის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ფუძიდან არანაკლებ 25 მეტრ სიღრმეზე გვირაბის (მათ შორის, ჰიდროელექტროსადგურის სადერივაციო გვირაბის) ან სხვა მიწისქვეშა ნაგებობის მშენებლობის, აგრეთვე ისეთი შენობა-ნაგებობებისათვის, რომლებიც უკავშირდება საქართველოს ერთიან ენერგეტიკულ სისტემას, ან/და რომლებიც უშუალოდ გამოიყენება ელექტროენერჯის წარმოებისათვის, მათ შორის, იმ ენერგეტიკული ობიექტებისათვის, რომელთა განთავსებაც გათვალისწინებულია შემდეგ მდინარეებზე: ენგური, რიონი, ყვირილა, მტკვარი, ხრამი, თერგი, ქსანი, არაგვი, სუფსა, ბახვისწყალი, ხობისწყალი, ტეხური, ცხენისწყალი, ძირულა, ნენსკრა, კინტიში, ჯეჯორა, ყანისწყალი, გუბაზეული, ფარავანი, სტორი, ნაკრა, ხელედულა, ჯანაული, საკაურა, ჩაქვისწყალი, წაბლარისწყალი, სამყურის წყალი, მაგანა და პირიქითა ალაზანი, – საქართველოს ენერგეტიკისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო; (7.03.2012 N 83)

ი) მაგისტრალური ნავთობსადენისათვის, მაგისტრალუ-რი (მაღალი წნევის) გაზსადენისათვის, ფუნქციონირისათვის, საჰაერო-საბაგრო გზისა და იმ შენობა-ნაგებობისათვის, რო-მელიც სა-შიში საწარმოო პროცესის მიმდინარეობის ან კა-ნონ-მდებ-ლობის შესაბამისად განსაზღვრული სახიფათო ნივ-თი-ერებე-ბის შენახვა-გამოყენების გამო საჭიროებს უსაფ-რთხო-ების დაც-ვის განსაკუთრებულ პირობებს – სახელმწიფო საქვეუ-წყებო დაწესებულება – ტექნიკური და სამშენებლო ინ-სპექ-ცია; (8.02.2011 N 71)

კ) ამ დადგენილების 31-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულები, რომელთა სამოქმედო ტერიტორიაზეც დაგეგმილია მშენებლობა, გარდა, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე დაგეგმილი შენობა-ნაგებობების მშენებლობისა. (5.02.2015 N 37)

მუხლი 32¹. მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავ-თობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი

ტრანსფორმაციის პროდუქტების) და მაგისტრალურ მილსადენებთან დაკავშირებული ობიექტებისათვის დაცვის III და IV ზონებში მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში მონაწილე სხვა პირი (9.12.2009 N 219)

მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) და მაგისტრალურ მილსადენებთან დაკავშირებული ობიექტებისათვის დაცვის III და IV ზონებში მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, ამ დადგენილების შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის I სტადიაზე მონაწილეობას იღებს “ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ” საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ბუნებრივი გაზის ან ნავთობის ტრანსპორტირების ლიცენზიის მფლობელი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც ახორციელებს მაგისტრალური მილსადენის ოპერირებას (ექსპლუატაციას), ხოლო ასეთი პირის არარსებობის შემთხვევაში – მაგისტრალური მილსადენის მესაკუთრე.

მუხლი 32². მაგისტრალური მილსადენებისა და ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების უსაფრთხოების მიზნით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში გასათვალისწინებელი სხვა მოთხოვნები

მაგისტრალური მილსადენებისა და ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების უსაფრთხოების მიზნით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში გათვალისწინებულ უნდა იქნეს „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 და „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილებების მოთხოვნები. (5.08.2014 N 469)

თავი VII

მშენებლობის განხორციელების საფუძველი

მუხლი 33. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველი
(12.08.2011 N 315)

1. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია:
 - ა) ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა;
 - ბ) ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი დოკუმენტაცია, რომელიც ცალსახად მიუთითებს მშენებლობის შესაძლებლობაზე;
 - გ) 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) განცხადებაში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაციის ასახვა;
 - ბ) საპროექტო სამუშაოებისათვის საჭირო საწყისი მონაცემების მოძიება;
 - გ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტის მომზადება;
 - დ) ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად სათანადო სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის შედგენა და წარდგენა;
 - ე) საჭიროების შემთხვევაში თანამესაკუთრ(ებ)ის თანხმობის წარდგენა;
 - ვ) საჭიროების შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტებში ცვლილებების შეტანა;
 - ზ) შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა;
 - თ) კანონმდებლობით განსაზღვრული მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებული საჭირო სხვა მოთხოვნების შესრულება.
4. მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა უნდა მოიპოვოს შემდეგი დოკუმენტები: *(1.12.2011 N 454)*
 - ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
 - ბ) საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის კვლევა ამ დადგენილების 35-ე მუხლის შესაბამისად;
 - გ) სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციელება ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად;
 - დ) მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი ამ დადგენილების 61-ე მუხლის შესაბამისად;
 - ე) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი ან სქემა შენობა-ნაგებობის კლასის მიხედვით, მათ შორის:
 - ე.ა) II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – კონსტრუქციული სქემა საჭირო დეტალიზაციით;
 - ე.ბ) III და IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – კონსტრუქციული პროექტი, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის, ფუძე-საძირკვლისაგან;
 - ე.გ) V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – კონსტრუქციული პროექტი, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და მისი ყველა სხვა კონსტრუქციული ელემენტის დეტალური პროექტისაგან.

მუხლი 34. საპროექტო სამუშაოების საწყისი მონაცემები

საპროექტო სამუშაოების საწყისი მონაცემებს (დოკუმენტებს/ინ-ფორმაციას) განეკუთვნება:

- ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე საკუთრების ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი ინფორმაცია; *(17.01.2012 N 6)*
- ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ტოპოგრაფიული რუკა არსებული მდგომარეობით

(მასშტაბი 1:500, 1:1000);

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

დ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, მათ შორის, გა-ნაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნები, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი მდებარეობს ქალაქთმშენებლობითი დოკუ-მენ-ტების მოქმედების არეალში;

ე) საჭიროების მიხედვით სხვა მონაცემები (დოკუმენტე-ბი/ინფორმაცია) კანონმდებლობის მოთხოვნით ან/და დამკვე-თის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მუხლი 35. მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების კვლევა

1. მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის კვლევა უნდა განხორციელდეს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორ-ციელების დოკუმენტების მომზადებამდე, ზოგიერთ შემთ-ხვე-ვაში – შენობა-ნაგებობების დაპროექტების, მშენებლობის და გამოყენების დროს (შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პრო-ცესში ან გამოყენების დროს კვლევისათვის აუცილებელი გა-რე-მოებების წარმოქმნის შემთხვევაში).

2. კვლევების მიზანია მიწის ნაკვეთის ბუნებრივი და ფიზიკური პირობებისა და მახასიათებლების გარემოზე ზემოქ-მე-დების ფაქტორების განსაზღვრა და მათი ცვლილებების პროგნოზირება.

3. ცალკეულ სახეობათა კვლევების განხორციელების აუცილებლობა, მისი შემადგენლობა, მოცულობა და ჩატარე-ბის მეთოდი დამოკიდებულია:

ა) შენობა-ნაგებობების დანიშნულებასა და სახეობაზე;

ბ) შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციულ თავისებურებებ-ზე, ტექნიკურ სირთულესა და ისეთ პოტენციურ საშიშროე-ბაზე, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობის დე-ფორ-მაცია;

გ) ტოპოგრაფიული, საინჟინრო-გეოლოგიური, ეკოლოგიუ-რი, კლიმატური პირობების სირთულეებზე, აღნიშნული პირო-ბების შესახებ არსებული კვლევების შედეგების ხარისხსა და ხელმისაწვდომობაზე.

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

5. ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირო-ბებში მშენებლობის განხორციელებისას დამკვეთმა, დამპრო-ექ-ტე-ბელმა და მშენებელმა უნდა უზრუნველყონ ყველა საჭი-რო ღონისძიების განხორციელება, რათა გამოირიცხოს მათი მიზეზით მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონს-ტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება, წინააღმდეგ შემ-თხვევაში, დამკვეთი ვალდებულია ასეთი ფაქტის დადას-ტურებისას:

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

ბ) იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხერხდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-

ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმა-ციისა და დაზიანების გამოსწორება, მაშინ მოახდინოს შესა-ბამისი კომპენსირება მოსაზღვრე დაზიანებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე.

6. ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირო-ბებში მშენებარე შენობა-ნაგებობების დამკვეთებმა წინასაპ-როექტო სამუშაოების დროს საჭიროების შემთხვევაში უნდა ჩაატარონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობის სათანადო კვლევა მისი მდგომარეობის დაფიქსირებისათვის, გან-საზღვრონ არსებულ ობიექტებზე დაგეგმილი სამშენებლო სა-მუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხი.

7. დაპროექტებისათვის უფლებამოსილმა შესაბამისმა პირმა, თუ ამის საფუძველს იძლევა კვლევების შედეგები, მშე-ნებ-ლობის ორგანიზაციის პროექტში უნდა გაითვალისწინოს სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მო-მიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარ-ჩუნებას.

8. მშენებლობის წარმოების დროს ძირითადად სპეცია-ლის-ტებმა, საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში, უნდა უზ-რუნ-ველყონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე მუდმივი დაკვირ-ვება. დეფორმაციების აღმოჩენის შემთხვევაში, გადაუდებლად აცნობონ ამის შესახებ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს/მო-სარგებლეს და მშენებლობისათვის სახელმწიფო ზედამხედვე-ლობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორ-განოს.

თავი VIII

მშენებლობის ნებართვა და სტადიები; საჯაროობა

მუხლი 36. სამშენებლო საქმიანობის სახეები, რაზეც გაი-ცემა მშენებლობის ნებართვა

1. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი სა-ფუძვე-ლია კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით, განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშე-ნებლობის 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, რომე-ლიც საჭი-როებს 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: (21.06.2013 N 161)

ა) I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (შემდგომში – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება) – არა უმეტეს 12 დღისა; IV კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის, ბახმაროს, ბაკურიანის და ურეკის სარეკრეაციო ტერიტორიებისათვის, აგრეთვე, ყველა კლასის იმ ობიექტებისათვის (გარდა V კლასისა), რომელთა საქმიანობა ექვემდებარება ეკოლოგიურ ექსპერტიზას – არა უმეტეს 15 დღისა, ხოლო V კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის – არა უმეტეს 30 დღისა; (5.02.2015 N 37)

ბ) II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (შემდგომში – არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება) – არა უმეტეს 18 დღისა; IV კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის, ბახმაროს, ბაკურიანის და ურეკის სარეკრეაციო ტერიტორიებისათვის, აგრეთვე, ისეთი ობიექტებისათვის, რომელთა საქმიანობა ექვემდებარება ეკოლოგიურ ექსპერტიზას და V კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის – არა უმეტეს 20 დღისა; (5.02.2015 N 37)

გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა – არა უმეტეს 5 დღისა, ხოლო V კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის – არა უმეტეს 10 დღისა.

2. ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სამივე სტადიას აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც გამოს-ცემს შემდეგი სახის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს:

ა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართ-ლებრივ 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 მოთხოვ-ნებს.

მუხლი 38. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. იმ ტერიტორიებზე, სადაც არსებობს განაშენიანების რე-გუ-ლირების გეგმა, მშენებლობის ნებართვის გასაცემად ამ დად-გენილებით განსაზღვრული პირველი სტადიის გავლა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამ-ტკი-ცება) საჭირო არ არის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს წარმოადგენს შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმა. გამონაკლისია ამ მუხლის მე-2 პუნქ-ტით 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 38¹. დასახლების მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის, ხოლო ქ. თბილისში, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემა (17.01.2012 N 6)

1. იმ ტერიტორიებზე, სადაც არ არსებობს განაშენიანების რეგულირების გეგმა და მოქმედებს დასახლების მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, ხოლო ქ. თბილისში – დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა, განსაზღვრულ ზონებში III კლასს მიკუთვნებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის სათავსის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა II და III სტადიით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ზონებს განსაზღვრავს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, ხოლო ქ. თბილისში – ქ. თბილისის მთავრობა.

მუხლი 39. მშენებლობის ნებართვის გამარტივებული წესით გაცემა

1. დამკვეთი უფლებამოსილია, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი პროცედურისაგან განსხვავებით, აირჩიოს ორსტადიიანი ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია: (21.06.2013 N 161)

ა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება – არა უმეტეს 12 დღისა; IV და V კლასების შენობა-ნაგებობებისათვის, აგრეთვე, ისეთი ობიექტებისათვის, რომელთა საქმიანობა ექვემდებარება ეკოლოგიურ ექსპერტიზას და ბახმაროს, ბაკურიანის და ურეკის სარეკრეაციო ტერიტორიებისათვის - არა უმეტეს 15 დღისა; (5.02.2015 N 37)

ბ) II სტადია – 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 ადმინისტრატორ-ციულ-სამართლებრივ აქტებს.

3. II კლასის შენობა-ნაგებობისა და III კლასს მიკუთვნებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის სათავსის სამშენებლო დოკუმენტის სხვა ტერიტორიაზე გამოყენების შემთხვევაში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონების ტერიტორიებისა) მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მხოლოდ I სტადიით. (17.01.2012 N 6)

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-საძირკვლის პროექტის საფუძველზე, შესაბამის ცვლილებებს განიცდის სამშენებლო დოკუმენტა-ციაც.

