

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 სამარ-თლებ-რივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნე-ბარ-თვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების პროცესს.

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

2¹. იმ შემთხვევაში, როდესაც მშენებლობას ახორცი-ე-ლებს «საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსი-ლებისა და საქმიანობის წესის შესახებ» საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სამინისტრო ან მისი მმართვე-ლობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწე-სებულება, «ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ» საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად მშენებლობის ნებართვა არ გაცემა და მათ მიერ მშენებლო-ბისათვის საჭირო საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოებისა და შეთანხმების წესი დგინდება საქართველოს ეკონომიკური გან-ვითარების მინისტრის ბრძანებით. (24.07.2009 N 135)

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-ტრუქციის ნაწილს და დაკავშირებულია მის შიდა სივრცესთან;

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

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

4. **არქიტექტურული საქმიანობა** – არქიტექტორის შემოქმედებითი მოღვაწეობა, რომლის ამოცანაა ქალაქთმშენებლობითი ობიექტის, გარემოს ფორმირების, შენობის, ნაგებობის, ინტერიერის პროექტის შედგენა, მასში სივრცობრივ-გეგმარებითი, მხატვრული და ფუნქციური საკითხების გადაწყვეტა, საინჟინრო-ტექნიკური, ტექნოლოგიური და სხვა ნაწილების დამუშავების ხელმძღვანელობა, დაპროექტების პროცესის ერთიანი ციკლის ორგანიზება, საავტორო ზედამხედველობის განხორციელება და მშენებლობის გაძღვლა;

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

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

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

8. **განაშენიანების რეგულირების გეგმა** – ქალაქთ-მშენ-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 ქალაქთმშენ-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 მინისტრის 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 ჰიდროიზოლა-ცია);

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

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 შემოსაზღვ-რული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონს-ტრუქციის ნაწილს;

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

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-გეობის 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 კონს-ტრუქციული 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 ინდივიდუა-ლური 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 ფართობის 3/4-დან მანსარდის ჭერამდე საშუალო სიმაღლე არის 2,5 მეტრი ან მეტი;

33. **მიწის ნაკვეთი** – საკუთრების უფლების ობიექტი, შემოსაზღვრული ერთი უწყვეტი წირით, რომელიც წარმოადგენს 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 ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი ან მეტია;

38. **მიწისქვეშა შენობა** – შენობა, რომელსაც არ გააჩნია მიწისპირა ან მიწისზედა სართული;

39. **მიწისქვეშა სართული** – სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს არ აღემატება;

40. **მიწისპირა სართული** – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა, ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს აღემატება;

41. **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი** – მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ორთოგონალური პროექციის ფართობი;

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

43. **მშენებლობის ნებართვა** – განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის

შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა;

44. **მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა** – მშენებლობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობისათვის უფლებამოსილი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამშენებლო საქმიანობის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით განხორციელებული საქმიანობა;

45. **მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა** – დამკვეთის მიერ მშენებლობის პროცესში, მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესრულების კონტროლის ნებაყოფლობითი მექანიზმი;

46. **მზიდი კონსტრუქცია** – შენობა-ნაგებობის კონსტრუქცია, რომლის ძირითადი ფუნქციაა კონსტრუქციების, აღჭურვილობის, თოვლის, ქარის, წყლის, სეისმური, ტექტონიკური და სხვა დატვირთვების მიმართ ამტანუნარიანობა;

47. **ნაგებობა** – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობები-საგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;

48. **ნულოვანი ნიშნული** – შენობა-ნაგებობის საკონტროლო ნიშნული, რომელიც წარმოადგენს მიწისპირა ან პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ნიშნულს;

49. **ობიექტის მომხმარებელი (მოსარგებლე)** – მესაკუთრის მიერ უფლებამოსილი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, რომელიც ახორციელებს ობიექტის გამოყენებას;

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

51. **საავტორო ზედამხედველობა** – არქიტექტორის ან ინჟინერ-დამპროექტებლის მიერ მშენებლობის პროცესში მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესრულების ნებაყოფლობითი ზედამხედველობა;

52. **სადგომი** – შენობა-ნაგებობა ან შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომელიც გამოიყენება ცხოველთა სადგომად;

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

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

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

56. **სამშენებლო მიწის ნაკვეთი** – ამ დადგენილების მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ფუნქციური ზონე-ბის 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 სა-მუშაოები, რაც აუცილებელია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დასადგენად, კერძოდ, ტოპოგეოდეზიური, საინჟინრო-გეოლოგიური და მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების კვლევა;

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

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

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

62. **სამშენებლო საქმიანობა** – ტერიტორიის სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების დოკუმენტების მომზადების, არქიტექტურული პროექტების მომზადების, სამშენებლო მოედნის, შენობა-ნაგებობებისა და სხვა საჭირო კვლევების განხორციელების, შენობა-ნაგებობათა ან მათი ნაწილების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადების, მშენებლობის წარმოებისა და სანებართვო პირობების შესრულების მთელი პროცესი;

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

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

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

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

67. **სამტრედე/სამერცხლე** – ქანობიან სახურავზე (ზედაპირზე)

მოწყობილი ღიობი/სარკმელი;

68. **სარდაფი** – მიწისქვეშა არასრულ სართულში გან-თავ-სებული სათავსი/სადგომი;

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

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

71. **საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომლების) კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშ-ნუ-ლების მიწის ნაკვეთი** – საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომ-ლების) კერძო საკუთრებაში გადაცემული ან მათ მიერ შეძენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მი-წის ნაკ-ვეთი, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირე-ბუ-ლია მათ კერძო საკუთრებად, და რომელზეც დასაშვებია სასოფ-ლო-სამეურნეო პროდუქციის გადამამუშავებელი საწარ-მოების, სამეურნეო შენობა-ნაგებობებისა და ინდივიდუალური საცხოვ-რე-ბელი სახლების მშენებლობა;

72. **ტერასა (ბანი)** – გადაუხურავი, ერთი, ორი, სამი ან ოთხი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ღია მხრი-დან/მხარეებიდან საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემო-კავებული ფართობი, აგრეთვე ისეთი ბრტყელი სახურავი ან ბრტყელი სახურავის ნაწილი, რომლის ზედაპირი მოპირკეთე-ბულია 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, რომ-ლის საშუალო სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრზე ნაკლებია;

74. **უნებართვო მშენებლობა** – მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა მშენებ-ლობის ნებართვის გარეშე, ან/და დროებითი შენობა-ნაგებო-ბის 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 კონსტრუქციებით;

80. **შენობა-ნაგებობების შეკეთება (რემონტი, აღჭურვა/მოპირ-კეთება)** – 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-ბული 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 ვარგისად აღიარება** – უფლებამო-სილი ორგანოს მიერ სანებართვო პირობების შესაბამისად დასრულებულ მშენებლობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებ-რივი აქტის გამოცემა, რაც ადასტურებს შენობა-ნაგებობის შემდგომი ექსპლუატაციისათვის ვარგისიანობას;

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), ფუნიკულიორი.

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 ნაწილში, 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 ნაწილე-ბის/ელემენტების გაბარიტების შეცვლა 2%-ზე და 0.1 მეტრზე მეტად ან/და არქიტექტურული ნაწილების/ელემენტების, კონს-ტრუქციების, ტექნიკური საშუალებების დამატება/მოკლება, რაც არსებითად ცვლის შენობის ექსტერიერს; ასევე, ფასადის მასალისა და ფერის შეცვლა, თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში სავალდებულოა არქიტექტურული პროექ-ტის შეთანხმება;

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

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

4. შენობა-ნაგებობების შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა არის ისეთი მშენებლობა, რომლის დროსაც დეფექტები აღმო-იფხვრება ისე, რომ არ იცვლება შენობა-ნაგებობების მზიდი კონსტრუქციები, კერძოდ:

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

ბ) შენობა-ნაგებობების ინდივიდუალური სარგებლობის სა-ინ-ჟინრო-კომუნალური ქსელების შეკეთება; (10.09.2010 N 280)

გ) ხორციელდება შენობა-ნაგებობების საერთო სარგებ-ლო-ბის საინჟინრო-კომუნალური სისტემების იმ ნაწილების შეკეთება/განახლება, რომელიც გამიზნულია ბინების ან სხვა სამ-ყოფების, სადგომების, სათავსების მომსახურებისათვის (მათ შორის, საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური სისტემების იმ ნაწილებისა, რომლებიც ბინებში ან სხვა სამ-ყოფებში, სადგომებში, სათავსებში მდებარეობს);

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

ე) შენობა-ნაგებობის ყველა სახის სარემონტო და მოპირ-კეთებითი, მათ შორის, ფასადისა და სახურავის სა-მუ-შაოთა შესრულება, გაბარიტებისა და იერსახის არსებითად შეცვლის გარეშე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა).

5. დემონტაჟი გულისხმობს შენობა-ნაგებობის დაშლას/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 დაც-ვით.

3. მიწის ნაკვეთები სამშენებლო საქმიანობისათვის გამო-ყენების 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 ქალაქმშენებ-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-ყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადადამ-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 განვითარების პირობები განისაზღვრება კანონმდებლობით, მათ შორის, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილება

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

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

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

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

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

მუხლი 9. სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი

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

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

მუხლი 10. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დაყოფა და გაერთიანება

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

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დაყოფის შემთხვევაში, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, უნდა დაიყოს ისე, რომ დაცული იყოს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანების V თავით მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობებისა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის-სათვის დადგენილი მოთხოვნები.

მუხლი 11. სერვიტუტები მიწის ნაკვეთებზე მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში

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

კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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

- ა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, რეკონსტრუქცია და რემონტი;
- ბ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია და რემონტი;
- გ) ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;
- დ) შენობა-ნაგებობასთან მუდმივი ან/და დროებითი 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 გაუთვალისწინებ-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-ნაგებობა (გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა), მაშინ ისინი ვალდებული არიან გააერთიანონ საკუთარი მიწის ნაკვეთები და დაარეგისტრონ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. აღნიშნული არ ვრცელდება ინდივიდუალური განაშენიანების ტერიტორიებზე საზიარო კედლის მქონე საცხოვრებელი სახლის ან საერთო სარგებლობის სამეურნეო შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე.

2. ხაზობრივი ნაგებობის განთავსების შემთხვევაში აუცილებელია ყველა იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის 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, რომელიც გრუნ-ტ--თან უძრავადაა დაკავშირებული.