5. იმ განსაკუთრებული მნიშვნელობისა ან/და ქვეყნისათვის სო-ციალური ან/და ეკონომიკური თვალსაზრისით მნიშვნელოვან შენობა-ნაგებობებზე ან მათ კომპლექსებზე, რომელთა მშენებ-ლო-ბა უკვე დასრულებულია და არ გააჩნიათ შესაბამისი სამართლებ-რივი საფუძველი (სათანადო საბუთები და სრულყოფილი მშენებ-ლობის განხორ-ციელების დოკუმენტაცია), მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მხოლოდ საქართველოს მთავრობის შესაბამისი გადაწყვე-ტი-ლების საფუძველზე, დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის გან-მ-საზღვ-რელი შესაბამისი სახელმწიფო უწყების შუამდგომლობით, გამარ-ტივებული წესით, მხოლოდ II და III სტადიით (ან მათი გაერთიანებული ადმინისტრაციული წარმოებით). ასეთ შემთხვე-ვაში: (13.10.2010 N 304)

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

ბ) ობიექტის მესაკუთრე ვალდებულია, უზრუნველყოს აღნიშნული პროცედურის საჯაროობა, კერძოდ, ამ დადგენი-ლების მოთხოვნათა დაცვით სამშენებლო ობიექტზე გამოაკ-რას საინფორმაციო დაფა უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგა-ნოში მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად განცხადების შეტანის თაობაზე; (8.02.2011 N 71)

გ) დარგში პოლიტიკის განმსაზღვრელი სამთავრობო დაწესე-ბუ-ლება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით განმცხადებელს (მესაკუთრეს) უდ-გენს დავალებას ობიექტის მდგომარეობის გამოსაკვლევადა;

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

ე) ადმინისტრაციული ორგანო გამოკვლევის შედეგების წარ-დგენიდან 10 დღეში, მაგრამ განცხადების მიღებიდან არანაკ-ლებ 20 დღისა, იხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას საქარ-თველოს მთავრობაში შუამდგომლობის შეტანის თაობაზე მიღებუ-ლი გამოკვლევის შედეგების გათვალისწინებით;

ვ) მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ად-მი-ნისტრაციული წარმოება ხორციელდება კანონმდებლობით დად-გე-ნილ ვადებში.

6. თუ ობიექტის მშენებლობა დაკავშირებულია დასამუ-შავებელი საპროექტო დოკუმენტაციის დიდ მოცულო-ბას-თან და შემჭიდროებულ ვადებში შესასრულებელ მასშტა-ბურ სამუ-შაოებთან, აგრეთვე გართულებულია დაპროექტები-სათვის საჭირო გარემოებათა ან/და საპროექტო დოკუმენ-ტაციის ცალ-კეული ნაწილების დაზუსტება-შეთანხმება, რის გამოც ნებარ-თვის მაძიებელი ვერ წარადგენს სრულყოფილ დოკუ-მენტა-ციას, ნებართვის მაძიებლის დასაბუთებული შუამ-დგომლობის საფუძველზე ნებართვის გამცემი ორგანო უფლე-ბამოსილია გასცეს მშენებლობის ნებართვა წარსადგენი დო-კუმენტაციის პირობებისა და ვადების გათვალისწინებით. ნებართვის გამცე-მი ორგანოს მიერ დადგენილი პირობებით და განსაზღვრულ ვა-დაში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არის საპროექტო დო-კუმენ-ტაციის განუყოფელი ნაწილი და დაემა-ტება მას. Nნებარ-თვის გამცემის მიერ განსაზღვრულ ვადაში დადგენილი დო-კუმენტაციის წარმოდგენლობა მშენებლობის ნებართვის მა-ლა-დაკარგულად ცნობის საფუძველია.

7. უცხო ქვეყნის წარმომადგენლობებისა და საელჩოების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა I და II სტადიებით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცე-დურებით. II სტადიით დადგენილი პროცედურების გავლის და შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცე-მის შემდეგ გაიცემა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს მხოლოდ: ფასა-დებს, 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 დაგეგ-მილი მშენებლობისას, ნებართვის მაძიებელი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფს შესა-ბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებას, რომელზეც უნდა იყოს აღნიშნული მოსალოდნელი მშენებლობის მონაცემები, კერ-ძოდ:

- ა) შენობა-ნაგებობის მისამართი;
- ბ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

გ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო და განაც-ხადის განხილვის ვადები;

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

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

ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

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

გ) შენობა-ნაგებობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები.

3. ნებართვის მფლობელმა დადგენილი წესით ნებართვის გაცემის შემდეგ ათი დღის ვადაში არსებულ დაფაზე უნდა განათავსოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების ძირითადი ასპექტებისა და პარამეტრების ამსახველი ინფორ-მაცია, 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 არქიტექ-ტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებული ინფორ-მაცია.

5. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლი-ლება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსე-ბული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე.

6. საინფორმაციო დაფის გაბარიტები და მასზე ინფორ-მაციის განთავსების პირობები, საჯაროობისა და თვალსაჩი-ნოების უზრუნველყოფის მიზნით შეიძლება დააზუსტონ მშე-ნებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანოებმა მინიმალური გა-ბარიტის ჯერადობის მიხედვით. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი.

6¹. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს გადაწყვეტილებით, საინფორმაციო დაფა შესაძლებელია მოიცავდეს მხოლოდ სავალდებულო მონაცემებს: (12.08.2011 N 315)

ა) შენობა-ნაგებობის მისამართსა და ფუნქციას;

ბ) დამკვეთის ვინაობას და საკონტაქტო ინფორმაციას;

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

7. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. (17.01.2012 N 6)

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 გან-თავსდეს იმ თვითმმართველი ერთეულ(ებ)ის ადმინისტრაცი-ული შენობის მახლობლად, რომლის სამოქმედო ტერიტო-რია-ზეც არის დაგეგმილი მშენებლობა, სპეციალურად ამის-თვის გამოყოფილ ადგილზე.

2. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ დაგეგმილი მშენებლობისას საჯაროობა უნდა იყოს უზრუნ-ველ-ყოფილი ამ დადგენილების მე-40 მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად ადგილმდებარეობის მითითების და-მატებით.

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 დადგენი-ლებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომ-ლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუ-მენ-ტების პროექტების შემუშავებისათვის.

2. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყე-ნების პირობებში ისეთი მოთხოვნების ჩართვა, რაც კანონ-მდებ-ლობით არ არის დადგენილი.

3. ამოღებულია (8.02.2011 N 71)

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 კანონმდებლო-ბასთან შესაბამისობისათვის.

მუხლი 43. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადის შემადგენლობა

1. განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლო-ბის ნებართვის გაცემის პროცესში წარმოადგენს მშენებ-ლო-ბის ნებართვის გაცემის პირველი სტადიისათვის აუცი-ლე-ბელ, ნებართვის მაძიებლის მიერ მოთხოვნილ პირობებს.

2. ამ მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნები ეხება მშენებ-ლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარ-სად-გენ, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების განაცხა-დის 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 ტერიტო-რიის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

ა¹) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესა-ხებ; (8.02.2011 N 71)

ბ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის გრუნტების ზოგადი მახასიათებლები;

გ) მიწის ნაკვეთის სახეობა გამოყენების შესაძლებლო-ბების 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-სტრუქტუ-რულ ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემ-თხვევაში);

ვ) მითითება მიწის ნაკვეთის კულტურული მემკვიდ-რე-ობის ან/და გარემოს დაცვის ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასე-თის არსებობის შემთხვევაში);

ზ) საფუძვლიანი ეჭვის არსებობის შემთხვევაში, ინფორ-მაცია 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 ცვლი-ლება, ზედაპირული ან/და გრუნტის წყლის გადაყვანა/მო-ცი-ლება, დამცავი ნაგებობები);

კ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა;

ლ) შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის დროს საჭი-რო-ების შემთხვევაში არსებული მშენებლობის განხორციე-ლების დოკუმენტები ან მათი არარსებობის

შემთხვევაში აზომ--ვითი 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 ქალაქთ-მშენებლობითი დოკუმენტების მოქმედების არეალში, მაშინ გა-ნაც-ხადი 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 N1-1/1254 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 კანონმდებლო-ბას-თან შესაბამისობას და კანონმდებლობით განსაზღვრული პირობების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და შე-სა-ბამისი 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 წარად-გენს 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 გამო--ყენების პირობების ფორმას ამ დადგენილების მოთხოვნათა დაცვ-ით ადგენს სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის გან-მსა-ზღვრელი შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო.

მუხლი 45. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების წესი

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პი-რობ-ე-ბის დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშე-ნებ-ლო-ბის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საქარ-თვე-ლოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დად-გე-ნი-ლი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით. (10.09.2010 N 280)

2. დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი მშენებ-ლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წა-რად-გენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს სა-ქარ-თველოს ზოგადი ადმი-ნის-ტრაციული კოდექსის 78-ე მუხ-ლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

3. განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა არსებული მდგო-მარეობით (მასშტაბი 1:500 ან 1:1000);

ბ) განმცხადებლის იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი კანონმდებლობით დადგენილი საბუთების ასლები;

გ) წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემ-თხვევაში – სათანადო რწმუნებულება;

დ) მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა სათანადო დეტა-ლიზაციით (მდებარეობა საქალაქო ქუჩების მიხედვით და სა-ჭი-როების შემთხვევაში აეროფოტოგადაღება);

ე) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – კულ-ტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონის კვლევის შედეგები;

ვ) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – არქეო-ლო-გიული კვლევის შედეგები;

ზ) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის გან-თავ-სების დამადასტურებელი ფოტოსურათი;

თ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმა (იმ შემთხვევაში, თუ

მშენებლობა დაგეგმილია საცხოვრებელ, სა-ზო-გა-დოებრივ-საქმიან ან საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმასთან ერთად წარმოდგენილ უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის სამეზობლო და საზოგადოებრივი საზღვრის მიმდებარე ნაკვეთების/სივრ-ცეე-ბის საზღვრები (საკადასტრო საზღვრების რუკა). საზღვ-რების ის წერტილები, სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქ-ნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუ-ტური ნიშ-ნულის მითითებით;

ი) მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტო-მასალა;

კ) ამ დადგენილების 43-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით შედგენილი განაცხადი მიწის ნაკვე-თის სამშენებლოდ გამოყე-ნე-ბის პირობების შესახებ;

ლ) გარდამავალ პერიოდში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ი არ ხვდება დასახლებათა ტერიტორიების მიწათ-სარ-გებ-ლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენ-ტების საზღვრებში, მაშინ საჭიროა დამატებით მიწის ნაკვე-თ(ებ)ისათვის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების განხორციელების გარდამავალი პერიოდის განმავ-ლო-ბაში ცალკეული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენებისა და გა-ნაშენიანების პირობების განსაზღვრა (შედგენილი „დასახლე-ბათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგუ-ლირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე” საქარ-თველოს ეკონომიკური განვითარების მინის-ტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანების მე-15 მუხლის შესა-ბამისად).

4. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო 3 დღის ვადაში ამოწმებს დამკვეთის ან მისი უფლე-ბამოსილი პირის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თან-დარ-თული საბუთების შესაბამისობას ამ დადგენილებით გან-საზღვრულ მოთხოვნებთან.

5. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განცხადება და თანდართული საბუ-თების ასლები წარუდგინოს სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს განსაზღვრულ მოთხოვნებთან განცხადების შესაბამისობის და-დ-გენიდან არა უგვიანეს 3 დღისა.

6. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სამარ-თლებრივად განსაზღვრულ ფაქტობრივ გარემოებათა და-დას-ტურების შესახებ გადაწყვეტილება მიიღოს მშენებლობის ნე-ბართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენიდან არა უგვიანეს 25 დღისა. თუ ფაქტობრივი გარე-მოებების დადგენისათვის არ არის საკმარისი აღნიშნული ვა-და, სხვა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გან-ცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლების მიღებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა დასაბუთებული შუამდგომლობით მოი-თ-ხოვოს ვადის გაგრძელება. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ვალდებულია მშენებ-ლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში გან-ცხადების შეტანიდან არა უგვიანეს 27-ე დღისა წარუდ-გინოს გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გამცემ ად-მი-ნის-ტრაციულ ორგანოს.

7. ამოღებულია (10.09.2010 N 280)

8. ამოღებულია (10.09.2010 N 280)

9. ამოღებულია (10.09.2010 N 280)

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 გარე-მოებათა 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, შენობა-თა და-საშენებელი 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 (1.12.2011 N 454)

1. მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას ამ დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენს არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და

ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება. არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისათვის ნებართვის მაძიებელმა უნდა წარადგინოს არქიტექტურული პროექტი ან/და საჭიროების შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა ან/და ტექნოლოგიური სქემა.

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

მუხლი 47. არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა (12.08.2011 N 315)

1. II, III, IV კლასის არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა მოიცავს:

ა) ინფორმაციას მშენებლობის ნებართვის ობიექტის თაობაზე, რომელიც მოიცავს:

ა.ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ა.ბ) განმარტებით ბარათს;

ა.გ) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ა.გ.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

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

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

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

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

ბ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც შეიძლება ნაჩვენებ იყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზები, ავტოსადგომები, ღობეები, გამწვანება და სხვა ნაწილები), მასშტაბი 1:500;

გ) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით) და შენობის ყველა სართულის გეგმას საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკების ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით, შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;

დ) შენობა-ნაგებობის ფასადებს;

ე) განსაკუთრებულ სამშენებლო რეგულირების ზონებსა და ისტორიული დაცვის ზონებში შენობა-ნაგებობის ფასადებს, რომლებზეც მითითებული უნდა იქნეს მათი ძირითადი გაბარიტული ზომები, სიმაღლეები, მათ შორის, სართულების მიხედვით სიმაღლეები, მიწის გადაკვეთის დონეების ჩვენებით აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში, ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და

არქიტექტურული დეტალების ზომების მითითებით, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა); ფოტომონტაჟს და აქსონომეტრიულ ხედებს არქიტექტურული დეტალების, მოსაპირკეთებელ-სამშენებლო მასალებისა და ფერების განსაზღვრით (როგორც ნაბეჭდი, ისე ციფრული სახით ჩაწერილი კომპაქტდისკზე JPG ფორმატის ფაილებით), ფასადებზე გამოყენებული ყველა სახის მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირების თუ სხვა არქიტექტურული ელემენტების დეტალური მითითებით (მათ შორის, გათბობა-კონდიციონერების ტექნიკური საშუალებების განთავსების ადგილის მითითებით), ასევე გამოყენებული საღებავების ფერის კატალოგის მიხედვით დაკონკრეტებით;

ვ) არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტომასალას (შორი და ახლო ხედებით);

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

თ) საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს და ნაგვის ურნების განთავსების ადგილს.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“, „გ“, „დ“, „ე“, „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარგენილი 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. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული არქიტექტურული პროექტის ნაწილები შესაძლებელია წარდგენილი იყოს შეთავსებული სახით.

4. თვითმმართველი ერთეულის (ქ. თბილისის ტერიტორიაზე – ქ. თბილისის მთავრობის) გადაწყვეტილებით, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროექტი შესაძლებელია წარდგენილი იყოს ელექტრონული ფორმით.

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 ზე-და-პირის ცვლილების გეგმას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

დ) ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრას და აბსოლუტურ ნუ-ლოვან 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, საჭი-როების შემთხვევაში, კონსტრუქციული სქემა შე-საძლებელია დამატებით მოიცავდეს ნაგებობის ციფრულ ვი-ზუალიზაციას.