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

მუხლი 15. ხაზობრივი ნაგებობის სახეობები და კატეგორიები

1. ნავთობსადენი:

- ა) I კატეგორია – მაგისტრალური ნავთობსადენი;
- ბ) II კატეგორია – შიდასარეწაო ან/და შიდასაობიექტო ნავთობსადენი;

2. გაზსადენი:

- ა) I კატეგორია – მაგისტრალური (მაღალი წნევის) გაზ-სადენი;
- ბ) II კატეგორია – საშუალო წნევის გაზსადენი;
- გ) III კატეგორია – დაბალი წნევის გაზსადენი.

3. წყალსადენი:

- ა) I კატეგორია – 25-ზე მეტი ატმოსფერო 1400 მმ-ზე მეტი;
- ბ) II კატეგორია – 10-დან 25 ატმოსფერომდე 500-1400 მმ;
- გ) III კატეგორია – 10 ატმოსფერომდე 500 მმ-მდე.

4. წყალარინების მილი:

- ა) I კატეგორია – 1500 მმ-ზე მეტი;
- ბ) II კატეგორია – 600-დან 1500 მმ-მდე;
- გ) III კატეგორია – 600 მმ-მდე.

5. საავტომობილო გზა:

- ა) I კატეგორია – საერთაშორისო მნიშვნელობის საავ-ტო-მო-ბილო გზა;

ბ) II კატეგორია – შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელო-ბის საავტომობილო გზა;

გ) III კატეგორია – ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო 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. ფუნქციონირი.

10. საჰაერო-საბაგრო გზა.

11. ელექტროგადამცემი ხაზი (კვ):

ა) I კატეგორია – 330 კვ და მეტი;

ბ) II კატეგორია – 220 კვ;

გ) III კატეგორია – 35-110 კვ;

დ) IV კატეგორია – 1-20 კვ-მდე;

ე) V კატეგორია – 1 კვ-მდე.

12. კავშირგაბმულობის ხაზი.

13. სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა (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 შეუძლებელია ამ ინფრა-სტრუქტურის გამოყენება ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი უნდა მოხდეს ალტერნატიული საშუალებების გამოყენებით, მაშინ აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობის ან საჭირო კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანის/მონტაჟის გზით. (24.07.2009 N 135)

3¹. თუ საჭირო კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) გადის საავტომობილო გზების/ქუჩების გასწვრივ, აგრეთვე ამ საავტომობილო გზებისა და ქუჩების გადაკვეთაზე, ამ შემთხვევაში საჭირო კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) უნდა იქნეს გაყვანილი გრუნტის/სავალი ნაწილის ზედაპირიდან არანაკლებ 5 მეტრის სიმაღლეზე. (24.07.2009 N 135)

4. თუ კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი დაგეგმილია არსებული საინჟინრო-საკომუნიკაციო ნაგებობების გამოყენებით (ღარები, არხები, შახტები, გვირაბები, ხიდები, ანძები და ა.შ.), აღნიშნული უნდა შეთანხმდეს არსებული საინჟინრო-საკომუნიკაციო ნაგებობების მესაკუთრეებთან. ტრანშეის გათხრის ან/და საჭირო კავშირგაბმულობის ხაზების გაყვანის შემთხვევაში საჭიროა მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის თანხმობა, ხოლო საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს თანხმობა. (24.07.2009 N 135)

5. თუ კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი დამატებით საჭიროებს სანებართვო შენობა-ნაგებობის მშენებლობას/მონტაჟს (გარდა ტრანშეის მოწყობისა), მაშინ მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ასეთი შენობა-ნაგებობისათვის, ამ ნაგებობათა კლასის მოთხოვნების შესაბამისად. (24.07.2009 N 135)

მუხლი 17. დროებითი შენობები და ნაგებობები

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

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

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

4. სამშენებლო მოედანზე მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესაბამისად განსაზღვრული მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო დროებითი

შენობისა და ნაგებობის გამოყენების ვადა განისაზღვრება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტით.

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

მუხლი 18. შენობის ნაწილები და მახასიათებლები

1. სახურავის ის ნაწილები, რომლებიც გადადის ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილ საზოგადოებრივ ან/და მესამე პირთა საკუთრებაში არსებულ ნაწილებზე, ან რომლებიც მდებარეობს სადარბაზო შესასვლელების ზემოთ, აღჭურვილი უნდა იყოს იმგვარი მოწყობილობებით, რომლებიც უზრუნველყოფენ დაცვას თოვლის, ყინულის ან სახურავის ნაწილების ჩამოცვევისაგან, 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 მომსახურების-სათვის) 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 გარე კონტურის ფართობში;

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

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

7. ერთ სართულად ითვლება სართული, რომლის 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 განისაზღვრება ერთი შენობის მიწისქვეშა, მიწისა და მიწისზედა სრული და არასრული სართულების ჯამით.

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

11. სართულის სიმაღლე არის:

ა) როდესაც იატაკი მდებარეობს ერთ ნიშნულზე – იატაკ-კის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულსა და სართულ-შუა გადახურვის ძირითადი კონსტრუქციის(ებ)ის ზედა ნიშნულ(ებ)ს შორის საშუალო ვერტიკალური მანძილი;

ბ) როდესაც იატაკი მდებარეობს სხვადასხვა ნიშნულზე – სართულის დონეების საშუალო სიმაღლე. სართულის თი-თოეული დონის საშუალო სიმაღლე განისაზღვრება ამ პუნქტის „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 ნიშნულ-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 განსაზღვრული 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 ვარგისად აღიარებისათვის

1. ამ დადგენილების მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცე-მისა და ვარგისად აღიარებისათვის იყოფა

5 კლასად:

ა) I კლასი – შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებ-ლობის 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 ხორციელ-დება 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 ხორციელ-დება არსებული სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის პარამეტრების მიხედვით.

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

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

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

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

თავი IV

სამშენებლო საქმიანობის სუბიექტები

მუხლი 20. დამკვეთი. დამკვეთის უფლება-მოვალეობანი

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

2. დამკვეთი ვალდებულია:

ა) კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად უზრუნველყოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შედგენა;

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

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

დ) უზრუნველყოს სანებართვო პირობების შესრულება;

ე) ორგანიზება გაუწიოს დადგენილი წესით დასრულებული შენობა-ნაგებობების ვარგისად აღიარებისათვის შესაბამისი პროცედურების გავლას;

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

3. დამკვეთს უფლება აქვს:

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

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

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

4. დამკვეთზე ვრცელდება კანონმდებლობით დადგენილი სხვა უფლება-მოვალეობები.

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

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

7. დამკვეთი პასუხისმგებელია მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების სისწორისათვის.

მუხლი 21. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები

ამ დადგენილების მიზნებისათვის სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არიან:

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

ბ) **გეოდეზისტი** – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ტერიტორიის

აგეგმვას და შენობა-ნაგებობის დაკ-ვალვას;

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

დ) **არქიტექტორი** – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების სივრცით-გეგმარებით დაპროექტებას. არქიტექტორი შეიძლება იყოს:

დ.ა) შენობა-ნაგებობების არქიტექტორი;

დ.ბ) ლანდშაფტის არქიტექტორი;

დ.გ) შენობების ინტერიერის არქიტექტორი (დიზაინერი);

დ.დ) ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის არქიტექტორი;

ე) **შენობა-ნაგებობების ინჟინერ-დამპროექტებელი** – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების კონსტრუქციული სისტემებისა და ელემენტების დაპროექტებას;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

მონტაჟს;

ჟ) გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების მე-მონ-ტაჟე – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შე-ნობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების მონტაჟს;

რ) აირმომარაგების სისტემების მემონტაჟე – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს აირმომარაგების სის-ტემების მონტაჟს.

მუხლი 22. ინტერესთა შეუთავსებლობა სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას

1. ინტერესთა შეუთავსებლობა ვრცელდება სამშენებლო საქმიანობის შემდეგ ძირითად სპეციალის-ტებზე:

ა) კონკრეტული ობიექტის დამპროექტებელ არქიტექტორს არა აქვს უფლება განახორციელოს ამავე ობიექტზე სამშე-ნებ-ლო 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 სხვაგ-ვარი პირადი ინტერესი, იგი ვალდებულია განუცხადოს ამ ინ-ტერესის შესახებ დამკვეთს დაუყოვნებლივ, მას შემდეგ, რაც მისთვის ცნობილი გახდა ამის შესახებ, წინააღმდეგ შემ-თხვევაში, ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესა-ბამისად;

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 ორ-გა-ნო-ში მომუშავე სპეციალისტს, მის მიერ დაგეგმილი მშე-ნებ-ლობის განხორციელების შემთხვევაში არა აქვს უფლება მშე-ნებ-ლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილების მომზადებისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეკისრება პასუხის-მგებ-ლობა 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 სპეციალის-ტი, რომელიც უზრუნველყოფს განხორციელებული ან/და გან-სახორციელებელი სამშენებლო საქმიანობის საექსპერტო შე-ფა-სებას.

2. სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასების მი-ზა-ნია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების და შე-ნო-ბა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების ეტაპების შეფასება საქართველოს ტერიტორიაზე უსაფრთხო და ადამია-ნის ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს უზრუნველყო-ფი-სა-თვის.

3. სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასება წარ-მო-ადგენს კანონმდებლობასთან, მათ შორის, ამ დადგენი-ლე-ბას--თან და სამშენებლო რეგლამენტებთან შესაბამისობის და-დას-ტურებას.

4. სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასების სფეროს განეკუთვნება:

ა) მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექ-ტე-ბის საექსპერტო შეფასება;

ბ) შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების ეტა-პების 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 პროექ-ტე-ბის ნაწილების საექსპერტო შეფასება;

ბ) შენობა-ნაგებობების მშენებლობის წარმოების ეტაპე-ბის საექსპერტო შეფასება;

გ) დამკვეთისათვის უნებართვოდ აშენებული შენობა-ნაგე-ბობების ან მათი ნაწილების ვარგისად აღიარების შემთხვე-ვაში სავალდებულო საექსპერტო შეფასება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და სამშენებლო რეგ-ლამენტებთან შესაბამი-სო-ბის შესახებ.

6. საჭიროების შემთხვევაში ასევე შესაძლებელია:

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

ბ) მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექ-ტების საექსპერტო შეფასება მშენებლობის სახელმწიფო ზე-და-მხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორ-გა-ნოს ინიციატივით, ხარჯებით და ინტერესების შესაბა-მისად.

7. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმა-ხორ-ციე-ლებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთარი ხარ-ჯებით ნებაყოფლობითი საექსპერტო შეფასების ჩატარების უფლება აქვს მხოლოდ წარმოდგენილი საექსპერტო შეფასე-ბის 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 უფლება-მოვალეობანი

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, რომელიც არის ან იქნება დაკავშირებული კონკრეტული ობიექტის დაპროექტებასა და მშენებლობასთან, ასევე წარმოადგენს დაინტერესებულ ან ურთიერთდამოკიდებულ პირს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ წარმოებებში, არა აქვს უფლება განახორციელოს იმავე ობიექტთან დაკავშირებული საექსპერტო შეფასება;
- გ) სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტს, რომელიც ვალდებულია მის მიერ განხორციელებული საექსპერტო შეფასება ატარებდეს ერთმნიშვნელოვნად დადებით ან უარყოფით ხა-სიათს;
- დ) სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტს, რომელსაც უფლება აქვს განახორციელოს ამ დადგენილებითა და საქართველოს 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 შეფასებას ექვემდებარება ამ დადგენილებით განსაზღვრული:

- ა) IV კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:
 - ა.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება;
 - ა.ბ) ფუძეების, სამირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება;
- ბ) V კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:

- ბ.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება;
- ბ.ბ) ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონს-ტრუქციების საექსპერტო შეფასება;
- ბ.გ) დოკუმენტების პროექტების ტექნოლოგიური ნაწი-ლების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საექსპერტო შეფასება.
2. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ნებართვის გა-ცემის ადმინისტრაციული წარმოების შესაბამის სტადიაზე მშე-ნებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს საექსპერტო შეფასებას.
3. საექსპერტო შეფასება უნდა შეიცავდეს ექსპერტიზის ჩატარების მეთოდს, შენიშვნებისა და დადებითი შეფასების და--სა-ბუთებას. საბოლოო შეფასება უნდა იყოს ერთმნიშვნე-ლოვნად დადებითი ან უარყოფითი. უარყოფითი შეფასება არის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის სა-ფუძ-ველი.
4. მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინის-ტრაციულ ორგანოს აქვს უფლება მიიღოს ახსნა-განმარტებები და დამატებითი ინფორმაცია ექსპერტისაგან და გაიაროს მას-თან კონსულტაციები.
5. ექსპერტიზის ჩატარების პროცედურა განისა-ზღვრება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინის-ტრის 2006 წლის 24 აგვისტოს N1-1/823 ბრძანებით „განსაკუთ-რებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის პროექ-ტების 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 დაქვემდებარებუ-ლი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის წარმოების ყველა ის ეტაპი, რომელიც ამ დებულების 26-ე მუხლის პირველი „ბ” ქვეპუნქტით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტის ნაწი-ლების (გარდა საინ-ჟინრო-გეოლოგიური კვლევისა) მშენებლო-ბის განხორციელე-ბასთან არის დაკავ-ში-რებული.
2. ექსპერტი ყოველი ეტაპის დასრულებისას ახდენს მშე-ნებლობის პროცესის მშენებლობის განხორციელების დოკუ-მენტებთან შესაბამისობის საექსპერტო შეფასებას, რასაც ადას--ტურებს სათანადო ეტაპის დასრულების ოქმზე ხელმო-წერით.
3. საექსპერტო შეფასება უნდა იყოს ერთმნიშვნელოვნად დადებითი ან უარყოფითი. უარყოფითი შეფასება არის მშე-ნებლობის წარმოების შესაბამისი ეტაპის დასრულებაზე (ვარ-გისად აღიარებაზე) უარის თქმის საფუძველი.
4. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმა-ხორ-ციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო შესა-ბამისი ეტაპის ვარგისად აღიარებისას ეყრდნობა საექსპერტო შეფასებას, მაგრამ მას აქვს უფლება მიიღოს ახსნა-გან-მარტებები და დამატებითი ინფორმაცია ექსპერტისაგან და გაიაროს მასთან

კონსულტაციები.

თავი VI

მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის მონაწილე ადმინისტრაციული ორგანოები

მუხლი 28. მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლე-ბამოსილი სახელმწიფო ორგანოების კომპეტენცია

1. საქართველოში სამშენებლო საქმიანობის რეგულირებას ახორციელებს სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის გან-მსაზღვრელი შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორ-განო, აფ-ხა-ზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში – სამშე-ნებ-ლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სა-ხელ-მწიფო ორგანო.

2. საქართველოში სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოს კომპეტენ-ციაა:

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

ბ) ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებარ-თვის გაცემის პროცესში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩართვის უზრუნველყოფა;

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

დ) სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი კანონ-ქვემ-დე-ბარე ნორმატიული აქტების მიღება;

ე) კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით გათ-ვა-ლისწინებული სხვა ამოცანები.

3. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელ-მწიფო ორგანოს კომ-პეტენციაა მის სამოქმედო ტერიტო-რიაზე:

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

ბ) სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი კანონ-ქვემდებარე ნორმატიული აქტების მიღება;

გ) კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით გათ-ვა-ლისწინებული სხვა ამოცანები.

31. აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სამშენებლო საქმია-ნობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოს კომპე-ტენციაში შედის ასევე ამ დადგენილების 79-ე მუხლის მე-2 პუნქ-ტის „მ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ სასტუმროებზე მშენებლობის ნე-ბართვის გაცემა. (8.12.2010 N 370)

4. სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოები უნდა ახორციელებდნენ ტერიტორი-ების სივრცითი მოწ-ყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების, სანე-ბარ-თვო, საზედამხედველო და საჭიროების შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ფუნქციებს.

5. სამშენებლო საქმიანობის განმსაზღვრელ სახელმწიფო ორგანოებში ტერიტორიების სივრცითი მოწყო-ბისა და დასახ-ლე-ბათა განვითარების დაგეგმარების, მიწის ნაკვეთის სამშე-ნებ-ლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების მთელ პროცესში ზე-მო-ხსენებული ორგანოების ინტერესებს წარმოადგენენ ამ კონ-კრეტული ტერიტორიებისათ-ვის/ობიექ-ტე-ბი-სათვის პასუხის-მგე-ბე-ლი პირი/პირები.

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 რეგული-რებას ახორციელებენ შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები „ადგი-ლობ-რივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგა-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 ადმინის-ტრაციულ საზღვრებში. აფხაზეთისა და აჭარის ავტო-ნომიური რესპუბლიკების ადმინისტრაციულ საზღვრებში, და-დ-გენილე-ბით IV კლასს დაქვემდებარებულ შე-ნო-ბა-ნაგე-ბო-ბათა მშენებ-ლობის ნებართვის გაცემის ადმინის-ტრა-ციული წარ-მოების პროცესში, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რეს-პუბ-ლიკებში სამშენებლო საქმიანობის განმ-საზღვ-რელ შესა-ბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგა-ნო-ს--თან შე-თა-ნხ-მებას, გარდა იმ შემ-თხვევისა, როდესაც მშე-ნებ-ლობის ნე-ბართვა გაიცემა სოხუ-მისა და ბათუმის ადმინის-ტრაციულ 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 განვითარე-ბის დაგეგ-მარების, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყე-ნების პირობე-ბის დამტკიცების, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანე-ბართ-ვო

პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარ-გი-სად აღიარების მთელ პროცესში ზემო-ხსენებული ორგანოს ინტერესებს წარმოადგენს ამ კონკრეტული ტერიტორიების/ობიექტებისათვის პასუხისმგებელი პი-რი/პი-რე-ბი.

მუხლი 32. მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში მონაწილე სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები

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

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

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

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

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

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

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

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

თ) ისეთი შენობა-ნაგებობისათვის, რომელიც უკავშირდება საქართველოს ერთიან ენერგეტიკულ სისტემას, ან/და რომელიც უშუალოდ გამოიყენება ელექტროენერჯის წარმოებისათვის, მათ შორის, იმ ენერგეტიკული ობიექტების, რომელთა განთავსებაც გათვალისწინებულია შემდეგ მდინარეებზე: ენგური, რიონი, ყვირილა, მტკვარი, ხრამი, თერგი, ქსანი, არაგვი, სუფსა, ბახვისწყალი, ხობისწყალი, ტეხური, ცხენისწყალი, ძირულა, ნენსკრა, კინტრიში, ჯეჯორა, ხანისწყალი,

გუბაზეული, ფარავანი, სტორი, ნაკრა, ხელედულა, ჯანაული, საკაურა, ჩაქვისწყალი, წაბლარისწყალი, სამყურისწყალი, მა-განა და პირიქითა ალაზანი – საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტრო;

ი) მაგისტრალური ნავთობსადენისათვის, მაგისტრალური (მაღალი წნევის) გაზსადენისათვის, ფუნქცილიორისათვის, სა-ჰაე-რო-საბაგირო გზისა და იმ შენობა-ნაგებობისათვის, რო-მელ-შიც საშიში საწარმოო პროცესის მიმდინარეობის ან კა-ნონ-მდებლობის შესაბამისად განსაზღვრული სახიფათო ნივ-თიე-რე-ბების შენახვა-გამოყენების გამო საჭიროებს უსაფრ-თხოე-ბის დაცვის განსაკუთრებულ პირობებს – საქართველოს ტექნიკური ზედამხედველობის სახელმწიფო ინსპექცია;

კ) ამ დადგენილების 31-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათ-ვალისწინებულ შემთხვევებში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულები, რომელთა სამოქმედო ტერიტორიაზეც დაგეგ-მილია მშენებ-ლობა.

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, ნავთობპრო-დუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) და მაგისტრალურ მილსადე-ნებთან 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 გათვალის-წინებული ბუნებრივი გაზის ან ნავთობის ტრანსპორტირების ლიცენზიის მფლობელი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც ახორციელებს მაგისტრალური მილსადენის ოპერი-რებას (ექსპლუატაციას), ხოლო ასეთი პირის არარსებობის შემთხვევაში – მაგისტრალური მილსადენის მესაკუთრე.

თავი VII

მშენებლობის განხორციელების საფუძველი

მუხლი 33. მშენებლობის განხორციელების სამართლებ-რივი საფუძველი

1. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი სა-ფუძ-ვე-ლია:

ა) ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებ-ლობის ნებართვა;

ბ) კანონმდებლობა, მათ შორის ეს დადგენილება, სამშენებლო რეგლამენტი და ტერიტორიების სივრცითი მოწ-ყობისა და ქალაქთმშენებ-ლო-ბითი დოკუმენტების მოთხოვნები.

2. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით.

3. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად დამკვეთმა უნდა უზრუნველყოს:

- ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საკუთრების ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა;
- ბ) საპროექტო სამუშაოებისათვის საჭირო საწყისი მონა-ცემების მოძიება;
- გ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
- დ) შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციისას, საჭიროების შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სა-ჭი-რო კვლევა;
- ე) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტის მომზადება;
- ვ) ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად სათანა-დო სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის შედგენა და წარ-დგენა;
- ზ) სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციე-ლება ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად;
- თ) საჭიროების შემთხვევაში, სამშენებლო დოკუმენტებში ცვლილებების შეტანა;
- ი) შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა;
- კ) კანონმდებლობით განსაზღვრული მშენებლობის გან-ხორ-ციელებასთან დაკავშირებული საჭირო სხვა მოთხოვ-ნების შესრულება.

მუხლი 34. საპროექტო სამუშაოების საწყისი მონაცემები

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

- ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე საკუთრების ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (საკადასტრო რუკა);
- ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ტოპოგრაფიული რუკა არსებული მდგომარეობით (მასშტაბი 1:500, 1:1000);
- გ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე არსებული შენობა-ნაგებობების აღწერა/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 ზემოქმედების ფაქტორების განსაზღვრა და მათი ცვლილებების პროგნოზირება.

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

ა) შენობა-ნაგებობების დანიშნულებასა და სახეობაზე;

ბ) შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციულ თავისებურებებზე, ტექნიკურ სირთულესა და ისეთ პოტენციურ საშიშროებებზე, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობის დე-ფორ-მაცია;

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

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

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

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

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

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

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

8. მშენებლობის წარმოების დროს ძირითადად სპეციალისტებმა, საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში, უნდა უზრუნველყონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე მუდმივი დაკვირვება. დეფორმაციების აღმოჩენის შემთხვევაში, გადაუდებლად

აცნობონ ამის შესახებ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს/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, რომელ-თაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინის-ტრა-ციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალის-წი-ნებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და და-დე-ბითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცე-მის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშ-ნული სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადე-ბია:

ა) I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (შემდგომში – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პი-რო-ბე-ბის დამტკიცება) – არა უმეტეს 30 დღისა;

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

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

2. ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სამივე სტადიას აწარმოებს მშენებლობის ნებარ-თვის 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, კონსტრუქ-ციული ან/და

ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

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

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

მუხლი 38. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

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

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

მუხლი 39. მშენებლობის ნებართვის გამარტივებული წესით გაცემა

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

ა) I ეტაპი – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება – არა უმეტეს 30 დღისა;

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

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

შესაბამის ადმინისტრაცია-ციულ-სამართლებრივ აქტებს.

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

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

5. იმ განსაკუთრებული მნიშვნელობის ან/და ქვეყნისათვის სოციალური ან/და ეკონომიკური თვალსაზრისით მნიშვნელოვან შენობა-ნაგებობებზე ან მათ კომპლექსებზე, რომელთა მშენებლობა უკვე დასრულებულია და არ გააჩნიათ შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველი (სათანადო საბუთები და სრულყოფილი მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტაცია), მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მხოლოდ საქართველოს მთავრობის შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე, დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამისი სახელმწიფო უწყების შუამდგომლობით, გამარტივებული წესით, მხოლოდ II და III სტადიით (ან მათი გაერთიანებული ადმინისტრაციული წარმოებით). ასეთ შემთხვევაში: (13.10.2010 N 304)

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

ბ) ობიექტის მესაკუთრე ვალდებულია, უზრუნველყოს აღნიშნული პროცედურის საჯაროობა, კერძოდ, ამ დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით სამშენებლო ობიექტზე გამოაკრას საინფორმაციო დაფა უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოში მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად განცხადების შეტანის თაობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტი არის V კლასის დაქვემდებარებული, აგრეთვე აქვეყნებს ინფორმაციას პრესაში;

გ) დარგში პოლიტიკის განმსაზღვრელი სამთავრობო დაწესებულება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით განმცხადებელს (მესაკუთრეს) უდგენს დავალებას ობიექტის მდგომარეობის გამოსაკვლევადა;

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

ე) ადმინისტრაციული ორგანო გამოკვლევის შედეგების წარდგენიდან 10 დღეში, მაგრამ განცხადების მიღებიდან არანაკლებ 20 დღისა, იხილავს საკითხს და

იღებს გადაწყვეტილებას საქარ-თველოს მთავრობაში შუამდგომლობის შეტანის თაობაზე მიღებულ-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. ნებარ-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 გაცემის თაობაზე განცხადების შეტანიდან სამ დღეში, არსებულ დაფაზე უნდა განათავსოს სამშენებლოდ დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში ასახული ინფორმაცია, კერძოდ:

ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

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

გ) შენობა-ნაგებობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები.

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

ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

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

გ) მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ვადები;

დ) შენობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები;

ე) დამკვეთის სურვილით ობიექტის არქიტექტურული სახე.

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

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

6. საინფორმაციო დაფის გაბარიტები და მასზე ინფორმაციის განთავსების პირობები, საჯაროობისა და თვალსაჩინოების უზრუნველყოფის მიზნით შეიძლება დააზუსტონ მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანომ მინიმალური გაბარიტის ჯერადობის მიხედვით. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი.

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

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

მუხლი 41. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ

**მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების
შესრულების საჯაროობის უზრუნველყოფა**

1. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ დაგეგმილი მშენებლობისას საინფორმაციო დაფა უნდა 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. იმ შემთხვევაში, როდესაც დაგეგმილი მშენებლობის გამო აუცილებელია არსებული ძირითადი საინჟინრო-კომუნა-ლური ქსელების, ასევე არსებული სატრანსპორტო ხაზების გაფართოება, ან ახალი საინჟინრო-კომუნალური ქსელებისა და ხაზების გაყვანა, უნდა გაფორმდეს ხელშეკრულება დამ-კვეთსა და ამ ქსელებისა და ხაზების მფლობელებს შორის. ხელშეკრულებაში უნდა იყოს დაკონკრეტებული როგორც სა-ინ-ჟინრო-კომუნალური ქსელების, ისე სატრანსპორტო ხა-ზების მშენებლობის დაფინანსების საკითხები, ასევე მათი შემდგომი გამოყენება და საკუთრების უფლებები (მშენებლობის დას-რულების შემდეგ).

4. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები არ უნდა მოიცავდეს მოთხოვნას, რომ დამკვეთმა შეაკეთოს, ან რეკონსტრუქცია გაუკეთოს არსებულ ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს, ასევე არსებულ სატრანსპორტო ხაზებს, თუ განზრახული მშენებლობა არ იწვევს მათი გაფართოების აუცილებლობას ან/და დაზიანებას.

5. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შედგენისა და დამტკიცების მონაწილეები პასუხისმგებელი არიან მათ მიერ მომზადებული დოკუმენტების 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-ლო-ბის 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;

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 ექვის 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-ნა-გებობის მდგომარეობის შესახებ;

მ) საჭიროების შემთხვევაში კანონმდებლობით დადგენი-ლი სხვა ინფორმაცია.

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

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტს;

- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი;
- 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 სახეობა:

- ა) განაცხადი ახალ მშენებლობაზე;

ბ) განაცხადი რეკონსტრუქციაზე;

გ) განაცხადი მეორედ გამოსაყენებელ პროექტზე.

3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადისა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ფორმას ამ დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით ადგენს სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის გან-მსა-ზღვრელი შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო.

მუხლი 45. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების წესი

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით. (10.09.2010 N 280)

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

3. განცხადებას უნდა დაერთოს:

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

ბ) განმცხადებლის იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი კანონმდებლობით დადგენილი საბუთების ასლები;

გ) წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემთხვევაში – სათანადო რწმუნებულება;

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

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

ვ) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – არქეოლოგიური კვლევის შედეგები;

ზ) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი;

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

ნულის მითითებით;

ი) მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტო-მასალა;

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

ლ) გარდამავალ პერიოდში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ ხვდება დასახლებათა ტერიტორიების მიწათ-სარ-გებ-ლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების საზღვრებში, მაშინ საჭიროა დამატებით მიწის ნაკვეთისათვის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების განხორციელების გარდამავალი პერიოდის განმავ-ლო-ბაში ცალკეული მიწის ნაკვეთის გამოყენებისა და გა-ნაშენიანების პირობების განსაზღვრა (შედგენილი „დასახლე-ბათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე” საქარ-თველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 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 სამშე-ნებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების ან დამტკი-ცებაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით გან-საზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებარ-თვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაუ-ყოვ-ნებლივ

წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი დამ-კვეთს ან მის მიერ უფლებამოსილ პირს.

11. თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარე-მოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარ-მო-ებისათვის ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საკუთარი ინიციატივით ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს შუამდგომლობის საფუძველზე უფლებამოსილია მიიღოს დასა-ბუ-თებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. მშენებ-ლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალ-დებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 15 დღის ვადაში.

12. თუ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გადაწყვე-ტილება არ იქნა მიღებული, განაცხადით მოთხოვნილი პირო-ბები დამტკიცებულად ჩაითვლება შესაბამისი ობიექტისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით.

13. იმ შემთხვევაში, თუ ნებართვის მაძიებელმა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცე-ბიდან 5 წლის განმავლობაში არ გააგრძელა მშენებლობის ნე-ბართვის მიღების მიზნით შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოება და ამ ხნის განმავლობაში მოხდა სივრცით-ტერიტო-რიულ მოწყობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობის ან/და ქალაქთმშენებლობითი პირობების არსებითი მახასიათებ-ლე-ბის (განაშენიანების რეგულირების კოეფიციენტების, შენობა-თა და-საშვები სახეობის, მათი სიმაღლეების და მისთ.) ისეთი ცვლილება, რაც იწვევს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამო-ყე-ნების პირობების ცვლილებას, შესაბამისი უფლე-ბამოსი-ლე-ბის მქონე ორგანოს გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის სამ-შენებლოდ გამოყენების პირობები ცხადდება ძალადაკარ-გუ-ლად და მის მფლობელს ეძლევა შეთავაზება სათანადო ცვლი-ლებების განსახორციელებლად.

თავი X

არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების წესი

მუხლი 46. არქიტექტურული პროექტი, კონსტრუქციული და ტექნოლოგიური სქემა

მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას ამ და-დ-გენილების შესაბამისად წარმოადგენს არქიტექტურული პრო-ექ-ტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შე-თანხ-მება. არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმე-ბი--სათვის ნებართვის მაძიებელმა უნდა წარადგინოს:

- ა) შენობებისათვის – არქიტექტურული პროექტი;
- ბ) ნაგებობებისათვის – კონსტრუქციული სქემა და საჭი-რო-ების შემთხვევაში ტექნოლოგიური სქემა;
- გ) საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობისათვის – ტექ-ნოლოგიური სქემა

და, საჭიროების შემთხვევაში, კონს-ტრუქ--ციული სქემა.

მუხლი 47. არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა

1. არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა მოიცავს:

- ა) თავფურცელს _ ობიექტის დასახელებას და მისა-მართს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს (ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);
- გ) განმარტებით ბარათს;
- დ) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:
 - დ.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;
 - დ.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდეს და განაშენიანების ფარ--თობს;
 - დ.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმ-ჭიდროვის ფართობს (III, IV და V კლასის შენობები-სათვის თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვე--ნებით);
 - დ.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდეს და გამწვანების ფარ-თობს;
 - დ.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნუ-ლოვან ნიშნულთან მიმართებაში;
 - დ.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;
 - დ.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსე-ბობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბი-ნის ფარ-თობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყო-ფაც-ხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერან-დებისა და ლოჯი-ების) ფართობებს;
- ე) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;
- ვ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკა-დასტრო საზღვრებისა და არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსე-ლების ჩვენებით;
- ზ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც ნაჩვენებია მიწის ნაკვე-თის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნა-ლური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავ-სება, მისასვლელი გზების, ავტოსადგომების, ღობეების, გამ-წვა-ნებისა და სხვა ნაწილების ასახვა); მასშტაბი 1:500 ან 1:1000;
- თ) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების ჩვე-ნებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუ-ტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);
- ი) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);
- კ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვ-რის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშ-ნულ-თან მიმართებაში);
- ლ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკე-თებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დე-ტა-ლე-ბისა და ფასადის ფერების

განსაზღვრით;

მ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზე-და-პირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებულ-ი შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემა-ტური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა);

ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზე-დაპირების) განშლების სქემატურ ნახაზებს შენობისა და გრუნ-ტის ზედაპირის გადაკვეთის ჩვენებით;

ო) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „დ“, „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“ და „ო“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მო-თ-ხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით:

ა) ძირითადი ნახაზებისათვის 1:50; 1:100 ან 1:200 მას-შტა-ბით;

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

3. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვე-ტილებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნა-წილ(ებ)-ზე არქი-ტექტურული პროექტი შესაძლებელია დამა-ტებით მოიცავდეს ციფ-რულ ვიზუალიზაციასა და პროექტის ელექტრონულ ვერ-სიას.

4. დამკვეთის გადაწყვეტილებით არქიტექტურული პროექ-ტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

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

5. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული არქი-ტექ-ტურ-ული პროექტის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგე-ნილი იყოს შეთავსებული სახით.

მუხლი 48. კონსტრუქციული სქემის შემადგენლობა

1. ნაგებობების (მათ შორის, ხაზობრივი ნაგებობების) მშე-ნებ-ლობის 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 შემთხვე-ვაში);

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 გადაწყვე-ტილებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნა-წილ(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 დაც-ვით.

2. გარდა ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, ქ.

თბილისისა და ქ. ბათუმის თვითმმარ-თვე-ლო-ბის შესაბამისი ორგანო, ხოლო სხვა თვითმმართველობის სამოქმედო ტერიტორიაზე – თვითმმართველობის შესაბამისი ორ-განო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით, უფლებამოსილი არიან არქიტექტურული პროექტის ფასადის ნაწილის შეთანხმების სავალ-დებუ-ლოობა განსაზღვრონ კონკრეტულ ქუჩებზე, მათ სამოქმედო ტე-რიტორიაზე.

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 წა-რადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს სა-ქარ-თველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხ-ლით 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 დაკავშირე-ბულია ისეთი ობიექტის მშენებლობასთან, რომელშიც გათვა-ლის-წინებული საქმიანობა „გარემოზე ზემოქმედების ნებარ-თვების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ექვემდე-ბა-რება 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 შესაბამი-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

1. დამკვეთი მშენებლობის ნებართვის მისაღებად მშენებ-ლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარა-დ-გენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქარ-თველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

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

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირო-ბე-ბის დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებ-რივი აქტი;

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

დ) სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტუ-რებელი საბუთი;

ე) ობიექტის ადგილმდებარეობის მისამართი და საკადას-ტრო კოდი;

ვ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება და გამო-ყენების მიზანი;

ზ) შენობა-ნაგებობის დამპროექტებლის მონაცემები სახე-ლი/იურიდიული დასახელება, საკონტაქტო ინფორმაცია, ამო-ნა-წერი სამე-წარმეო რეგისტრაციიდან, ამ უკანასკნელის არ-ქონის შემთხვევაში – პირადობის დამადასტურებელი დოკუ-მენ-ტის ასლი;

თ) თუ შესრულებულია სამშენებლო მიწის ნაკვეთის (სამ-შენებლო მოედნის) კვლევა, მკვლევარის მონაცემები სახე-ლი/დასახელება, საკონტაქტო ინფორმაცია, ამო-ნა-წერი სამე-წარმეო რეგისტრაციიდან, ამ უკანასკნელის არქონის შემ-თხვევაში – პირადობის დამადასტურებელი დოკუ-მენ-ტის ასლი;

ი) დროებითი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შემთ-ხვე-ვაში – გამოყენების მოთხოვნილი პერიოდი;

კ) სანებართვო შენობა-ნაგებობის კლასისა და სამშე-ნებლო საქმიანობის სახეობისათვის ამ დადგენილებით გათვა-ლისწინებული დოკუმენტაცია;

ლ) ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, საე-ქს-პერტო დასკვნა.

3. იმ შემთხვევაში, როდესაც აუცილებელია არქიტექ-ტურული პროექტის ფასადის ნაწილის შეთანხმება, მშენებ-ლო-ბის ნებართვის მაძიებლის დასაბუთებული შუამდგომ-ლობის საფუძველზე ნებართვის გამცემი ორგანო უფლება-მოსილია გასცეს მშენებლობის ნებართვა შენობის ფასადების შეთანხ-მებული პროექტის გარეშე და სანებართვო პირობებით განუ-საზღვროს ამ უკანასკნელის წარმოდგენის პირობები და ვა-დები, თუმცა ფასადების პროექტები წარდგენილი უნდა იქნეს შენობის ნულოვანი ეტაპის დასრულებამდე.

4. თუ V კლასს დაქვემდებარებული ობიექტების მშე-ნებ-ლობა

დაკავშირებულია დასამუშავებელი მშენებლობის გან-ხო-რციელების დოკუმენტების დიდ მოცულობასთან და შემ-ჭიდ-როებულ ვადებში შესასრულებელ მასშტაბურ სამუშაო-ებთან, აგრეთვე გართულებულია დაპროექტებისათვის საჭირო გარემოებათა დაზუსტება, რის გამოც შეუძლებელია ბოლო სტა-დიისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების შე-საბამისი სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის წარდგენა, ნე-ბარ-თვის მაძიებლის სათანადოდ დასაბუთებული შუამდგომ-ლობის შემთხვევაში გაიცემა მშენებლობის ნებართვა, და სანებართვო პირობებში განისაზღვრება სამშენებლო დოკუმენ-ტის პროექტის დარჩენილი ნაწილების წარდგენის პირობები და ვადები.

4¹. V კლასის ობიექტებზე, რომლებიც წარმოადგენენ გან-სა-კუთრებული სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობისა და სოცი-ალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებს ან მათ კომპლექსებს და რომელთა მშენებლობის დაფინანსება ხორციელდება საერ-თაშორისო საფინანსო, ან სხვა შესაბამისი ინვესტიციის განმა-ხორ-ციელებელი ორგანიზაციების მიერ, საქართველოს ეკონო-მი-კური განვითარების სამინისტროს გადაწყვეტილებით შეიმ-ლება გაიცეს მშენებლობის ნე-ბარ-თვა მიწის ნაკვეთზე საკუთ-რების ან სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთისა და სამ-შენებლო დო--კუ-მენტის პრო-ექ-ტის მშენებლობის ნებართვის გამ-ცემ ორგა-ნოში წარდგენის გარეშე. ასეთ შემთხვევაში სანებარ-თვო პი-რო-ბებში განისაზ-ღვრე-ბა ამ დოკუმენტების წარდგენის ვადა და ნე-ბართვის მფლო-ბელს მხო-ლოდ ამ დოკუმენტების წარდგენის შემ-დეგ შეუძლია დაიწყოს სამშენებლო სამუშა-ობები. (15.12.2009 N 227)

5. დამკვეთი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინის-ტრაციულ ორგანოში წარადგენს მშენებლობის განხორციე-ლების დოკუმენტების მინიმუმ სამ და მაქსიმუმ ექვს ეგზემ-პლარს. IV და V კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგე-ბობების მშენებლობისას დამკვეთმა მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში უნდა წარადგინოს დამა-ტებით 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 შემთხ-ვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამო-სი-ლია ნებართვის გაცემისათვის დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოითხოვოს სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ნე-ბართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გასცეს სანე-ბართვო მო-წ-მობა.

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 გამო-ყენების პირობების არსებითი მახასიათებლების (მაგ.: განა-შენიანების რეგულირების კოეფიციენტების, შენობათა მაქსი-მა-ლურად დასაშვები სიმაღლეების და სხვ.) ისეთი ცვლილება, რაც იწვევს ქალაქმშენებლობითი პირობების, არქიტექ-ტუ-რული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქე-მის შეცვლას, ასეთ შემთხვევაში, სამშენებლოდ მიწის ნაკ-ვე-თის გამოყენების პირობები და არქიტექტურული პროექტის, კონს-ტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება ცხად-დება ძალადაკარგულად.

9. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინის-ტრა-ციულ-სამართლებრივ აქტში და მის საფუძველზე გაცე-მულ სანებართვო მოწმობაში გაიწერება მშენებლობის ის ეტა-პები, რომელთა დასრულება საჭიროებს სათანადო ოქმის შედ-გენას.