3. დამკვეთის გადაწყვეტილებით კონსტრუქციული სქემა შე-საძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

- ა) ტერიტორიის ფოტოებს;
- ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას და/ან მაკეტს.

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონს-ტრუქციული სქემის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგენი-ლი 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 ზე-და-პირის ცვლილების გეგმას (ასეთის არსებობის შემთხვე-ვაში);
- დ) ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრას და აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებას;
- ე) ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატურ ნა-ხაზებს;
- ვ) ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;
- ზ) შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქე-მას;
- 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 ტექნო-ლოგიური სქემის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შეთავსებული სახით.

მუხლი 50. არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება

1. არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექ-ნო-ლოგიური სქემის შეთანხმება სავალდებულოა:

ა) არქიტექტურული პროექტის – კულტურული მემკვიდ-რეობის დაცვის ზონებში. აგრეთვე ქ. თბილისის ტერიტო-რიაზე II, III, IV კლასების მქონე შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობისას, გარდა დადგენილებით განსაზღვრული შემ-თხვევებისა;

ბ) კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის – მშე-ნებ-ლობის 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 საქარ-თვე-ლოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს-თან შეთანხმებით, უფლებამოსილი არიან, არქიტექტურული პრო-ექტის ფასადის ნაწილის შეთანხმების სავალდებულოება განსაზღვრონ კონკრეტულ ქუჩებზე, მათ სამოქმედო ტერიტორიაზე. (8.02.2011 N 70)

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 საქარ-თველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

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

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

გ) თუ მშენებლობის ნებართვის მოპოვება დაკავშირებულია ისეთი ობიექტის მშენებლობასთან, რომელშიც გათვალისწინებული საქმიანობა „გარემოზე ზემოქმედების ნებარ-თვების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას, განმცხადებელმა და-მატებით 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 გა-ფრ-ქვეული მავნე ნივთიერებების ინვენტარიზაციათა ტექნი-კუ-რი ანგარიში და მავნე ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშ-ვები გაფრქვევის/ჩაშვების ნორმები – 4 ეგზემპლარად);

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

გ.დ) მოკლე ანოტაცია საქმიანობის შესახებ (არატექ-ნი-კური რეზიუმეს სახით);

გ.ე) განცხადება წარდგენილი განცხადების კონფიდენ-ცია-ლური 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 შე-სახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

2. ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო გან-ცხადებისა და თანდართული დოკუმენტების ამ დადგენილე-ბისა და მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბა-მი-სობას 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 პრო-ექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შე-სა-ბამისობა დადგენილ სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამო-ყენების პირობებით განსაზღვრულ პარამეტრებთან და გამოი-ტანოს გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონს-ტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების ან შე-თანხმებაზე უარის თქმის შესახებ. სხვა ადმინისტრაციული ორ-განოს მიერ აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს ნებართვის გამცემ ორგანოში განცხადების წარდ-გენიდან არა უგვიანეს 15 დღისა. გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ნე-ბართვის გამცემ ორგანოში განცხადების შეტანიდან არა უგ-ვიანეს 17 დღისა გადაწყვეტილება წარუდგინოს ნებართვის გამცემს.

4. ნებართვის გამცემი ვალდებულია ამ დადგენილებით გან-საზღვრულ ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება არქიტექტუ-რული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების ან შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ. შეთანხმებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუ-თე-ბული უარი ნებართვის მაძიებელს.

5. თუ დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილება არ იქნა მი-ღებული, არქიტექტურული პროექტი, კონსტრუქციული ან/და ტექ-ნოლოგიური სქემა ჩაითვლება შეთანხმებულად. ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია უზრუნველყოს სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დაცვა მოცემულ ობიექტთან მიმართებაში.

6. თუ შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონს-ტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის მიხედვით ათი წლის განმავლობაში არ იქნება გაცემული მშენებლობის ნე-ბართვა ან/და ამ ხნის განმავლობაში მოხდა სივრცით-ტერიტორიულ მოწყობასთან დაკავშირებული კანონმდებ-ლო-ბის ან/და სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პი-რობების არსებითი მახასიათებლების (მაგ.: განაშენიანების რეგულირების კოეფიციენტების, შენობათა მაქსიმალურად და-სა-შვები სიმაღლეების და სხვ.) ისეთი ცვლილება, რაც იწვევს

ქალაქთმშენებლობითი პირობების შეცვლას, გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნო-ლო-გიური სქემის შეთანხმების შესახებ ითვლება ძალა-და-კარგულად.

თავი XI მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი

მუხლი 53. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტები
(12.08.2011 N 315)

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

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

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

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

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

დ) სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი;

ე) ობიექტის ადგილმდებარეობის მისამართი და საკადასტრო კოდი;

ვ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება და გამოყენების მიზანი;

ზ) შენობა-ნაგებობის დამპროექტებლის მონაცემები: სახელი/იურიდიული დასახელება, საკონტაქტო ინფორმაცია (ტელეფონის ნომერი და ელ.ფოსტის მისამართი), მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემები, ასევე პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ნომერი და პირადი ნომერი; (17.01.2012 N 6)

თ) ამოღებულია (1.12.2011 N 454)

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

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

3. თვითმმართველი ერთეულის (ქ. თბილისის ტერიტორიაზე – ქ. თბილისის მთავრობის) გადაწყვეტილებით, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები შესაძლებელია წარდგენილი იყოს ელექტრონული ფორმით.

4. იმ შემთხვევაში, როდესაც აუცილებელია არქიტექტურული პროექტის ფასადის ნაწილის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის დასაბუთებული

შუამდგომლობის საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია გასცეს მშენებლობის ნებართვა შენობის ფასადების შეთანხმებული პროექტის გარეშე და სანებართვო პირობებით განუსაზღვროს ამ უკანასკნელის წარდგენის პირობები და ვადები, თუმცა ფასადების პროექტები წარდგენილი უნდა იქნეს შენობის ნულოვანი ეტაპის დასრულებამდე.

5. თუ V კლასს დაქვემდებარებული ობიექტების მშენებლობა დაკავშირებულია მშენებლობის განხორციელების დასამუშავებელი დოკუმენტების დიდ მოცულობასთან და შემჭიდროებულ ვადებში შესასრულებელ მასშტაბურ სამუშაოებთან, აგრეთვე, დაპროექტებისათვის საჭირო გარემოებები ზუსტდება დაპროექტების პროცესში, ასევე, თუ V კლასს დაქვემდებარებული ობიექტები წარმოადგენს განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობისა და სოციალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებს ან მათ კომპლექსებს, რის გამოც შეუძლებელია ბოლო სტადიისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისი, სრულად დაკომპლექტებული სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის წარდგენა, ნებართვის მაძიებლის სათანადოდ დასაბუთებული შუამდგომლობის შემთხვევაში და მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანოს გადაწყვეტილებით შეიძლება გაიცეს მშენებლობის ნებართვა მიწის ნაკვეთზე ან/და ნაკვეთებზე საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთისა და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის ზოგიერთი ნაწილის მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენის გარეშე. ასეთ შემთხვევაში, სანებართვო პირობებში განისაზღვრება ამ დოკუმენტების წარდგენის ვადა. ნებართვის მფლობელს შეუძლია დაიწყოს სათანადო სამშენებლო სამუშაოები იმ მიწის ნაკვეთზე ან ნაკვეთებზე, რომლებზეც წარადგენს საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთს და შესაბამის საპროექტო დოკუმენტაციას. ამასთანავე, ხაზობრივი ნაგებობების შემთხვევაში, როდესაც შემჭიდროვებულ ვადებში ვერ ხორციელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების მესაკუთრეთა იდენტიფიცირება, ამ ნაკვეთის/ნაკვეთების სტატუსის შეცვლა და რეგისტრაცია, აგრეთვე, სხვა საჭირო გარემოებათა დაზუსტება, თუ ნებართვის მაძიებლის შესაბამისი მიმართვის საფუძველზე წარდგენილი იქნება სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ხაზობრივი ნაგებობის ტრასის კოორდინატები, ასეთ შემთხვევაში, სანებართვო პირობებში განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთების წარდგენის ვადა. ნებართვის მფლობელს შეუძლია დაიწყოს სათანადო სამშენებლო სამუშაოები იმ მიწის ნაკვეთზე ან ნაკვეთებზე, რომლებზეც წარადგენს საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთს. (4.04.2014 N 265)

51. გრუნტის ზედაპირიდან ან შენობა-ნაგებობის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ფუმიდან არანაკლებ 25 მეტრ სიღრმეზე გვირაბის (მათ შორის, ჰიდროელექტროსადგურის სადერივაციო გვირაბის) ან სხვა მიწისქვეშა ნაგებობის მშენებლობის (გარდა ღია წესით მშენებლობისა) შემთხვევაში, ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკუთრების/სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთის გარეშე. (7.03.2012 N 83)

6. დამკვეთი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მინიმუმ სამ და მაქსიმუმ ექვს ეგზემპლარს. V კლასს 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 საქარ-თვე-ლოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით და-დ--გენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებითა და „ლი-ცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კა-ნონით დადგენილი წესით.

2. მშენებლობის ნებართვის გამცემი 3 დღის ვადაში ამოწმებს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხა-დებისა და თანდართული საბუთების ამ დად-გენილებით გან-საზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობას. ხარვეზის შემ-თხვე-ვაში, ნებართვის გამცემი მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით განსაზღვრული წესით.

3. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ვალდებულია გადა-წყვეტილება ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუ-ყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს.

4. თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გა-რემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარ-მოებისათვის 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 განცხა-დების წარდგენიდან 7 დღის ვადაში.

5. მშენებლობის ნებართვის გამცემი, სავალდებულო საე-ქს-პერტო დასკვნას დაქვემდებარებულ ობიექტზე უარყოფითი საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე, ვალდებულია მიიღოს გა-და-წყვეტილება ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ.

6. მშენებლობის ნებართვის გამცემს სავალდებულო საე-ქს-პერტო დასკვნას დაქვემდებარებული ობიექტის ნებარ-თვის გაცემის პროცესში, საფუძვლიანი ექვსის გაჩენის შემ-თხვევაში, უფლება აქვს ხელმეორედ ჩაუტაროს პროექტს საექსპერტო შეფასება. თუ განმეორებითი საექსპერტო დას-კვნაც იქნება დადებითი, ისევე როგორც დამკვეთის მხრიდან განხორცი-ელებული საექსპერტო დასკვნა, მაშინ საექსპერტო შეფასების ჩატარების საფასურს გადაიხდის ნებართვის გამ-ცემი, წინა-აღმდეგ შემთხვევაში – დამკვეთი. არასწორი საექს-პერტო დასკვ-ნის შემთხვევაში დგება ექსპერტის პასუხის-მგებლობის საკითხი ხელშეკრულებისა და კანონმდებლობის შესაბამისად.

7. თუ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მი-ღებული 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 ქალაქმშენებლობითი პირობების, არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სექციის შეცვლას, ასეთ შემთხვევაში, სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები და არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სექციის 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 მიწოდებაში 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

სამშე-ნებლო სამუშაოების დაწყების დღეს.

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

1. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძე-ლება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო ობი-ექტზე არ არის განხორციელებული ისეთი სამშენებლო სამუ-შა-ოები, რომლებიც ამ დადგენილების შესაბამისად საჭირო-ებენ მშენებლობის ახალ ნებართვას.

2. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძე-ლებისათვის დამკვეთმა ან მისმა წარმომადგენელმა მშენებ-ლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლამდე წერილობით უნდა მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს მშენებლობის ნებართვის მოქმე-დების ვადის გაგრძელების შესახებ, მიმართვას უნდა დაურ-თოს დარჩენილი სამუშაოების მშენებლობის ორგანიზების პროექტი და მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გო-ნივრული ვადა.

3. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელე-ბისას მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინის-ტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრა-ცი-ული კოდექსის 63-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად იღებს გადა-წყვეტილებას მშენებლობის ნებართვის გაცე-მის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მშენებ-ლო-ბის დასრუ-ლების თარიღის შეცვლის შესახებ, რის თა-ნახ-მაც ცვლი-ლებები შედის სა-ნე-ბართვო მოწმობაში.

4. თუ დამკვეთი ან მისი წარმომადგენელი მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გან-ცხადებით 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 დაურ-თოს დარჩენილი სამუშაოების მშენებლობის ორგანიზების პრო-ექტი, მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გო-ნივრული ვადა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გადახ-დილი მოსაკრებლის ახალი ქვითარი.

6. მშენებლობის ახალი ნებართვის გაცემისას მშენებ-ლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად და ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით გასცემს მშენებ-ლობის ნებართვას.

7. სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის შემთხვევაში მშე-ნებლობის 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 ინ-ფორ-მაცია/დოკუმენტების საფუძველზე.

4. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში მითითებული უნ-და იყოს ფურცლების რაოდენობა და ყოველი ფურცელი უნდა იყოს დამოწმებული ისე, რომ იძლეოდეს მისი განმახორ-ციელებელი შესაბამისი სამშენებლო საქმიანობის ძირითადი და მათ შორის, პასუხისმგებელი სპეციალისტების იდენტი-ფიცირების საშუალებას.

5. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის შემადგენელი ნაწი-ლები შესაძლებელია იყოს წარმოდგენილი შეთავსებული სა-ხით (ერთ ფორმატში გაერთიანებული ან სხვადასხვა ფორ-მატში გადანაწილებული).

6. დამკვეთის გადაწყვეტილებით სამშენებლო დოკუმენ-ტის 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 დო-კუ-მენტის პროექტი და მის საფუძველზე გაცემული მშენებ-ლობის ნე-ბართვის ერთობლიობა.

მუხლი 61. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

1. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი არის სამშენებლო სამუშაოების მწარმოებლისათვის შესასრულებლად სავალდებულო დოკუმენტი. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული მშენებლობის ორგანიზების პროექტის „დ“ ქვეპუნქტი სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის განუყოფელი ნაწილია. (12.08.2011 N 315)

2. მშენებლობის ორგანიზების პროექტში დეტალურად უნდა იქნეს ასახული მშენებლობის განხორციელების პირო-ბები, მათ შორის:

- ა) სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღე;
- ბ) ამ დადგენილებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტა-პები და ხანგრძლივობა:

ბ.ა) ამ დადგენილების 67-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვე-პუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობების მშენებლობისას _ მინიმუმ 3 და მაქსიმუმ 5 ეტაპი; (24.03.2010 N 84)

ბ.ბ) ამ დადგენილების შესაბამისად განსაზღვრული III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას, გარ--და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა – მინიმუმ 5 და მაქ-სიმუმ 10 ეტაპი; (24.03.2010 N 84)

ბ.გ) ამ დადგენილების შესაბამისად განსაზღვრული IV და V კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშე-ნებ-ლობისას – მინიმუმ 10 ეტაპი;

გ) საჭიროების შემთხვევაში, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკისა და საშენი მასალებისათვის განკუთვ-ნილი ადგილი;

- დ) მშენებლობის განხორციელების გრაფიკი მშენებლო-ბის ეტაპების

გათვალისწინებით;

ე) დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილე-ბი;

ვ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ღონის-ძიე-ბები;

ზ) დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, რაც მშენებლობის პროცე-სის დროს უნდა შედგეს.

2. მშენებლობის წარმოების დროს საზოგადოებრივი სივრ-ცის შეზღუდვის შემთხვევაში, მშენებლობის ორგანი-ზა-ციის პროექტში უნდა აისახოს მსგავსი სამუშაოების (მაგ.: სამ-შენებლო ტექნიკით ბეტონის მიწოდება) განხორციელების ოპტი--მალური ვადა და დრო.

3. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში, საჭიროების შემთხვევაში, უნდა აისახოს სპეციალური ღონისძიებები, რომ-ლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრა-დობას/სიმტკიცეს და არ გამოიწვევს მათი მდგრა-დობის/სიმტკიცის გაუარესებას.

თავი XIII

სამშენებლო დოკუმენტის დასაშვები ცვლილება და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევა

მუხლი 62. სამშენებლო დოკუმენტის დასაშვები ცვლი-ლებები, რომლებიც არ საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნე-ბართვას

1. მშენებლობის ახალ ნებართვას არ საჭიროებს სამშე-ნებ-ლო დოკუმენტის შემდეგი ცვლილებები:

ა) შენობა-ნაგებობების (გარდა ამ პუნქტის „ა¹“ ქვეპუნქტისა) 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 მდგრა-დობის დასუსტება; (7.02.2013 N 27)

ა¹) ქ. თბილისში, II კლასს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობების ინტერიერში მოქცეული მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების შეცვლა, დამატება/მოკლება, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობის ექსტერიერის ან/და შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სქემის ცვლილება; (7.02.2013 N 27)

ბ) II კლასს მიკუთვნებულ ობიექტებზე თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის შეცვლა ყოველ 100 მ²-მდე ფართობზე 3.0 მ² სიზუსტით, III და IV კლასებს მიკუთვნებულ ობიექტებზე თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის შეცვლა ყოველ 200 მ²-მდე ფართობზე 1.0 მ² სიზუსტით, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების

დოკუმენტებით სამშენებლო რეგლამენტის მიხედვით განსაზღვრული კონსტრუქციული სისტემის მდგრადობის დასუსტება; (7.02.2013 N 27)

გ) სართულის სიმაღლის ცვლილება მაქსიმუმ 0.2 მეტრით (II კლასს მიკუთვნებულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებზე მაქსიმუმ 0.3 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; (7.02.2013 N 27)

დ) ექსტერიერის გაბარიტების ცვლილება არა უმეტეს 0.4 მეტრისა; (18.06.2012 N 216)

ე) ამოღებულია (18.06.2012 N 216)

ვ) ინტერიერის არამზიდი და თვითმზიდი კონს-ტრუქ-ცი-უ-ლი ელემენტების გადაადგილება/შეცვლა ან/და დამატება/-მოკ-ლე-ბა; (10.09.2010 N 280)

ზ) შენობა-ნაგებობების ცალკეული ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური სისტემების შეცვლა, დამატება ან მოკლება; (18.06.2012 N 216)

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

ი) შენობა-ნაგებობების ისეთი ნაწილების გადაადგი-ლე-ბა/შეცვლა, რომლებიც ამ დადგენილების შესაბამისად არ საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას;

კ) შენობა-ნაგებობის მიწისპირა ან/და მიწისქვეშა ნაწი-ლის ჰორიზონტალური გადაადგილება გრუნტის ზედაპირ-თან მიმართებაში არა უმეტეს 1.0 მეტრისა;

ლ) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულის ვერტიკალური ცვლილება აბსოლუტურ ნულთან მიმართებაში არა უმეტეს 0.4 მეტრისა, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს მიწისქვეშა სართულის მიწისპირა ან მიწისზედა სართულად გადაქცევა; (18.06.2012 N 216)

მ) გრუნტის თვისებებიდან გამომდინარე, შენობა-ნაგებო-ბის საძირკვლის (წერტილოვანი, ლენტური და მონოლი-თური ფილის შემთხვევაში) დამატებითი ჩაღრმავება არა უმე-ტეს 0.5 მეტრისა;

ნ) გრუნტის თვისებებიდან გამომდინარე, შენობა-ნაგე-ბობის ხიმინჯებიანი საძირკვლის დამატებითი ან ნაკლები ჩაღრ-მავება გრუნტის მყარ ნაწილამდე.

ო) ნაგებობის ცალკეული კონსტრუქციული ელემენ-ტების, მასალების, ნაკეთობების, აგრეთვე საინჟინრო სისტე-მების შეცვლა, რაც არ იწვევს (ნაგებობის გაბარიტების ცვლი-ლების მიუხედავად) საანგარიშო დატვირთვების ან/და კონსტრუქციული გადაწყვეტის შეცვლას. (31.03.2010 N 100)

პ) ქ. თბილისში (გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობებისა) თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად სამშენებლო დოკუმენტში განხორციელდა ცვლილებები, რაც საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას, თუმცა სამშენებლო სამუშაოები დასრულებულია და დამკვეთს უარი ეთქვა შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე, დამკვეთის მიერ ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენის შემდეგ აღნიშნული ორგანო

უფლებამოსილია იმსჯელოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის გარეშე უკვე განხორციელებული მშენებლობის ქალაქგეგმარებით მოთხოვნებთან შესაბამისობასა და მისი დასაშვებობის დადასტურებაზე. ასეთ შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტისაგან განსხვავებით, ნაწარმოები მშენებლობის დადასტურება ხდება წერილობითი ფორმით. განხორციელებული მშენებლობის გათვალისწინებით მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ შესაძლებელია მოთხოვნილ იქნეს დამატებითი დოკუმენტაცია. დადასტურების წერილი მშენებლობის ნებართვის განუყოფელი ნაწილია და უნდა დაერთოს ამ დადგენილებით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტის ყველა ეგზემპლარს; (18.06.2012 N 216)

ჟ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უკვე განხორციელებული მშენებლობის დასაშვებობის დადასტურებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ამ დადგენილების 63-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი წესით. (18.06.2012 N 216)

2. მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებში ამ მუხ-ლით განსაზღვრული შეტანილი ცვლილებები არ უნდა არღვევ-დეს სხვა სანებართვო პირობებს და არ უნდა ლა-ხავდეს მესამე პირთა უფლებებს.

3. სამშენებლო დოკუმენტში ამ მუხლის პირველი პუნ-ქტის „ო“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ცვლილებების შე-ტა-ნის შემთხვევაში დამკვეთი ვალდებულია, შეცვლილი საპ-როექტო დოკუმენტაცია და სათანადო საექსპერტო დასკვნა წა-რუდგინოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს ცვლი-ლების დადასტურების/შეთანხმების მიზნით. მშენებლო-ბის ნე-ბართვის გამცემის მიერ სამშენებლო დოკუმენტში შე-ტა-ნილი ცვლილების დადასტურება ხდება წერილობითი ფორ-მით. კო-რექტირებული პროექტი, საექსპერტო დასკვნა და შე-თან-ხმე-ბის წერილი მშენებლობის ნებართვის განუყოფელი ნაწი-ლია და უნდა დაერთოს ამ დადგენილებით განსაზ-ღვრულ სამ-შე-ნებლო დოკუმენტის ყველა ეგზემპლარს. (31.03.2010 N 100)

4. სამშენებლო დოკუმენტში ამ მუხლის პირველი პუნქტით (გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) განსაზღვრული ცვლილებები შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურის დროს წარმოადგენს დასაშვებ ცვლილებებს და მათი დადასტურება ხდება ამ დადგენილების 97-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესით. (17.01.2012 N 6)

მუხლი 63. სამშენებლო დოკუმენტის ცვლილებები, რაც საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას; სამშენებლო დო-კუმენტის 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, გარდა „პროდუქტის უსაფრთხოების და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 25¹ მუხლის, ამ დადგენილების 62-ე მუხლის პირველი პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტითა და კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევებისა. (7.02.2013 N 27)

3. მშენებლობის ნებართვის აღების საჭიროების შემთხვევაში, მისი აღების პროცედურა უნდა შეეხოს მხოლოდ იმ ნა-წილებს, რომლებიც სამშენებლო დოკუმენტით არ არის გან-საზღვრული.

4. ამ მუხლით გათვალისწინებული უნებართვო ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით წარმოებული მშენებლობის დროს ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის ან ახალი ნებართვის მისაღებად სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში გაითვალისწინოს წარმოებული სამშენებლო სამუშაოები (მშენებლობის ორგანიზების პროექტი, მშენებლობის დასრულების ეტაპები და ა.შ.) და მოიპოვოს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა უნებართვოდ ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით წარმოებული მშენებლობის შესახებ. მშენებლობის ახალი ნებართვა გაიცემა უკვე წარმოებული მშენებლობის გათვალისწინებით. (17.01.2012 N 6)

მუხლი 64. სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებების შეტანის უფლებამოსილება

1. დამკვეთის მიერ სამშენებლო დოკუმენტის შეცვლა უნ-და მოხდეს საავტორო უფლებების დაცვით.

2. დამკვეთის დავალებით სამშენებლო დოკუმენტში ცვლი-ლებების შეტანის უფლებამოსილება აქვს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტის განმახორ-ციელებელს საავტორო უფლებების დაცვით ან ამ დადგენილებით განსაზღვრული სხვა სამშენებლო საქმიანობის ძირითად სპე-ცია-ლისტს (დამპროექტებელს) საავტორო უფლებების დაცვით.

თავი XIV

I კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 65. I კლასის შენობა-ნაგებობების კლასების მახა-სიათებლები

1. I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობას არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა (გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა). I კლასს განეკუთვნება: (12.08.2011 N 315)

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

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

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

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

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

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

ზ) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალისწინებული ნაგებობა;

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

ი) ხაზობრივი ნაგებობები – III კატეგორიის გაზსადენი, III კატეგორიის წყალსადენი, III კატეგორიის წყალარინების მილი, III კატეგორიის ქუჩა, IV და V კატეგორიების ელექტროგადამცემი ხაზები;

კ) ლანდშაფტური მშენებლობა;

ლ) კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა;

მ) ამოღებულია (20.04.2015 N 168)

ნ) ბანკომატის განთავსება;

ო) საჩრდილობლის მოწყობა;

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

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

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

ს) სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე წყალსარინი არხებისა და დრენაჟების მოწყობა;

ტ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე 25 მ³-მდე მოცულობის და არა უმეტეს 2.2 მ სიღრმის აუზის, ღია საცურაო აუზის, აგრეთვე ჭებისა და წყაროების მოწყობა;

უ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე განსათავსებელი 8 მ-მდე სიმაღლის ანძების, გაყვანილობისა და განათებისათვის ბოძების, ანტენებისა და 2 მ³-მდე რეზერვუარიანი წყლის სადაწნეო კომპლექსების მშენებლობა;

ფ) შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის პანდუსების მოწყობა;

ქ) გადაუდებლობის შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის დროებითი გამაგრება;

ღ) აბრებისა და რეკლამების განთავსება;

ყ) ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრის და სხვა ღიობების მოწყობა/დემონტაჟი. თუ აღნიშნული სამუშაოები ეხება შენობა-ნაგებობის მზიდ კონსტრუქციებს, ამ დადგენილების 66-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გარდა, დამკვეთი ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე მოიპოვოს შესაბამისი დასკვნა განსახორციელებელი სამუშაოების უსაფრთხოების შესახებ;

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

2. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული უფლება-მო-სი-ლია, მის სამოქმედო ტერიტორიაზე განსაზღვროს შესაბამისი ზო-ნები, პირობები და I კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგე-ბო-ბა-თა სახეობები, რომელთა განთავსება/მშენებლობა მშენებლობის ნე-ბართვის ან/და ამ დადგენილების 66-ე მუხლით გათვალის-წი-ნე-ბუ-ლი პროცედურის გარეშე იქნება შესაძლებელი. (24.03.2010 N 84)

2¹. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული უფლება-მო--სილია, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე განსაზღვროს შე-სა-ბა--მისი ზონები და პირობები, სადაც I კლასს და-ქვე-მდე-ბა-რე-ბულ შენობა-ნაგებობათა გარკვეული სახეობების განთავსება/-მშე---ნებლობა აკრძალულია. (10.09.2010 N 280)

3. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული უფლებამოსილია, მიიღოს გადაწყვეტილება I კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების ასაშენებლად მშენებლობის ნებართვის საჭიროების თაობაზე, რაც გაიცემა II კლასის მშენებლობებისათვის დადგენილი წესით. (03.12.2014 N 655)

4. ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო განსაზღვრავს კავშირგაბმულობის ხაზის გაყვანისათვის/მონტაჟისათვის და I კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობისათვის/მონტაჟისათვის ამ დადგენილების 66-ე მუხლით გათვალისწინებული პროცედურების განხორციელებისათვის უფლებამოსილ ორგანოს. (03.12.2014 N 655)

მუხლი 66. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა

1. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოებს ნე-ბართვის მიღების გარეშე, მშენებლობის მწარმოებელი ვალდე-ბულია დაიცვას კანონმდებლობით, მათ შორის, სამ-შენებლო რეგლამენტებით გათვა-ლის---წინებული მოთხოვნები.

2. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოე-ბელი/დამკვეთი

ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შე-სა-ხებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს.

3. 65-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“-„დ“ და „ვ“-„კ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე ვალდებულია, გან-ცხადებაში ასახოს ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის რეგის-ტრაციის შესახებ, ხოლო „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში განცხადებას დაურთოს მიწის ნაკვეთის საკუთ-რების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. (8.02.2011 N 71)

4. კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) არსებულ საინჟინრო-საკომუნიკაციო არხებში, შახტებსა და გვირაბებში, აგრეთ-ვე არსებულ ბოძებსა და ანძებზე, ასევე სხვა შენობა-ნაგებობებზე გაყვანის/მონტაჟისა და ტრანშეის გაყვანის შემთხვევაში განცხადებას თან უნდა დაერთოს: (24.03.2010 N 84)

ა) სამონტაჟო ტერიტორიის, მიწის ნაკვეთის ან/და არსებული საინჟინრო-საკომუნიკაციო ნაგებო(ბე)ბის მესაკუთრეთა ან/და ბი-ნის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის თანხმობა, საზო-გადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ასევე ადგი-ლობრივი თვითმმართველობის ორგანოების თანხმობა;

ბ) ელექტრონულ ფორმატში შესრულებული კავშირგაბ-მუ-ლო-ბის ხაზების (ქსელების) გაყვანის/მონ-ტაჟის ტრასის პროექტი;

გ) ტოპოგრაფიული რუკა არსებული ინფრასტრუქტურის ჩვენებით.

5. გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალის-წინებული ნაგებობის მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში გა-რე რეკლამის განთავსების ნებართვის მფლობელმა გან-ცხა-დებას უნდა და-ურთოს:

ა) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვა;

ბ) გარე რეკლამის განთავსების ადგილის ტოპოგრაფი-ული რუკა განთავსების ადგილის ჩვენებით;

გ) ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

6. საზოგადოებრივ ადგილებში გარე ვაჭრობისათვის გან-კუთვნილი 3 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების მშე-ნებ-ლო-ბა/მონტაჟის შემთხვევაში უნდა დაერთოს განცხადებას:

ა) გარე ვაჭრობისათვის განკუთვნილი დროებითი შენო-ბა-ნაგებობების ან/და დანადგარის განთავსების ადგილის ტო-პოგრაფიული რუკა განთავსების ადგილის ჩვენებით;

ბ) შენობა-ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

6¹. I კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში განცხადებას თან უნდა დაერთოს: (24.03.2010 N 84)

ა) მიწისქვეშა ხაზობრივ ნაგებობათა მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში: ხაზობრივი ნაგებობების სქემატური ნახაზი, მისი ელექტრონული ვერსია UთM პროგრამაში, ჩაწერილი ჩD-ზე;

ბ) მიწისზედა ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში: ხაზობრივი ნაგებობების გეგმა, მისი ელექტრონული ვერსია UთM პროგრამაში, ჩაწერილი CD-ზე, მიწისზედა კონს-ტრუ-ქციების პროექტი;

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

62. ლანდშაფტური მშენებლობისას განცხადებას თან უნ-და დაერთოს: (10.09.2010 N 280)

ა) მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან სარგებლობის დამა-დას--ტურებელი დოკუმენტი;

ბ) ხე-ნარგავების ინვენტარიზაციის გეგმა (განმარტებითი ბა--რათით და ხე-ნარგავების აღწერის მონაცემთა ცხრილით);

გ) დენდროპროექტი;

დ) ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილი ლანდშაფტის კე-თილ--მოწყობის გეგმა (მასშტაბი 1:2000).

7. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო 5 დღის ვა-და-ში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ის საფუძველ-ზე წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობა/მონ-ტაჟის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას.

8. თუ ხუთი დღის ვადაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო განმცხადებელს პასუხს არ აცნობებს, მესა-კუთ-რე ან/და მოსარგებლე უფლებამოსილია დაიწყოს მშენებ-ლობა.

9. 65-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ადგი-ლობ-რივი თვით--მმართველი ერთეულის, ხოლო ქ. თბილისში – ქ. თბილისის მთავ-რო-ბის გადაწყვეტილების სა-ფუძ-ველზე შესაძ-ლებელია განისაზღვროს ამ მუხ-ლით გათვალისწი-ნებული პროცედურების განხორციელებისათვის წარ-სა-დ--გენი დოკუმენ-ტაცია. (8.10.2011 N 384)

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

11. უნებართვო მშენებლობად არ ჩაითვლება I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის/მონტაჟის განხორციელება ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტის დარღვევით, თუ მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო წერილობით დაადასტურებს დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის შესაძლებლობას. (1.12.2011 N 454)

თავი XV

II კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 67. II კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მა-ხასიათებლები

1. II კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის და-ბა-ლი 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 (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისათვის სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 500 მ²-მდე ფართობის), 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა; (7.02.2013 N 27)

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

გ) გრუნტის ზედაპირიდან 4 მ-ზე მეტი სიმაღლის ღობე; (12.08.2011 N 315)

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

ე) ამოღებულია (24.03.2010 N 84)

ვ) 1000 მ³-მდე მოცულობის წყალსაცავი;

ზ) თხევადი ნივთიერების საცავი/ტერმინალი ავზების ჯა-მუ-რი მოცულობით 100 მ³-მდე;

თ) ექსტერიერის რეკონსტრუქცია;

ი) მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული დროე-ბითი შენობა ან/და ნაგებობა.

მუხლი 68. II კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებარ-თვა გაიცემა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

2. II კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობი-სათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებ-ლოდ გამოყენების პირობებისა და სამშენებლო დო-კუმენტის პროექტის საფუძველზე.

3. II კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშე-ნებ-ლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პრო-ექტის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შე-თანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემისა და დამატებით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების საფუძველზე იმ შემ-თხვევაში, როდესაც რეკონსტრუქცია იწვევს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ცვლილებას.

4. II კლასის შენობა-ნაგებობის მზიდი ელემენტებისა და ლოკალური საერთო სარგებლობის ქსელების რეკონს-ტრუქ-ციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დო-კუ-მენტის პროექტის საფუძველზე.

5. ექსტერიერის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებარ-თვა გაიცემა შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონს--ტრუქ-ციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის საფუძველზე.

6. II კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუ-შა-ოების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დო-კუ-მენტის პროექტის საფუძველზე.

მუხლი 69. II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის

პროექტი (12.08.2011 N 315)

1. II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) ინფორმაციას მშენებლობის ნებართვის ობიექტის თაობაზე, რომელიც მოიცავს:

ა.ა) ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შესახებ;

ა.ბ) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ა.გ) განმარტებით ბარათს;

ა.დ) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ა.დ.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

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

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

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

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

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

გ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც შეიძლება ნაჩვენები იყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზები, ავტოსადგომები, ლობეები, გამწვანება და სხვა ნაწილები), მასშტაბი 1:500;

დ) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით) და შენობის ყველა სართულის გეგმას საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკების ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით, შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;

ე) შენობა-ნაგებობის ფასადებს;

ვ) განსაკუთრებულ სამშენებლო რეგულირების ზონასა და ისტორიული დაცვის ზონებში შენობა-ნაგებობის ფასადებს, რომლებზეც მითითებული უნდა იქნეს მათი ძირითადი გაბარიტული ზომები, სიმაღლეები, მათ შორის, სართულების მიხედვით სიმაღლეები, მიწის გადაკვეთის დონეების ჩვენებით აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში, ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალების ზომების მითითებით, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის

ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა); ფოტომონტაჟს და აქსონომეტრიულ ხედებს არქიტექტურული დეტალების, მოსაპირკეთებელ-სამშენებლო მასალების და ფერების განსაზღვრით (როგორც ნაბეჭდი, ისე ციფრული სახით ჩაწერილი კომპაქტდისკზე JPG ფორმატის ფაილებით), ფასადებზე გამოყენებული ყველა სახის მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირების თუ სხვა არქიტექტურული ელემენტების დეტალური მითითებით (მათ შორის, გათბობა-კონდიციონერების ტექნიკური საშუალებების განთავსების ადგილის მითითებით), ასევე გამოყენებული საღებავების ფერის კატალოგის მიხედვით დაკონკრეტებით;

ზ) არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტომასალას (შორი და ახლო ხედებით);

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

ი) საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს და ნაგვის ურნების განთავსების ადგილს;

კ) მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ საბუთს;

ლ) საჭიროების შემთხვევაში თანამესაკუთრ(ებ)ის თანხმობას;

მ) თვალსაჩინო ადგილზე საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელ ფოტოსურათს (გადაღებული შორი და ახლო მანძილიდან);

ნ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, რომელიც უნდა მოიცავდეს მშენებლობის განხორციელების გრაფიკს მშენებლობის ეტაპების ხანგრძლივობის გათვალისწინებით;

ო) ინფორმაციას შენობა-ნაგებობის დამპროექტებლის შესახებ, რომელიც მოიცავს დამპროექტებლის სახელს/დასახელებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ.ფოსტის მისამართი), მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემებს, ასევე პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ნომერს და პირად ნომერს; (17.01.2012 N 6)

პ) ამოღებულია (1.12.2011 N 454)

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „გ“, „დ“, „ე“, „ვ“, „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით: (1.12.2011 N 454)

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. თვითმმართველი ერთეულის (ქ. თბილისის ტერიტორიაზე – ქ. თბილისის მთავრობის) გადაწყვეტილებით, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროექტი შესაძლებელია წარდგენილი იყოს ელექტრონული ფორმით.

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

მუხლი 70. II კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობები

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შე-ას-რულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

ა) აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით გან-საზღვრულ ვადებში;
ბ) აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;

გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარ-ღვევის გარეშე;

დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტის მოთხოვნათა დაცვით;

ე) დადგენილების 67-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობისას სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების (გარდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიისა) შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი; *(18.06.2012 N 216)*

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 ექსპლუატაციაში მიღებისათვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის; *(17.01.2012 N 6)*

თ) სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით; *(12.08.2011 N 315)*

ი) უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გაცნობა. *(12.08.2011 N 315)*

კ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. *(8.10.2011 N 384)*

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება საქართველოს კანონით – პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა. *(18.06.2012 N 216)*

თავი XVI

III კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 71. III კლასის შენობა-ნაგებობის განსაზღვრული მახასიათებლები

1. III კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის სა-შუალო 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 (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისათვის სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 500 მ²-დან 6000 მ²-მდე ფართობის), 12 მ-დან 22 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 4 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების მქონე შენობა; (7.02.2013 N 27)

ბ) 60 მ³-დან 200 მ³-მდე მოცულობის, 15 მ-დან 30 მ-მდე სი-მაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 15 მ-დან 20 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

გ) ამოღებულია (12.08.2011 N 315)

დ) შენობა-ნაგებობაში დამონტაჟებული ვერტიკალური, და-ხ-რილი ან/და ჰორიზონტალური გადაადგილების მექანიკური საშუალება;

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

ვ) ხაზობრივი ნაგებობები – II კატეგორიის (ქალაქის ქუჩის ქსელი) წყალსადენი, II კატეგორიის წყალარინების მილი, III კატე-გორიის სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა, III კატეგორიის საავტომობილო გზა, II კატეგორიის ქუჩა; (24.03.2010 N 84)

ზ) ელექტროქვესადგური 35 კვოლტი და 110 კვოლტი; III (ჰიდროელექტროსადგური 1000 კვტ-დან 10 000 კვტ-მდე, ქარის ელექტროსადგური) და IV კატეგორიის (ჰიდროელექტროსად-გური 50 კვტ-დან 1000 კვტ-მდე, გეოთერმული ელექტროსად-გუ-რი) ელექტროსადგურები;

თ) წყალსაცავი 1000 მ³-დან 10 000 მ³-მდე მოცულო-ბისა;

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 ნებარ-თვა გაცივმა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

2. III კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებ-ლობი-სათვის მშენებლობის ნებართვა გაცივმა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, ამ დადგენილებით გან-სა-ზღვ-რულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პრო-ექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემისა და სამ-შენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

3. III კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშე-ნებ-ლობის ნებართვა გაცივმა სამშენებლო დოკუმენტის პრო-ექტის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით მიწის ნაკ-ვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.

4. III კლასის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რე-კონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

5. III კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სა-მუშა-ოებზე მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დო-კუ-მენტის პროექტის საფუძველზე.

მუხლი 73. III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი (12.08.2011 N 315)

1. III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) ინფორმაციას მშენებლობის ნებართვის ობიექტის თაობაზე, რომელიც მოიცავს:

ა.ა) ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შესახებ;

ა.ბ) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ა.გ) განმარტებით ბარათს;

ა.დ) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ა.დ.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

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

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

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

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

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

გ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც შეიძლება ნაჩვენები იყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზები, ავტოსადგომები, ღობეები, გამწვანება და სხვა ნაწილები), მასშტაბი 1:500;

დ) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით) და შენობის ყველა სართულის გეგმას საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკების ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით, შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;

ე) შენობა-ნაგებობის ფასადებს;

ვ) განსაკუთრებულ სამშენებლო რეგულირების ზონებსა და ისტორიული დაცვის ზონებში შენობა-ნაგებობის ფასადებს, რომლებზეც მითითებული უნდა იქნეს მათი ძირითადი გაბარიტული ზომები, სიმაღლეები, მათ შორის, სართულების მიხედვით სიმაღლეები, მიწის გადაკვეთის დონეების ჩვენებით აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში, ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და

არქიტექტურული დეტალების ზომების მითითებით, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა); ფოტომონტაჟს და აქსონომეტრიულ ხედებს არქიტექტურული დეტალების, მოსაპირკეთებელ-სამშენებლო მასალებისა და ფერების განსაზღვრით (როგორც ნაბეჭდი, ისე ციფრული სახით ჩაწერილი კომპაქტდისკზე JPG ფორმატის ფაილებით), ფასადებზე გამოყენებული ყველა სახის მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირების თუ სხვა არქიტექტურული ელემენტების დეტალური მითითებით (მათ შორის, გათბობა-კონდიციონერების ტექნიკური საშუალებების განთავსების ადგილის მითითებით), ასევე გამოყენებული საღებავების ფერის კატალოგის მიხედვით დაკონკრეტებით;

ზ) არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტომასალას (შორი და ახლო ხედებით);

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

ი) საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს და ნაგვის ურნების განთავსების ადგილს;

კ) მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ საბუთს;

ლ) საჭიროების შემთხვევაში თანამესაკუთრ(ებ)ის თანხმობას;

მ) თვალსაჩინო ადგილზე საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელ ფოტოსურათს (გადაღებული შორი და ახლო მანძილიდან);

ნ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, რომელიც უნდა მოიცავდეს მშენებლობის განხორციელების გრაფიკს მშენებლობის ეტაპების ხანგრძლივობის გათვალისწინებით;

ო) ინფორმაციას შენობა-ნაგებობის დამპროექტებლის შესახებ, რომელიც მოიცავს დამპროექტებლის სახელს/დასახელებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ.ფოსტის მისამართი), მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემებს, ასევე პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ნომერს და პირად ნომერს; (17.01.2012 N 6)

პ) ამოღებულია (1.12.2011 N 454)

2. III 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) ინფორმაციას ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის/დასკვნის თაობაზე;

დ) განმარტებით ბარათს;

- ე) ხაზობრივი ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს;
- ვ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების ჩვენებით;
- ზ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე განთავსების გეგმას;
- თ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის გეგმებს;
- ი) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;
- კ) საჭიროების შემთხვევაში ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის ხედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს;
- ლ) საჭიროების შემთხვევაში ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირისა და ძირითადი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;
- მ) ხაზობრივი ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან;
- ნ) საჭიროების შემთხვევაში შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;
- ო) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, რომელიც უნდა მოიცავდეს მშენებლობის განხორციელების გრაფიკს მშენებლობის ეტაპების ხანგრძლივობის გათვალისწინებით.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „გ“, „დ“, „ე“, „ვ“, „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით: (1.12.2011 N 454)

- 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. თვითმმართველი ერთეულის (ქ. თბილისის ტერიტორიაზე – ქ. თბილისის მთავრობის) გადაწყვეტილებით, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროექტი შესაძლებელია წარდგენილი იყოს ელექტრონული ფორმით.

5. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის ნაწილები შესაძლებელია წარდგენილი 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 (გარდა ე. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიისა) შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი (გარდა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1 500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა და სათავსებისა); (18.06.2012 N 216)

ვ) უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნა-წი-ლების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრუ-ლება;

ზ) ახალი მშენებლობისა და შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის; (17.01.2012 N 6)

თ) სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით; (12.08.2011 N 315)

ი) უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გაცნობა. (12.08.2011 N 315)

კ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. (8.10.2011 N 384)

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება საქართველოს კანონით – პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა. (18.06.2012 N 216)

თავი XVII

IV კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 75. IV კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

1. IV კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის მა-ლა-ლი ფაქტორით.

2. IV კლასს განეკუთვნება:

ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიცი-ენ-ტით K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ გა-ნისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენია-ნების 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 ნაკ-ლები ან ტოლია 24 მ-ისა;
- დ) ხიმიწიანი ფუნდამენტის მქონე შენობა-ნაგებობები;
- ე) ხაზობრივი ნაგებობები – II კატეგორიის ნავთობსა-დენი და გაზსადენი, III კატეგორიის ელექტროგადამცემი ხა-ზი, II კატეგორიის სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგე-ბობა, II კატეგორიის რკინიგზა, II კატეგორიის საავტომობილო გზა, I კატეგორიის ქუჩა;
- ვ) ელექტროქვესადგური 220 კვოლტი; II კატეგორიის ელექტროსადგურები (ჰიდროელექტროსადგური 10 მვტ-დან 50 მვტ-მდე);
- ზ) წყალსაცავი 10 000 მ³-დან 100 000 მ³-მდე მოცულო-ბის;
- თ) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხე-ვადი აირის საცავები – ტერმინალები, ავზების ჯამური მოცუ-ლობით 500 მ³-დან 1000 მ³-მდე;
- ი) აეროდრომი კოდური აღნიშვნით 4D-ზე ქვევით (ასაფ-რე-ნი ზოლის სიგრძე 1800 მ-მდე და თვითმფრინავის ფრთების გაშლის სიგანე 36 მ-მდე) და მზიდუნარიანობით PCN 25-მდე.
- კ) ბუნებრივი ან/და გათხევადებული ნახშირწყალბადიანი გაზგასამართი სადგურები; (29.09.2014 N562)
- ლ) მაგისტრალური გაზსადენის გაზგამანაწილებელი სადგური, წარმადობით 3000 მ.კბ/სთ-მდე. (29.09.2014 N562)

მუხლი 76. IV კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნე-ბარ--თვა გაიცემა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბა-მი-სად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.
2. IV კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლო-ბისა-თ-ვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, ამ დადგენილებით გან-საზღვ-რულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პრო-ექ-ტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის, სამ-შენებლო დოკუმენტის პროექტის და სათანადო საექსპერ-ტო დასკვნის საფუძველზე.
3. IV კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშე-ნებ-ლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პრო--ექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის, საჭიროების შემ-თხვევაში, დამატებითი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გა-მო--ყე-ნების პირობების საფუძველზე.
4. IV კლასის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რე-კონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშე-ნებ-ლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დას-კვნის საფუძველზე.
5. IV კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუ-შაო-ების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დო-კუ-მენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის სა-ფუძველზე.

მუხლი 77. IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი (12.08.2011 N 315)

1. IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) ინფორმაციას მშენებლობის ნებართვის ობიექტის თაობაზე, რომელიც მოიცავს:

ა.ა) ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შესახებ;

ა.ბ) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ა.გ) განმარტებით ბარათს;

ა.დ) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ა.დ.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

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

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

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

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

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

გ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც შეიძლება ნაჩვენები იყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზები, ავტოსადგომები, ლობეები, გამწვანება და სხვა ნაწილები), მასშტაბი 1:500;

დ) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით) და შენობის ყველა სართულის გეგმას საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკების ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით, შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;

ე) შენობა-ნაგებობის ფასადებს;

ვ) განსაკუთრებულ სამშენებლო რეგულირების ზონებსა და ისტორიული დაცვის ზონებში შენობა-ნაგებობის ფასადებს, რომლებზეც მითითებული უნდა იქნეს მათი ძირითადი გაბარიტული ზომები, სიმაღლეები, მათ შორის, სართულების მიხედვით სიმაღლეები, მიწის გადაკვეთის დონეების ჩვენებით აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში, ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალების ზომების მითითებით, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა); ფოტომონტაჟს და აქსონომეტრიულ ხედებს არქიტექტურული დეტალების, მოსაპირკეთებელ-სამშენებლო მასალების და ფერების განსაზღვრით (როგორც

ნაბეჭდი, ისე ციფრული სახით ჩაწერილი კომპაქტდისკზე JPG ფორმატის ფაილებით), ფასადებზე გამოყენებული ყველა სახის მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირების თუ სხვა არქიტექტურული ელემენტების დეტალური მითითებით (მათ შორის, გათბობა-კონდიციონერების ტექნიკური საშუალებების განთავსების ადგილის მითითებით), ასევე გამოყენებული საღებავების ფერის კატალოგის მიხედვით დაკონკრეტებით;

ზ) არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტომასალას (შორი და ახლო ხედებით);

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

ი) საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს და ნაგვის ურნების განთავსების ადგილს;

კ) მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ საბუთს;

ლ) საჭიროების შემთხვევაში თანამესაკუთრ(ებ)ის თანხმობას;

მ) თვალსაჩინო ადგილზე საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელ ფოტოსურათს (გადაღებული შორი და ახლო მანძილიდან);

ნ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, რომელიც უნდა მოიცავდეს მშენებლობის განხორციელების გრაფიკს მშენებლობის ეტაპების ხანგრძლივობის გათვალისწინებით;

ო) ინფორმაციას შენობა-ნაგებობის დამპროექტებლის შესახებ, რომელიც მოიცავს დამპროექტებლის სახელს/დასახელებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ.ფოსტის მისამართი), მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემებს, ასევე პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ნომერს და პირად ნომერს; (17.01.2012 N 6)

პ) ამოღებულია (1.12.2011 N 454)

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) ინფორმაციას ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის/დასკვნის თაობაზე;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) ხაზობრივი ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს;

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

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

- თ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის გეგმებს;
 - ი) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;
 - კ) საჭიროების შემთხვევაში ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის ხედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს;
 - ლ) საჭიროების შემთხვევაში ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირისა და ძირითადი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;
 - მ) ხაზობრივი ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან;
 - ნ) საჭიროების შემთხვევაში შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;
 - ო) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, რომელიც უნდა მოიცავდეს მშენებლობის განხორციელების გრაფიკს მშენებლობის ეტაპების ხანგრძლივობის გათვალისწინებით.
3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „გ“, „დ“, „ე“, „ვ“, „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით: (1.12.2011 N 454)
- 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. თვითმმართველი ერთეულის (ქ. თბილისის ტერიტორიაზე – ქ. თბილისის მთავრობის) გადაწყვეტილებით, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროექტი შესაძლებელია წარდგენილი იყოს ელექტრონული ფორმით.
5. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის ნაწილები შესაძლებელია წარდგენილი იყოს შეთავსებული სახით.

მუხლი 78. IV კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობები

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შე--ა--ს--რუ--ლოს 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 (გარდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიისა) შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი; (18.06.2012 N 216)
 - 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 ექსპლუატაციაში მიღებისათვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის; (17.01.2012 N 6)

თ) სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით; (12.08.2011 N 315)

ი) უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გაცნობა. (12.08.2011 N 315)

კ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. (8.10.2011 N 384)

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება საქართველოს კანონით – პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა. (18.06.2012 N 216)

თავი XVIII

V კლასის შენობა-ნაგებობები

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

1. V კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის მო-მე-ტე-ბული 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) მაგისტრალური გაზსადენის საკომპრესორო ან/და გაზგამანაწილებელი სადგური წარმადობით 3000 მ.კბ/სთ და მეტი; (29.09.2014 N562)

ა.გ) დღე-ღამეში 100 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის მინე-რალური სასუქის მწარმოებელი საწარმოები;

ა.დ) დღე-ღამეში 500 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის ნავ-თობ- და გაზგადამამუშავებელი საწარმოები;

ა.ე) ჰაერის დაყოფის პროდუქტების (ქანგბადი, აზოტი, არგონი, კრიპტონი, ქსენონი და ნეონჰელიუმის ნარევი) მწარ-მოებელი და მომხმარებელი საწარმოები;

ა.ვ) ქიმიური ბოჭკოს, პოლიმერული მასალების მწარმოე-ბელი საწარმოები;

ა.ზ) საღებავი მასალების მწარმოებელი საწარმოები, რომ-ლებშიც მიმდინარეობს პროცესები ქიმიური ტექნოლოგი-ების გამოყენებით;

ა.თ) ცელულოზაქაღალდის მწარმოებელი საწარმოები;

ა.ი) რეზინტექნიკური ნაკეთობების მწარმოებელი საწარ-მოები;

ა.კ) დღე-ღამეში 10 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის სპირ-ტის საწარმოები;

ა.ლ) ცივი და ცხელი ნაგლის მწარმოებელი საწარმო-ები;

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 ჩადრ-მა-ვების მქონე ნაგებობა;

გ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 24 მ-ზე;

დ) ხაზობრივი ნაგებობები – I კატეგორიის (მაგისტრა-ლური) ნავთობსადენი და გაზსადენი, I კატეგორიის (გარე ქსე-ლი) წყალსადენი, I კატეგორიის წყალარინების მილი, I და II კატეგორიის ელექტროგადამცემი ხაზი, I კატეგორიის სამე-ლი-ო-რაციო და საირიგაციო ნაგებობა, I კატეგორიის რკი-ნიგზა, I კა-ტეგორიის საავტომობილო გზა, ფუნქციური, სა-ჰაერო-საბაგირო გზა, გვირაბები;

ე) ელექტროქვესადგური 330 კვოლტი და მეტი; I კატეგო-რის ელექტროსადგურები (თბოელექტროსადგური, ჰიდრო-ელექ-ტროსადგური 50 მვტ და მეტი);

ვ) წყალსაცავი 100 000 მ³-ზე მეტი მოცულობისა;

ზ) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები, ავზების ჯამური მოცუ-ლობით 1000 მ³-ზე მეტი;

თ) ნაგავსაყრელი ნაგებობა;

ი) აეროდრომი კოდური აღნიშვნით 4D (ასაფრენი ზო-ლის სიგრძე 1800 მ-ზე მეტი და თვითმფრინავის ფრთების გამ-ლის სიგანე 36 მ-ზე მეტი) და მზიდუნარიანობით PCN 25-ზე მე-ტი;

კ) გვირაბები და მეტროპოლიტენი.

ლ) „კოსპიტალური სექტორის განვითარების გენე-რა-ლური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავ-რო-ბის 2007 წლის 26 იანვრის NNN^o11 დადგენილებითა და „სა-ხე-ლ-მწიფო პროგრამების ფარგლებში მოსახლეობის ჯანმრთე-ლო-ბის დაზღვევის მიზნით გასატარებელი ღონისძიებებისა და სადაზღვევო ვაუჩერის პირობების განსაზღვრის შესახებ“ სა-ქართველოს მთავრობის 2009 წლის 9 დეკემბრის NN^o218 და-დ-გენილებით გათვალისწინებული ასაშენებელი და სარეკონ-სტრუქციო ობიექტები, გარდა საქართველოს მთავრობის გან-კარგულებით განსაზღვრული გამონაკლისი შემთხვევებისა, ასევე ობიექტები, რომელთა აშენებისა ან/და რეკონსტრუქ-ციის ვალდებულება აქვს ინვესტორს, სახელმწიფოს საკუთ-რებაში არსებული ქონების, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, საავადმყოფოების აშენებისა ან/და რეკონსტრუქციის პირობით შეძენის საფუძველზე; (8.02.2011 N 71)

მ) „თავისუფალი ტურისტული ზონების განვითარების ხელშეწყობის შესახებ“

საქართველოს კანონით განსაზღვრული ასაშენებელი სასტუმროები; (30.07.2012 N 311)

ნ) საქართველოს რადიო-სარელეო სისტემის ანძები. (8.12.2010 N 370)

ო) შესაბამისი სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობები. (5.02.2015 N 37)

მუხლი 80. V კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნე-ბარ-თვა გაცივმა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამი-სად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

2. V კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლო-ბი-სათვის მშენებლობის ნებართვა გაცივმა მიწის ნაკვეთის სამ-შე-ნებლოდ გამოყენების პირობების, სამშენებლო დოკუმენ-ტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძ-ველ-ზე.

3. V კლასის შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის, შენო-ბა-ნა-გებობის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რე-კონს-ტრუქ-ციის მშენებლობის ნებართვა გაცივმა სამშენებლო დო-კუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის სა-ფუძველზე.

მუხლი 81. V კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

1. V კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუ-მენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს _ ობიექტის დასახელებასა და მისა-მართს;

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

გ) მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დას-კვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

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

ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდესა და განაშენიანების სიმ-ჭიდ-როვის ფართობს, თითოეული სართულის განაშენიან-ნე-ბის ფართობის ჩვენებით;

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

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 ფარ-თობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფა-ცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერანდე-ბისა და ლო-ჯიების) ფართობებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკა-დასტრო 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) ამოღებულია (1.12.2011 N 454)

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 მისა-მართს;

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)ი-სა-თვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირისა და მი-რი-თა-დი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;
 - ნ) ხაზობრივი ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რო-მე-ლიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან;
 - ო) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პრო-ცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;
 - პ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენი-ლე-ბის შესაბამისად.
3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“, „ო“, „პ“, „რ“, „ს“ და „ტ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით: (1.12.2011 N 454)
- 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 და-მატებით 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 ნებარ-თვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანე-ბართვო პირობები:

- ა) აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით გან-საზღვრულ ვადებში;

ბ) აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის გამოყენების სამშენებლო 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 1 წლის ვადაში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის. (17.01.2012 N 6)

თ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. (8.10.2011 N 384)

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 (12.08.2011 N 315)

სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე ნებართვის მფლობელი ვალდებულია სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით.

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, რომელ-საც 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 შემოი-საზღვროს 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 დაკ-ვალვის მონაცემები გადატანილ უნდა იქნეს ფუძეზე და სა-ძირკვ-ლების დასრულებამდე უნდა იყოს დაცული.

13. სამშენებლო მოედანზე უნდა დამაგრდეს საზოგადოებ-რივი 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 მო-მიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მესაკუთრე(ებ)ს/მოსარგებ-ლე(ებ)ს არა აქვს უფლება ხელი შეუშალოს აუცილებელი შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელებას მათ საკუთრება-ში/სარ-გებ-ლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე, ამასთანავე შესაბამისი საჭირო ღონისძიებების განხორციელების შემდგომ ასეთი მო-მიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ი მოყვანილ უნდა იყოს დაზია-ნე-ბამდე არსებულ მდგომარეობაში.

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

მუხლი 86. მშენებლობის განხორციელების პროცესის რი-გი-თობა და ეტაპები

1. მშენებლობის განხორციელების პროცესი იყოფა რიგე-ბად, ხოლო რიგები – ეტაპებად.

2. მშენებლობის განხორციელების პროცესის რიგითობა და ეტაპები განისაზღვრება მშენებლობის განხორციელების დო-კუმენტებით.

3. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებში უნდა განისაზღვროს მშენებლობის განხორციე-ლების პროცესის სულ მცირე ორი რიგი:

- ა) I რიგი – მშენებლობის განხორციელების მოსამზა-დებელი სამუშაოები;
- ბ) II რიგი – მშენებლობის განხორციელების ძირითადი სამუ-შაოები.

მუხლი 87. მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი რიგის სამუშაოები და ეტაპები

1. მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი რიგის სამუშაოები შედგება ორი, ხოლო გრუნტის ზედაპირის ცვლი-ლების შემთხვევაში სამი ეტაპისაგან:

- ა) მოსამზადებელი სამუშაოები, რომლებიც დაკავშირე-ბულია 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 საბაგრო ხაზებისა და სხვა სადენების მოწყობის სამუშაოები;

ე) ბურჯებისა და საყრდენების მოწყობის სამუშაოები;

ვ) მალეების მოწყობის სამუშაოები;

ზ) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული ხაზობ-რივი ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობების სამშენებლო/სამონტაჟო სამუშაოები (მაგ.: ანძები, სადგურები, ქვესადგურები, გამანაწილებელი პუნქტები, საცა-ვე-ბი, 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 შე-სა--ძ---ლე--ბელია მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის ეტაპების გაერთიანება და დაყოფა ამ დადგენილებით გან-საზღვრულ 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 ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენის ვალდებულება. (17.01.2012 N 6)

მუხლი 89. მშენებლობის ეტაპის დასრულება (8.12.2010 N 370)

1. სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული მშენებლობის თითოეული ეტაპის დასრულებისას ნებართვის მფლობელი ვალ-დებულია, შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმი სამშენებლო მოედანზე წარმოებული სამუშაოების დათვა-ლიერებისა და სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის დადგენის საფუძველზე.

2. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწე-რენ დამკვეთი და მენარდე ან/და მათი საამისოდ უფლება-მოსილი წარმომადგენელი, ხოლო V კლასს მიკუთვნებული შენო-ბა-ნაგებობის სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული მშენებ-ლო-ბის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერს ასევე სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი.

3. II, III და IV კლასებს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობების მშე-ნებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი, სანებართვო პირობებით დადგენილი მორიგი ეტაპის დასრულებამდე, წერილობითი სახით უნდა წარედგინოს შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებაზე უფ-ლებამოსილ შესაბამის ორგანოს, ხოლო V კლასს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქ-მი – სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედვე-ლობის შესა-ბამის ორგანოს, სათანადო ეტაპის დასრულების შემდეგ. მხოლოდ ამ ორგანოებში რეგისტრაციის შემდეგ არის იგი იურიდიული ძალის მქონე დო-კუმენტი. (15.03.2012 N 94)

4. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმის შედგენის სისწორისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება ოქმის შემდგენელს. ოქმის შეუდგენლობა ან ოქმში არასწორი მონაცემების შეტანა გამოიწვევს საქართველოს კანონით – პროდუქტის

უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას.

5. ეს მუხლი არ ვრცელდება III კლასს მიკუთვნებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებზე, სათავსებსა და II კლასს მიკუთვნებულ შენობა-ნაგებობებზე, გარდა ამ დადგენილების 67-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობებისა. (17.01.2012 N 6)

6. ეს მუხლი არ ვრცელდება იმ ობიექტების მშენებლობებზე, რომლებიც ხორციელდება საერთაშორისო ხელშეკრულების საფუძველზე ან/და უცხოური დაფინანსების მონაწილეობით (მოზიდული საერთაშორისო სახსრები, ინვესტიცია, კრედიტი), და რომელთა მშენებლობაზე ტექნიკური ზედამხედველობა ხორციელდება საერთაშორისო ხელშეკრულების ან/და ტენდერის საფუძველზე, ასევე „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ან/და ამ კანონის მე-3 მუხლით გათვალისწინებული საქართველოს მთავრობის მიერ საქონლის ან მომსახურების შესყიდვისათვის დადგენილი სპეციალური წესით შერჩეული საზედამხედველო (საექსპერტო) კომპანიების მიერ ან დამკვეთის სტრუქტურაში არსებული სპეციალური, პროფესიული კადრებით დაკომპლექტებული, სამსახურების მიერ. (1.12.2011 N 453)

7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტში მითითებული ობიექტების მშენებ-ლობების საბოლოოდ დასრულებისას, მშენებლობის ნებართვის მფლობელის ან „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლება-მოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სამინისტროს ან მისი მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულების მიერ სამშენებლო დოკუმენტაციის წარმოებისა და შეთანხმების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2010 წლის 25 მაისის №1-1/842 ბრძანებით დამტკიცებული წესით გათვალისწინებული მშენებლობის განმახორციელებელი და-წე-სე-ბულებების მიერ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამ-ხედველობის ორგანოს წარედგინება საბოლოო დოკუმენტი, რომე-ლიც ადასტურებს ობიექტის სრულ შესაბამისობას საპროექტო დო-კუ-მენტაციის ნორმებსა და სტანდარტებთან. აღნიშნული დოკუმენ-ტი, ასევე უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას მთელი მშენებლობის გან-ხორ-ციელების პერიოდში დადგენილი წესით შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების დასრულების აქტების, სხვა საჭირო დოკუმენ-ტაციისა და გამოყენებული მასალების შესაბამისობის სერტიფიკა-ტებისა და მათი შენახვის ადგილსამყოფელის შესახებ. (21.06.2011 N 244)

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრული წესი ვრცელდება ამავე მუხლის მე-6 პუნქტში მითითებულ იმ ობიექტებზეც, რო-მელ-თა მშენებლობაც დაწყებულია ამ დადგენილების ამოქმედე-ბამდე. (21.06.2011 N 244)

მუხლი 89¹. ამოღებულია (8.12.2010 N 370)

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 მშენებ-ლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს.

2. კონსერვაცია გულისხმობს ობიექტის მდგრადობის, უსაფრთხოებისა და სანიტარიული ნორმების დაცვას, მისი კონს-ტრუქციული ელემენტების დაუზიანებლად შენარჩუნებას, რაც უზრუნველყოფს სამშენებლო ღონისძიებათა შემდგომი გაგრძელების შესაძლებლობას, ამასთან, მოსაზღვრე შენობე-ბისა და ტერიტორიების უსაფრთხოებას.

3. მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის პროცესი მოიცავს:

ა) სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული სამშენებ-ლო სამუშაოების შესრულების შეჩერებას;

ბ) კონსერვაციის პირობების განსაზღვრას და კონსერვა-ციისათვის აუცილებელი ღონისძიებების განხორციელებას;

გ) დამკვეთის მიერ ობიექტის პერიოდულ დათვალიერე-ბას უსაფრთხოების მიზნით.

4. მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის პირობები განი-საზღვრება შესაბამისი სამშენებლო რეგლამენტების მოთ-ხოვნათა დაცვით.

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

ა) ობიექტიდან გატანილი უნდა იქნეს ნაგავი და სამ-შენებლო 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 ფერ-დე-ბის ჩამოქცევის, ასევე ატმოსფერული ნალექებისა და წყლის დაგ-როვებისაგან;

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 გაუთვალისწინე-ბელი შედეგები;

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

ზ) მშენებარე ობიექტი არ უნდა იქნეს გამოყენებული საწ-ყოზად, სათავსად, დროებით საცხოვრებლად, სხვა დანიშ-ნულებით;

თ) უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს სამშენებლო მოედანზე დაშვებულ პირთა უსაფრთხოება;

ი) ამწე-მექანიზმები მოყვანილი უნდა იქნეს ისეთ მდგო-მარეობაში, რაც უზრუნველყოფს უარყოფითი შედეგების თა-ვიდან აცილებას ნებისმიერი ამინდის პირობებში;

კ) საინფორმაციო დაფაზე გაკეთდეს თვალსაჩინო აღ-ნიშვ-ნა ობიექტის კონსერვაციის შესახებ;

ლ) ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგა-ნოს მიერ კანონმდებლობით განსაზღვრულ ადგილებსა და შემ-თხვევებში ობიექტი უნდა შეიფუთოს დამცავი ბადით. ცვეთის შესაბამისად, პერიოდულად, უნდა მოხდეს დამცავი ბა-დის განახლება-გამოცვლა, ასევე – უსაფრთხოების ღობის გა-ნახ-ლება-გადაღება;

მ) ნებართვის მფლობელმა/დამკვეთმა რეგულარულად, დადგენილი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად საჭირო პერიოდ-დუ-ლობით უნდა შეამოწმოს დაკონსერვებული ობიექტი.

6. დამკვეთის მიერ მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებაში და მშენებლობის სა-ხელ-მ-წიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბა-მისი ადმინისტრაციული ორგანოსადმი შეტყობინებაში უნდა განისაზღვროს მშენებარე ობიექტის კონსერვაციისათვის მოთ-ხოვნილი ვადა და შესაბამისი სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით განსაზღვრული ობიექტის კონსერვაციის პირობები.

7. შენობა-ნაგებობის კონსერვაციის რეჟიმში გადაყვანი-სას დგება კონსერვაციის აქტი, რომელსაც ხელს აწერს ნე-ბართვის მფლობელი/დამკვეთი და კონკრეტული ობიექტი-სათვის სახელმწიფო ზედამხედველობის პასუხისმგებელი პი-რ(ებ)ი. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის გან-მახორ-ციე-ლებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომად-გენელთა გამოუცხადებლობის შემთხვევაში კონსერ-ვაციის ოქმი დგება დამკვეთის მიერ, რომელიც ძალაშია მისი არქი-ტექ-ტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზე-და-მხე-დ-ვე-ლობის შესაბამის ორგანოში წარდგენისთანავე.

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული აქტის არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზე-და-მხედველობის შესაბამის ორგანოში წარდგენის დღიდან მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება ითვლება შეჩერე-ბუ-ლად. მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება გრძელდება კონ-სერვაციის რეჟიმის დასრულების შემდეგ.

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

10. ამ მუხლის მე-9 პუნქტით განსაზღვრული ვადის გასვ-ლის შემდეგ დამკვეთი ვალდებულია გააგრძელოს დაკონსერ-ვებული შენობა-ნაგებობის

მშენებლობა ან მოახდინოს დე-მონტაჟი.

11. იმ მიზეზების აღმოფხვრის შემთხვევაში, რამაც გა-მოიწვია ობიექტის კონსერვაცია, მიღებულ უნდა იქნეს გადა-წყ-ვეტილება 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 ექსპლუატაციაში მისაღებად გამოუსადეგარ შენობა-ნაგებობებზე, რომელთა დემონტაჟი არ არის გათვალისწინებული. (17.01.2012 N 6)

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

15. კონსერვაციის წესის დარღვევისათვის პასუხისმგებ-ლობა განისაზღვრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანო-ბაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

თავი XXI

სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობა და პასუხისმგებლობა (12.08.2011 N 315)

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 არქი-ტექტორის 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 წარ-მომადგენელს 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 სპეცია-ლისტების (არქიტექტორის ან/და ინჟინერ-დამპროექტებლის) მეშ-ვეობით.

3. შენობა-ნაგებობების პროექტზე საავტორო უფლება რე-გულირდება 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 წი-ნააღმდეგობების შექმნა.

მუხლი 93. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა

1. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა არის დამ-კვეთის მიერ მშენებლობის განხორციელების დოკუ-მენ-ტების შესრულების კონტროლის ნებაყოფლობითი მექანიზმი.

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

3. ტექნიკური ზედამხედველობის განმახორციელებელი არ არის უფლებამოსილი განკარგოს ფინანსური სახსრები და მა-ტერიალურ-ტექნიკური რესურსები, რომელიც გამიზნულია მშენებლობის განხორციელებისათვის. მსგავსი უფლებამოსი-ლება მას ენიჭება მხოლოდ დამკვეთთან დადებული ხელ-შეკრულების საფუძველზე, რომელიც ასეთ საკითხებს არე-გულირებს.

4. იმ შემთხვევაში, თუ დამკვეთი არ ახორციელებს მშე-ნებლობის ტექნიკურ ზედამხედველობას, მაშინ იგი არ-ის მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობი-სათვის პასუ-ხისმგებელი 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 ექსპლუატაციაში მიღების კონტროლი, ასევე უნებართვო ან კანონმდებლობის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის გამოვლენა და მასზე კანონმდებლობის შესაბამისად რეაგირება. (17.01.2012 N 6)

2. მშენებლობის დამკვეთის მიერ დარღვევის გამოს-წო-რების მიზნით მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედ-ვე-ლობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მითითების/დავალების ან სასამართლო გადაწყვეტი-ლების სა-ფუძველზე შესასრულებელ სამუშაოებს არ ესა-ჭიროება მშე-ნებლობის ნებართვა.

3. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობას არეგულირებს საქართველოს კანონი – პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი. (18.06.2012 N 216)

მუხლი 94¹. პასუხისმგებლობა სამშენებლო საქმიანობის უსაფრთხოებისა და დოკუმენტაციის სისწორისათვის (12.08.2011 N 315)

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

2. ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაციის სისწორისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს და დოკუმენტის შემსრულებელ პირს, რომელიც ხელის მოწერით ადასტურებს შედგენილი დოკუმენტის სისწორეს.

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

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

თავი XXII

შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება

მუხლი 95. ექსპლუატაციაში მიღებისათვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა

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

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

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

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

5. ქ. თბილისში ექსპლუატაციაში მიმღები ორგანო უფლებამოსილია ექსპლუატაციაში მიიღოს შენობა-ნაგებობის (გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობებისა) ნაწილ(ებ)ი (სანებართვო პირობების შესრულების ნაწილობრივი დადასტურება), თუ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოები არ არღვევს სხვა სანებართვო პირობებს

და შესაძლებელია სამუშაოთა გაგრძელება მშენებლობის უსაფრთხოების ნორმების დაცვით. ნაწილობრივ, ექსპლუატაციაში მიღებას ექვემდებარება შენობის მიწის ზედაპირიდან 14 მეტრ სიმაღლემდე სართულის ჭერის ნიშნულზე არსებული მიწისზედა ან/და მიწისპირა სართულები, არსებული თანმიმდევრობით. შენობა-ნაგებობის ნაწილ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღების შემთხვევაში, შესაბამის შენობა-ნაგებობაზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოების დროს სრულად უნდა იყოს შესრულებული ამ დადგენილების 88-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა-ზ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ეტაპების სამუშაოები.

6. ქ. თბილისში შენობა-ნაგებობის (გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობებისა) ექსპლუატაციაში მიღება აგრეთვე შესაძლებელია, თუ სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდეგ დამკვეთს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ უარი ეთქვა შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე, თუმცა ნებართვის გამცემი ორგანო წერილობით დაადასტურებს განხორციელებული მშენებლობის შესაძლებლობას.

7. III კლასს მიკუთვნებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1 500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა და სათავსების, ასევე დადგენილების 67-ე მუხლით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება ხორციელდება სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად, გარდა 67-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტისა.

8. შესაძლებელია I და II კატეგორიის საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ის ნაწილობრივ ექსპლუატაციაში მიღება სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული, მოძრაობის უსაფრთხოების უზრუნველყოფისათვის სამშენებლო სამუშაოების დასრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შემდეგ, რაც უნდა დადასტურდეს მშენებლობის დამკვეთი სახელმწიფო ორგანოს მიერ წარდგენილი, ამ დადგენილების 96-ე მუხლის 4¹ პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შესაბამისად. I და II კატეგორიის საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღება განხორციელდება ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით. (18.12.2015 N637)

მუხლი 96. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენა

1. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის (გარდა ამ დადგენილების 95-ე მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) დაუშვებელია სხვა მოთხოვნების დაწესება, გარდა სანებართვო პირობებით განსაზღვრულისა.

2. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის უფლებამოსილ ორგანოს შენობა-ნაგებობის შესაბამისი კლასისათვის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის განსაზღვრულ ვადაში დამკვეთი მიმართავს განცხადებით.

3. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით შედგენილი შენობა-ნაგებობის საბოლოო მდგომარეობის ამსახველი ნახაზები, 3 ეგზემპლარად,

ცვლილებების არარსებობის შემთხვევაში, დეკლარაცია ცვლილებების არარსებობის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში ნახაზების წარდგენა სავალდებულო არ არის;

ბ) მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (გარდა ამ დადგენილების 79-ე მუხლით გათვალისწინებული მშენებლობის ან/და ამ პუნქტის „ბ¹“ ქვეპუნქტისა); (7.02.2013 N 27)

ბ¹) ქ. თბილისში, მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (გარდა ამ დადგენილების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობისა); (7.02.2013 N 27)

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;

დ) ამ დადგენილების 95-ე მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, დამკვეთმა დამატებით უნდა წარადგინოს სანებართვო პირობების დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის დასაშვებობის დადასტურებაზე ნებართვის გამცემი ორგანოს წერილობითი დასტური და სანებართვო პირობის დარღვევის გამო დაკისრებული ჯარიმის (გარდა მე-2 კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა) გადახდის ქვითარი. (7.02.2013 N 27)

4. შენობა-ნაგებობის (გარდა I და II კატეგორიის საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ისა) ნაწილ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღების დროს განცხადებას თან უნდა დაერთოს: (18.12.2015 N 637)

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

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

გ) შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მისაღებად წარდგენილ ნაწილ(ებ)ში, მექანიკური და ტექნოლოგიური მოწყობილობების არსებობის შემთხვევაში, მათ შორის, ლიფტებისა და ესკალატორების, ხოლო სამრეწველო და საწარმოო ობიექტების შემთხვევაში – დამატებით დამონტაჟებული ტექნოლოგიური მოწყობილობების ან/და ხაზების გამოცდის აქტები, დამოწმებული შესაბამისი ორგანოს მიერ. ასეთი ორგანოების არარსებობის შემთხვევაში, წარდგენილი უნდა

იქნეს მოწყობილობათა სამონტაჟო დოკუმენტაციის შესაბამისად განხორციელებული გამოცდის შედეგები, დამოწმებული სამონტაჟო ორგანიზაციის და დამკვეთის მიერ;

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

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

4¹. I და II კატეგორიის საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ის ნაწილობრივ ექსპლუატაციაში მიღების დროს განცხადებას თან უნდა დაერთოს: (18.12.2015 N637)

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

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

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

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

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

6. თუ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენილი შენობა-ნაგებობის (გარდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე II, III და IV კლასის შენობა-ნაგებობებისა) მშენებლობის ეტაპის დასრულების დროს არ იყო შედგენილი ან სათანადო წესით არ შედგა ოქმები, დამკვეთი ვალდებულია განცხადებას დაურთოს საექსპერტო დასკვნა სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპებით გათვალისწინებული სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის შესახებ.

მუხლი 97. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება

1. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ან მიღებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების ან შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე, მათ კომპეტენციას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების უფლებამოსილება შეიძლება მიენიჭოს შესაბამის სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის უფლებამოსილ ორგანოს. ექსპლუატაციაში მიღება 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 კლასის შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მიღებული უნდა იქნეს განცხადების წარდგენიდან 15 დღის ვადაში. გადაწყვეტილება ამ დადგენილებით განსაზღვრული III კლასის შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ მიღებული უნდა იქნეს განცხადების წარდგენიდან 5 დღის ვადაში (გარდა საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი შენობა-ნაგებობებისა და აგრეთვე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის 1500 მ²-ზე მეტი საანგარიშო ფართობით და მიწის ზედაპირიდან 14 მეტრზე მეტი სიმაღლის შენობა-ნაგებობებისა, რომელთა თაობაზე გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნეს 15 დღის ვადაში); IV და V კლასის, აგრეთვე შენობა-ნაგებობის ნაწილ(ებ)ის შემთხვევაში – არაუმეტეს 30 დღის, ხოლო ამ დადგენილების 62-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – II და III კლასის შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ განცხადების წარდგენიდან არაუმეტეს 5 დღის, ხოლო IV კლასის შემთხვევაში – არაუმეტეს 10 დღის განმავლობაში. თუ ამ პერიოდში არ იქნება გამოცემული შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების ან მიღებაზე უარის თქმის შესახებ, აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ შენობა-ნაგებობა ჩაითვლება ექსპლუატაციაში მიღებულად და ნებართვის მფლობელის მოთხოვნისთანავე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, დაუყოვნებლივ გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ. (22.12.2015 N641)

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

5. შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილ(ებ)ის (გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობებისა) ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ გადაწყვეტილება არ ადასტურებს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევით ნაწარმოები ღობის სამშენებლო სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობას ან დასაშვებ ცვლილებას და ასეთი მშენებლობა არ აფერხებს სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული შენობის ექსპლუატაციაში მიღებას. ასეთ შემთხვევაში, ექსპლუატაციაში მიღები ორგანო უფლებამოსილია დამოუკიდებლად განიხილოს სანებართვო პირობებით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების საკითხი, ხოლო სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევით ნაწარმოები ღობის მშენებლობასთან დაკავშირებით გატარდება საქართველოს კანონით – პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით გათვალისწინებული ზომები.

6. იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ აღმოჩნდა, რომ მას აქვს სტრუქტურული ხარვეზ(ებ)ი, აღნიშნულზე პასუხისმგებლობა შესაბამისი საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე ეკისრება არქიტექტორს (არქიტექტურულ კომპანიას); კონსტრუქტორს, მშენებლობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელ პირს, სამშენებლო კომპანიას ან შენობის ექსპლუატაციაში მიღებ შესაბამის ორგანოს. (22.12.2015 N641)

7. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველია:

ა) ამ დადგენილების 96-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარუდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარდგენა;

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

გ) სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა.

8. შენობა-ნაგებობის (გარდა I და II კატეგორიის საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ისა) ნაწილ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველია: (18.12.2015 N637)

ა) 96-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარუდგენლობა;

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;

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

8¹. I და II კატეგორიის საავტომობილო გზის/საავტომობილო გზის მონაკვეთ(ებ)ის ნაწილობრივ ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველია ამ დადგენილების 96-ე მუხლის 4¹ პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარუდგენლობა. (18.12.2015 N637)

9. შენობა-ნაგებობის ნაწილ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ გადაწყვეტილებას შესაბამისი ორგანო იღებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში.

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

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, ელექტროენერჯითა 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, ელექტროენერჯითა და ბუნებრივი აირით მომარაგების უზრუნველყოფა განი-საზღვ-რება ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლო-ბელ კომპანიებსა და ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მესაკუთრე(ებ)ს შორის გაფორმებული ხელშეკ-რუ-ლების შესაბამისად ამ მუხლის მე-6, მე-7 და მე-8 პუნქტებით განსაზღვრული პირობების გათვალისწინებით.

6. ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლო-ბელ კომპანიებსა და ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მესაკუთრეს შორის სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტროენერჯითა და ბუნებრივი აირით მომარა-გების უზ-რუნ-ველყოფი 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, ხელშეკ-რულებით განსაზღვრული პირობები/სიმძლავრეები ავ-ტო-მა-ტურად გადაეცემა ახალ მესაკუთრეს.

7. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი, რომელსაც გა-ფორ-მებული აქვს ხელშეკრულება ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებთან, ლოკალური სა-ინ-ჟინრო-კომუნალური ქსელების ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების თაობაზე, მიერთების სამუშაოების დაწყებამდე მინიმუმ 10 დღით ადრე ახდენს შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელის წე-რილობით ინფორმირებას ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების სამუშაოების წარმოების შესახებ.

8. სამშენებლო საქმიანობის შესაბამისი ნორმატიულ-ტექნიკური დოკუმენტების შესაბამისად განსახორციელებელი ლო-კალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ძირითად საინ-ჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების სამუშაოები წარ-მოებს მშენებლობის ნებართვის მფლობელსა და სამუ-შაოების შემსრულებელ ნებისმიერ სამშენებლო ორგანიზა-ციას ან ინჟინერ-მემონტაჟეს შორის დადებული ხელშეკრულების სა-ფუ-ძ-ველზე. შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსე-ლების მფლობელი უფლებამოსილია მიერთების სამუშაოებს გაუწიოს ტექნიკური ზედამხედველობა.

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

თავი XXIV
გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები

მუხლი 99. დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებული წარ-მოებები

1. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა ან გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ შენობა-ნაგებობა არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, გავრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა, გარდა ამ დადგენილების 33-ე, 47-ე, 53-ე, 61-ე, 65-ე, 69-ე, 73-ე, 77-ე, 83-ე და 94¹ მუხლებისა. *(17.01.2012 N 6)*

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ობიექტების მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდა მოხ-დება ამ დადგენილების ამოქმედებისას მოქმედი კანონმდებ-ლობის შესაბამისად.

3. თუ შენობები აშენებულია ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე ამ დადგენილების მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მა-თი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია დადგენილების მოთ-ხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კი-დევე უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნ-და იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

მუხლი 99¹. დადგენილების ამოქმედებასთან დაკავშირე-ბით მისაღები კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები *(24.07.2009 N 135)*

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრმა 2009 წლის 1 სექტემბრამდე გამოსცეს შემდეგი კანონქვემ-დებარე ნორმატიული აქტები:

ა) «საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამო-სი-ლებისა და საქმიანობის წესის შესახებ» საქართველოს კა-ნონით გათვალისწინებული სამინისტროს ან მისი მმართვე-ლობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესე-ბულების მიერ სამშენებლო დოკუმენტაციის წარმოებისა და შეთანხმების წესის დამტკიცების თაობაზე»;

ბ) ამოღებულია *(24.03.2010 N 84)*

მუხლი 99². საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობებში და-მონ-ტაჟე-ბული ელექტრომექანიკური მოწყობილობის (ლიფტის) შე-მად-გენელი ამორტიზებული ან მწყობრიდან გამოსული სა-ამ-წყობო (მზი-დი, მექანიკური, ელექტრული) ნაწილების შეცვლა ან/და შე-კეთება *(6.04.2010 N105 ძა-ლაშია „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქარ-თვე-ლოს კანონის ამოქმედებამდე)*

საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობებში დამონტაჟებული ელექ-ტ-რო-მექანიკური მოწყობილობის (ლიფტის) შემადგენელი ამორტი-ზე-ბული ან მწყობრიდან გამოსული საამწყობო (მზიდი, მექანიკური, ელექტრული) ნაწილების შეცვლის ან/და შეკეთების შემთხვევაში უნდა შედგეს ლიფტის გამოცდის აქტი. გამოცდის აქტის შედგე-ნა-ში მონაწილეობს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართვე-ლო-ბის

ორგანოს უფლებამოსილი წარმომადგენელი. გამოცდის აქტი და-მოწ-მებული უნდა იყოს სსიპ – საქართველოს ტექნიკური ზე-დამ-ხედველობის სახელმწიფო ინსპექციისა და შეკეთების გან-მახორ-ციელებელი სპეციალიზებული სამსახურის მიერ.

**მუხლი 100. დადგენილების ამოქმედებასთან დაკავში-რე-ბით
ძალადაკარგული სამართლებრივი აქტი**

ამ დადგენილების ამოქმედებისთანავე ძალა-დაკარ-გულად გამოცხადდეს „მშენებლობის ნებართვის გაცე-მის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ” საქართვე-ლოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს N140 დადგენილება (სსმ, 2005 წელი, NN95, III ნაწილი, მუხლი 1084).

მუხლი 101. დადგენილების ამოქმედება
დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი

ნიკა გილაური