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 მი-ნიმუმ სამი და დამკვეთის მოთხოვნით – მაქსიმუმ ექვსი კომ-პლექტი;

ბ) დაიტოვოს 2 დამოწმებული საკონტროლო ეგზემ-პლარი საარქივო და საზედამხედველო ფუნქციების შესასრუ-ლებლად;

გ) უზრუნველყოს 1 საკონტროლო ეგზემპლარის არქიტექ-ტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედვე-ლობის 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 მშენებ-ლობის ორგანიზების პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო 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 გაგრძე-ლებისას მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრატ-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 მშენებლობის ახალი ნებართვა გაიცემა დადგენილების 63-ე მუხლის შესაბამისად.

მუხლი 58. სანებართვო მოწმობაში შესატანი ინფორმაცია

სანებართვო მოწმობაში შეიტანება შემდეგი ინფორმაცია:

ა) შენობა-ნაგებობის ადგილმდებარეობის მისამართი ან/და ადგილმდებარეობის შეძლებისდაგვარად დაზუსტებული აღწერა მისამართის არარსებობის ან არასრულობის შემთხვე-ვაში;

ბ) მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემები, საკადას-ტრო კოდი;

გ) მშენებლობის ნებართვის გაცემის თარიღი;

დ) მშენებლობის ნებართვის ნომერი;

ე) მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა;

ვ) მშენებლობის ნებართვის ვადის დინების დაწყების თა-რიღი;

ზ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება და გამო-ყენების მიზანი;

თ) მშენებლობის პროცესის განხორციელების (ზედამხედ-ვე-ლო-ბის) ეტაპები;

ი) ნებართვის მფლობელის საიდენტიფიკაციო მონაცე-მები;

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 ადმი-ნისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილებების შეტა-ნა

ამ დადგენილების 58-ე მუხლით განსაზღვრული ინფორ-მა-ციის შეცვლის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამ-ცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია შეიტანოს ცვლილებები მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ

ადმი-ნის-ტრაციულ-სამართლებრივ აქტში. ადმინისტრაციულ-სამართ-ლებ-რივ აქტში ცვლილებების შეტანა ხდება საქართველოს ზოგადი ად-მი-ნისტრაციული 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 დადგენი-ლების მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული ან/და დამ-ტკიცებული დოკუმენტები/პროექტები, რომლებიც შეიცავს ტე-ქს-ტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და ამ დადგენილების შესა-ბამისად წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის სა-ფუძველს.

2. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა მომზადდეს მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმის, შე-თანხ-მებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის ან/და ამ დადგენილების შესა-ბამისად, საჭიროების შემთხვევაში, სხვა ინფორმაცია/დო-კუ-მენტების საფუძველზე.

3. ამ დადგენილების 38-ე და 39-ე მუხლებით განსაზღვ-რულ შემთხვევებში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა მომზადდეს მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონ-ს-ტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის და ამ დად-გენილების 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. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი სამ-შენებლო დოკუმენტის პროექტის განუყოფელი ნაწილია.

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

ა) სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღე;

ბ) ამ დადგენილებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპები და ხანგრძლივობა:

ბ.ა) ამ დადგენილების 67-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით 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 მაქსიმუმ 10 ეტაპი; (24.03.2010 N 84)

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

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

დ) მშენებლობის განხორციელების გრაფიკი მშენებლობის ეტაპების გათვალისწინებით;

ე) დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილები;

ვ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ღონისძიებები;

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

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

3. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში, საჭიროების შემთხვევაში, უნდა აისახოს სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც 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 ცვლილებები, რომლებიც არ საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას

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

ა) მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების ძირითადი გაბა-რიტების უმნიშვნელო შეცვლა, მაგრამ არა უმეტეს 0.1 მეტრისა (გარდა კოლონების ჰორიზონტალური კვეთის, საყრდენი კედლის სიგანის, რიგელების ვერტიკალური კვეთის, სარ-თულ-შუა გადახურვის ფილებისა და კონსოლების კვეთის სი-მალეების ცვლილებისა), რამაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტ-ებით სამშენებლო რეგლამენტის მიხედვით განსაზღვრული კონსტრუქციული სისტემის მდგრადობის დასუსტება;

ბ) II კლასს მიკუთვნებულ ობიექტებზე თითოეული სარ-თუ-ლის განაშენიანების ფართობის შეცვლა ყოველ 100 მ²-მდე ფარ-ობზე 1.0 მ² სიზუსტით, III და IV კლასებს მიკუთვნებულ ობ-იექტებზე თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის შეც-ვლა ყოველ 200 მ²-მდე ფართობზე 1.0 მ² სიზუსტით, რა-მაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის გან-ხორციელების დოკუმენტებით სამშენებლო რეგლამენტის მი-ხედვით განსაზღვრული კონსტრუქციული სისტემის მდგრად-ობის დასუსტება; (10.09.2010 N 280)

გ) სართულის სიმაღლის ცვლილება მაქსიმუმ 0.1 მეტრით, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობების სამშენებლო დოკუმენტით სამშენებლო რეგლამენტის მიხედვით გან-საზღვრუ-ლი კონსტრუქციული სისტემის მდგრადობის და-სუსტება, ტექნიკური სართულის გადაქცევა არა-სრულ სართულად და არასრული სართულის გადაქცევა სრულ სართულად;

დ) ექსტერიერის გაბარიტების ცვლილება არა უმეტეს 0.2 მეტრისა; (10.09.2010 N 280)

ე) ექსტერიერის იმ ღიობების ან/და ელემენტების გაბა-რიტების ცვლილება, რომლებიც არ წარმოადგენენ მზიდი კონს-ტრუქციული სისტემის ნაწილს, გარდა განსაკუთრებული რეგულირების ზონისა;

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 საინ-ჟინ-რო-კომუნალური სისტემების შეცვლა; (10.09.2010 N 280)

თ) სამშენებლო მასალებისა და პროდუქციის შეცვლა შესაბამისი ტექნიკური მახასიათებლების მქონე სხვა სამშენებლო 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 ვერტიკალუ-რი ცვლილება აბსოლუტურ ნულთან მიმართებაში არა უმეტეს 0.2 მეტრისა, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს მიწისქვეშა სართულის მიწისპირა ან მიწისზედა სართულად გადაქცევა;

მ) გრუნტის თვისებებიდან გამომდინარე, შენობა-ნაგებო-ბის საძირკვლის

(წერტილოვანი, ლენტური და მონოლი-თური ფილის შემთხვევაში) დამატებითი ჩაღრმავება არა უმეტეს 0.5 მეტრისა;

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

ო) ნაგებობის ცალკეული კონსტრუქციული ელემენტების, მასალების, ნაკეთობების, აგრეთვე საინჟინრო სისტემების შეცვლა, რაც არ იწვევს (ნაგებობის გაბარიტების ცვლილ-ლების მიუხედავად) საანგარიშო დატვირთვების ან/და კონსტრუქციული გადაწყვეტის შეცვლას. (31.03.2010 N 100)

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)

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 მშე-ნებლობის ახალ ნებართვას ან/და წარმოებულია უნებარ-თვო მშენებლობა, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია იმსჯელოს მშენებლობის ნებართვის გაცე-მის თაობაზე დამრღვევის მიერ შესაბამისი დარღვე-ვისათვის გამოცემული აქტისა და დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდეგ.

3. მშენებლობის ნებართვის აღების საჭიროების შემთხვე-ვაში, 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 მშენებ-ლობის დროს ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია მშენებ-ლობის ნებართვის ან ახალი ნებართვის მისაღებად სამ-შენებლო დოკუმენტის პროექტში გაითვალისწინოს წარმოე-ბული სამშენებლო

სამუშაოები (მშენებლობის ორგანიზების პროექტი, მშენებლობის დასრულების ეტაპები და ა.შ.) და ნებართვის გამცემ ორგანოში წარადგინოს შესაბამისი სა-ექსპერტო დასკვნა უნებართვოდ ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით წარმოებული მშენებლობის შესახებ. მშენებლობის ახალი ნებართვა გაიცემა უკვე წარმოებული მშენებლობის გათვალისწინებით.

მუხლი 64. სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებების შეტანის უფლებამოსილება

1. დამკვეთის მიერ სამშენებლო დოკუმენტის შეცვლა 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 ესაჭი-როება მშენებლობის ნებართვა (გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქ-ტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა). I კლასს განეკუთვ-ნება:

ა) 60 მ²-მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნ-ტის ზე-დაპირიდან საშუალოდ 2 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შე-ნობა;

ბ) 20 მ³-მდე მოცულობის, 10 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნ-ტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნა-გებობა;

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

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

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

ვ) კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი არ-სებული ინფრასტრუქტურის გამოყენებით ან კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟისათვის ტრანშეის/თხრილის მოწ-ყობა (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი დამატებით საჭიროებს სანებართვო შე-ნობა-ნაგებობის მშენებლობას/მონტაჟს); (24.03.2010 N 84)

ზ) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალის-წინებული ნაგებობა;

თ) საზოგადოებრივ ადგილებში გარე ვაჭრობისათვის გან-კუთვნილი 2,5 მ-

მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა-ნაგებობები ან/და დანადგარები.

ო) ხაზობრივი ნაგებობები – III კატეგორიის გაზსადენი, III კატეგორიის წყალსადენი, III კატეგორიის წყალარინების მილი, III კატეგორიის ქუჩა, IV და V კატეგორიის ელექტროგადამცემი ხაზები. (24.03.2010 N 84)

კ) ლანდშაფტური მშენებლობა. (10.09.2010 N 280)

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 ნებართვის 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. თუ სამშენებლო მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს ამ მუხ-ლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ ზონაში, I კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების ასაშენებლად სავალ-დე-ბულოა მშენებლობის ნებართვა, რაც გაიცემა II კლასის მშენებლობებისათვის დადგენილი წესით.

4. ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, ხოლო ქ. თბილისში – ქ. თბილისის ადგილობრივი თვით-მმართველობის აღ-მას-რულებელი ორგანო – ქ. თბილისის მთავრობა განსაზღვრავს კავშირგაბმულობის ხაზის გაყვანა/მონ-ტაჟისათვის და I კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლო-ბა/მონ-ტაჟისათვის ამ დადგენილების 66-ე მუხლით გათვალისწი-ნებული პროცედურების განხორციელებისათვის უფლებამოსილ ორ-განოს. (24.03.2010 N 84)

მუხლი 66. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა

1. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოებს ნებართვის 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“-„ე“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მესა-კუთ-რე ან/და მოსარგებლე ვალდებულია განცხადებას დაურ-თოს მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან სარგებლობის დამადას-ტურებელი დოკუმენტი.

4. კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) არსებულ საინ-ჟინრო-საკომუნიკაციო არხებში, შახტებსა და გვირაბებში, აგრეთ-ვე არსებულ ბოძებსა და

ანძეზზე, 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 ნაგებობების მესაკუთრეთა ან/და ბი-ნის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის თანხმობა, საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ასევე ადგილ-ლობრივი თვითმმართველობის ორგანოების თანხმობა;

ბ) ელექტრონულ ფორმატში შესრულებული კავშირგაბ-მუ-ლო-ბის ხაზების (ქსელების) გაყვანის/მონტაჟის 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-ცხადებას 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 განკუთვნილი 3 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების მშენებ-ლო-ბა/მონტაჟის შემთხვევაში უნდა დაერთოს განცხადებას:

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

ბ) შენობა-ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

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 SთM პროგრამაში, ჩაწერილი ჩD-ზე;

ბ) მიწისზედა ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში: ხაზობრივი ნაგებობების გეგმა, მისი ელექტრონული ვერსია SთM 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. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ადგი-ლობ-რივი თვით-მმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების სა-ფუძ-ველზე შესაძ-ლებელია განისაზღვროს დამატებით წარმო-სად-გენი დოკუმენ-ტაცია.

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

თავი XV

II კლასის შენობა-ნაგებობები

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

1. II კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის და-ბა-ლი ფაქტორით.

2. II კლასს განეკუთვნება:

ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფი-ციენ-ტით K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განი-საზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენი-ან-ების ჯამური 300 მ²-მდე ფართობის, 5 მ-დან 12 მ-მდე სი-მაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა;

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

გ) გრუნტის ზედაპირიდან 4 მ-მდე სიმაღლის ღობე;

დ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა 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 გაციემა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

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

3. II კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშე-ნებ-ლობის ნებართვა გაციემა 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 გაციემა სამშენებლო დო-კუ-მენტის პროექტის საფუძველზე.

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

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

მუხლი 69. II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დო-კუმენტის პროექტი

1. II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუ-მენ-ტის პროექტი მოიცავს:

- ა) თავფურცელს _ ობიექტის დასახელებას და მისა-მართს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს (ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);
- გ) მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დას-კვ-ნას;
- დ) განმარტებით ბარათს;
- ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:
- ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;
- ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;
- ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმ-ჭიდ-როვის ფართობს;
- ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდეს და გამწვანების ფარ-თობს;
- ე.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნუ-ლოვან 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 საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფარ-თობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბა-ზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვე-რან-დებისა და ლო-ჯების) ფართობებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკადას-ტრო საზღვრებისა და არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსე-ლების ჩვენებით;

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

ი) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო სა-ზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების ჩვე-ნებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუ-ტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

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

ლ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო სა-ზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატა-კის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შე-ნობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

მ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთე-ბელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დეტა-ლე-ბისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;

ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსე-ბუ-ლი შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემა-ტუ-რი 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 ზე-დაპირის ცვლილების გეგმას;

ჟ) შენობა-ნაგებობის ძირითად კონსტრუქციულ სქემას, საჭირო დეტალიზაციით;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პრო-ცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

ს) მშენებლობის ორგანი-ზე-ბის პროექტს, ამ დადგენი-ლების შესაბამისად.

2. ამოღებულია (24.03.2010 N 84)

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“, „ო“, „პ“ და „ჟ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვ-რული მოთხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სა-ხით:

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

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

4. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით, მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია მოიცავდეს დამატებით ელექტრონულ ვერსიას.

5. დამკვეთის გადაწყვეტილებით II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია და-მა-ტებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

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

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

მუხლი 70. II კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობები

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია 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) ამ დადგენილების 67-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვე-პუნქტით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობისას სამ-შენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წე-სით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი; (24.03.2010 N 84)

ვ) უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;

ზ) ახალი მშენებლობისა და შენობა-ნაგებობის რეკონს-ტრუქციის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვ-ლიდან 1 წლის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლე-ბამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთ-ხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკის-რება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწი-ფო ზე-და-მხედ-ველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათ-ვალის-წინე-ბული პასუხისმგებლობა.

თავი XVI

III კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 71. III კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

1. III კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის სა-შუალო ფაქტორით.

2. III კლასს განეკუთვნება:

ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტი K $K-2$ -ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც $K-2$ არ განი-საზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 300 მ^2 -დან $6\ 000 \text{ მ}^2$ -მდე ფართობის, 12 მ -დან 22 მ -მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 4 მ -ზე მეტი ჩაღრმავების მქონე შენობა;

ბ) 60 მ^3 -დან 200 მ^3 -მდე მოცულობის, 15 მ -დან 30 მ -მდე სი-მაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 15 მ -დან 20 მ -მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

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

დ) შენობა-ნაგებობაში დამონტაჟებული ვერტიკალური, 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 მ^3 -დან $10\ 000 \text{ მ}^3$ -მდე მოცულო-ბისა;

ი) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები ავზების ჯამური მოცულობით 100 მ^3 -დან 500 მ^3 -მდე.

მუხლი 72. III კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

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

2. III კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებ-ლობი-სათვის მშენებლობის ნებართვა გაციემა 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 გაციემა 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 გაციემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

5. III კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სა-მუშა-ოებზე მშენებლობის

ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დო-კუმენტის პროექტის საფუძველზე.

მუხლი 73. III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დო-კუმენტის პროექტი

1. III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის 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-კვ-ნას;
- დ) განმარტებით ბარათს;
- ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

 - ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;
 - ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდეს და განაშენიანების ფარ-თობს;
 - ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმ-ჭიდროვის ფართობს, თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით;
 - ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდეს და გამწვანების ფარ-თობს;
 - ე.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნუ-ლოვან ნიშნულთან მიმართებაში;
 - ე.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;
 - ე.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემ-თხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბი-ნის ფარ-თობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყო-ფა-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 ნაკვე-თის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუ-ნა-ლური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის გან-თავ-სება, მისასვლელი გზების, ავტოსადგომების, ღობეების, გამ-წვა-ნებისა და სხვა ნაწილების ასახვა); მასშტაბი 1:500 ან 1:1000;
 - ი) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო საზ-ღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების ჩვენე-ბით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);
 - კ) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);
 - ლ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვ-რის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, ია-ტა-კის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);
 - მ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთე-ბელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დეტა-ლებისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;

ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსე-ბუ-ლი შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემა-ტური 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 ზე-და-პირის ცვლილების გეგმას;

ჟ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სის-ტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის, ფუძე-სადირკვ-ლისაგან;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტო-რიის კეთილმოწყობის პროექტს;

ს) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პრო-ცე-ს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

ტ) მშენებლობის ორგანი-ზების პროექტს, ამ დადგენილე-ბის შესაბამისად.

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

ა) თავფურცელს _ ობიექტის დასახელებას 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 ნაკ-ვეთ(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)ისა-თ-ვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირისა და ძირითადი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;

ნ) ხაზობრივი ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონს-ტრუქ-ციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან;

ო) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პრო-ცე-ს(ებ)ის

ტექნოლოგიურ სქემას;

კ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილებების შესაბამისად.

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

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

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

4. ადგილობრივი თვითმმართველობის გადაწყვეტილებით, მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ელექტრონულ ვერსიას.

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

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

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

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

მუხლი 74. III კლასის შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობები

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

ა) აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;

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

გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;

დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;

ე) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი (გარდა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა); (24.03.2010 N 84)

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

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

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

თავი XVII IV კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 75. IV კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

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

2. IV კლასს განეკუთვნება:

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

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

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

დ) ხიმიწიანი ფუნდამენტის მქონე შენობა-ნაგებობები;

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

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

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

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

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

მუხლი 76. IV კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

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

2. IV კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული

პრო-ექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის, სამ-შენებლო დოკუმენტის პროექტის და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

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

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

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

მუხლი 77. IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

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

- ა) თავფურცელს _ ობიექტის დასახელებასა და მისა-მართს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს (ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);
- გ) მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;
- დ) განმარტებით ბარათს;
- ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:
- ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;
- ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;
- ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობს, თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით;
- ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდესა და გამწვანების ფართობს;
- ე.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;
- ე.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;
- ე.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფართობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფა-ცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სა-საწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერან-დე-ბისა და ლოჯიების) 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 სა-ზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

მ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირ-კე-თებელი 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 სქემატური ნახაზებს შენობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ჩვენებით;

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

ჟ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სის-ტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის ფუძე-სადირკვ-ლისაგან;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს;

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

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

უ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილების შესაბამისად.

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

ა) თავფურცელს _ ობიექტის დასახელებასა და 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-სათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირის და ძირი-თადი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;

ნ) ხაზობრივი ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რო-მელიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონს-ტრუქ-ციული სისტემის დეტალური პროექტისგან;

ო) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პრო-ცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

პ) მშენებლობის ორგანი-ზების პროექტს, ამ დადგენილე-ბის შესაბამისად.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“, „ო“, „პ“, „ჟ“, „რ“ და „ს“ ქვეპუნქტებით გან-საზღვრული მოთხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახა-ზე-ბის სახით:

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

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

4. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვე-ტი-ლებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნა-წილ(ებ)ზე IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუ-მენ-ტის პროექ-ტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ელე-ქტ-რონულ ვერ-სიას.

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

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას, პროექტის ელექტრონულ ვერ-სიასა და/ან მაკეტს.

6. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექ-ტის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შეთავ-სებული 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 გან-საზღვრულ ვადებში;

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

- გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;
 - დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;
 - ე) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი;
 - ვ) უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;
 - ზ) მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

თავი XVIII

V კლასის შენობა-ნაგებობები

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

1. V კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის მომეტებული ფაქტორით.
2. V კლასს განეკუთვნება:
 - ა) სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც ხორციელდება საშიში საწარმოო პროცესები და გამოიყენება მაღალ წნევასა და ტემპერატურაზე მომუშავე მოწყობილობა, აგრეთვე საშიში ნივთიერებები, კერძოდ:
 - ა.ა) სამრეწველო დანიშნულების ფეთქებადი მასალების დამამზადებელი საწარმოები;
 - ა.ბ) მაღალი წნევის ბუნებრივი გაზისა და თხევადი ნახშირბადიანი გაზის საკომპრესორო, გაზგამანაწილებელი და შემვსები სადგურები, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების გაზით გასამართი სადგურებისა;
 - ა.გ) დღე-ღამეში 100 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის მინერალური სასუქის მწარმოებელი საწარმოები;
 - ა.დ) დღე-ღამეში 500 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის ნავთობ- და გაზგადამამუშავებელი საწარმოები;
 - ა.ე) ჰაერის დაყოფის პროდუქტების (ქანგბადი, აზოტი, არგონი, კრიპტონი, ქსენონი და ნეონჰელიუმის ნარევი) მწარმოებელი და მომხმარებელი საწარმოები;
 - ა.ვ) ქიმიური ბოჭკოს, პოლიმერული მასალების მწარმოებელი საწარმოები;
 - ა.ზ) საღებავი მასალების მწარმოებელი საწარმოები, რომლებშიც მიმდინარეობს პროცესები ქიმიური ტექნოლოგიების გამოყენებით;

- ა.თ) ცელულოზაქადალდის მწარმოებელი საწარმოები;
- ა.ი) რეზინტექნიკური ნაკეთობების მწარმოებელი საწარმოები;
- ა.კ) დღე-ღამეში 10 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის სპირ-ტის საწარმოები;
- ა.ლ) ცივი და ცხელი ნაგლინის 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 ჩაღრმავების 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 კატეგორიის საავტომობილო გზა, ფუნქციური, სა-ჰაერო-საბაგრო გზა, გვირაბები;
- ე) ელექტროქვესადგური 330 კ.ვოლტი და მეტი; I კატეგორიის 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 გაშ-ლის სიგანე 36 მ-ზე მეტი) და მზიდუნარიანობით PCN 25-ზე მე-ტი;
- კ) გვირაბები და მეტროპოლიტენი.
- ლ) „კოსპიტალური სექტორის განვითარების გენერალური გეგ-მის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 26 იანვრის NN11 დადგენილებითა და „სახელმწიფო პროგ-რა-მების ფარგლებში მოსახლეობის ჯანმრთელობის დაზღვევის მიზ-ნით გასატარებელი ღონისძიებებისა და სადაზღვევო ვაუჩერის პირობების განსაზღვრის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 9 დეკემბრის N218 დადგენილებით გათვალისწინებული ასა-შე-ნებელი და სარეკონსტრუქციო ობიექტები, გარდა საქართველოს მთავრობის განკარგულებით განსაზღვრული გამონაკლისი შემ-თხვე-ვებისა; (8.12.2010 N 370)
- მ) „ქობულეთის თავისუფალი ტურისტული ზონის განვითა-რების ხელშეწყობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვ-რული ასაშენებელი სასტუმროები; (8.12.2010 N 370)
- ნ) საქართველოს რადიო-სარელეო სისტემის ანმები. (8.12.2010 N 370)

მუხლი 80. V კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნე-ბარ-თვა გაიცემა

დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

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

3. V კლასის შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის, შენო-ბა-ნა-გებობის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რე-კონს-ტრუქ-ციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა 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 განაშენია-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 ნაკვე-თის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნა-ლური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავ-სება, მისასვლელი გზების, ავტოსადგომების, ღობეების, გამ-წვა-ნებისა და სხვა ნაწილების ასახვა); მასშტაბი 1:500 ან 1:1000;
- ი) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო სა-ზღვ-რის 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 სა-ზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, ია-ტა-კის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

მ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დე-ტა-ლებისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;

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

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

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

ჟ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სის-ტე-მისა და მისი ყველა სხვა კონსტრუქციული ელემენტების დე-ტალური პროექტისაგან;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტო-რიის კეთილმოწყობის პროექტს;

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

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

უ) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პრო-ცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

ფ) მშენებლობის ორგანი-ზების პროექტს, ამ დადგენილე-ბის შესაბამისად.

2. V კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობის შემ-თხვევაში 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 ორგა-ნიზების პროექტს, ამ დადგენი-ლე-ბის შესაბამისად.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“, „ო“, „პ“, „ჟ“, „რ“, „ს“ და „ტ“ ქვე-პუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახა-ზების სახით:

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

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

4. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნა-წილ(ებ)ზე V კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუ-მენტის პროექ-ტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ელექ-ტრონულ ვერსიას.

5. დამკვეთის გადაწყვეტილებით V კლასის შენობა-ნაგე-ბობის 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 პროექ-ტის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შეთავ-სებული 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 დარ-ღვევის გარეშე;

დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;

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

ვ) შეასრულოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით განსაზღვრული ყველა სამშენებლო სამუშაო;

ზ) მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანო-ში ვარგისად აღიარებისათვის.

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

თავი XIX

მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული სანებართვო პირობების შესრულების პროცესი

მუხლი 83. მშენებლობის დაწყება

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

მუხლი 84. სამშენებლო მოედანი და მშენებლობის პროცესის უსაფრთხოება

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

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

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

4. იმ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო მოედნის საზღვრები არ არის საკმარისი სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად და ამისათვის არსებობს დასაბუთებული აუცილებლობა, მაშინ იმ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების ან/და საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის გამოყენება, 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 გათვა-ლის-წინებულ 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 დაკვალვის მონაცემები გადატანილ უნდა იქნეს ფუძეზე და საძირკვლების დასრულებამდე უნდა იყოს დაცული.

13. სამშენებლო მოედანზე უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან

აღქმადი საინფორმაციო დაფა ამ დადგე-ნილების 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 მოსამზადე-ბელი 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 კომუ-ნიკა-ციების გადატანასთან;

ბ) შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება;

გ) მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების შემ-თხვევაში გრუნტის შეცვლილი ზედაპირის შემდეგ შენობა-ნა-გე-ბობის გრუნტზე დაკვალვა და

ძირითადი ღერძების და-ფიქსირება.

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 რი-გის 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 (არამზიდვი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა;
- ვ) შენობა-ნაგებობების სახურავისა და გადახურვის მოწყობა;
- ზ) არამზიდვი კონსტრუქციების მოწყობა;
- თ) შენობა-ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მოწყობა;
- ი) ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი;
- კ) შენობა-ნაგებობების გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები;
- ლ) კეთილმოწყობის სამუშაოები.

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

- ა) მიწის სამუშაოები (მაგ.: მიწის ვაკისის, თხრილების, არხების, ჭების მოწყობა);
- ბ) ხაზობრივი ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;
- გ) როსტვერკის მოწყობის სამუშაოები;
- დ) მილსადენის, საკაბელო ან საბაგირო ხაზებისა და სხვა სადენების მოწყობის სამუშაოები;
- ე) ბურჯებისა და საყრდენების მოწყობის სამუშაოები;
- ვ) მალეების მოწყობის სამუშაოები;
- ზ) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული ხაზობრივი ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობების სამშენებლო/სამონტაჟო სამუშაოები (მაგ.: ანძები, სადგურები, ქვესადგურები, გამანაწილებელი პუნქტები, 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 ეკის-რება ობიექტის ვარგისად აღიარებისათვის წარდგენის ვალდებუ-ლება.

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 მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი სა-ნე-ბართვო პირობებით დადგენილი მორიგი ეტაპის დასრულებამდე წერილობითი სახით უნდა წარედგინოს შენობა-ნაგებობის ვარ-გისად აღიარებაზე უფლებამოსილ შესაბამის ორგანოს, ხოლო V კლასს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი – სამშენებლო საქმიანო-ბაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოს და მხო-ლოდ ამ ორგანოებში რეგისტრაციის შემდეგ წარმოადგენს იგი იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტს.

4. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმის შედ-გენის სისწორისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება ოქმის შემდგე-ნელს. ოქმის შეუდგენლობა ან ოქმში არასწორი მონაცემების შეტანა გამოიწვევს „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას.

5. ეს მუხლი არ ვრცელდება III კლასს მიკუთვნებული განა-შენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის ინდივი-დუა-ლურ საცხოვრებელ სახლებსა და II კლასს მიკუთვნებულ შენობა-ნაგებობებზე, გარდა ამ დადგენილების 67-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობებისა.

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 თავიდან აცილებას ნებისმიერი ამინდის პირობებში;

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

ლ) ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოს 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 პერიოდულ-ობით უნდა შეამოწმოს დაკონსერვებული ობიექტი.

6. დამკვეთის მიერ მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებაში და მშენებლობის სა-ხელ-მ-წიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი 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-ლე-ბელი 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 გადაწყვეტილება მშენებლობის გაგრძელების შესახებ, რომელიც უნდა ეცნობოს მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს.

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

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

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

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

თავი XXI

სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობა

მუხლი 91. სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობის სახეები

სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობის სახეებია:

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

მუხლი 92. მშენებლობის საავტორო ზედამხედველობა

1. მშენებლობის საავტორო ზედამხედველობა არის 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 წარმომადგენელს ან უფლებამოსილ სამართალმემკვიდრეს, რომელიც უნდა წარმოადგენდეს შესაბამისი სამშენებლო საქმიანობის ძირითად სპეციალისტ(ებ)ს (არქიტექტორს ან/და ინჟინერ-დამპროექტებელს), იმ შემთხვევაში, თუ ისინი არ არიან ასეთი სამშენებლო საქმიანობის ძირითადი სპეციალისტები, მაშინ საავტორო ზედამხედველობა მათ უნდა განახორციელონ შესაბამისი სამშენებლო საქმიანობის ძირითადი სპეციალისტების (არქიტექტორის ან/და ინჟინერ-დამპროექტებლის) მეშვეობით.

3. შენობა-ნაგებობების პროექტზე საავტორო უფლება რეგულირდება

კანონმდებლობით.

4. ავტორს უფლება აქვს განახორციელოს მშენებლობის საავტორო ზედამხედველობა, მიუხედავად იმისა, არსებობს თუ არა დამკვეთსა და ავტორს შორის დადებული ხელშეკრულება საავტორო ზედამხედველობის თაობაზე. ასეთ შემთხვევაში, დაუშვებელია საავტორო ზედამხედველობის განხორციელება-ბაზე 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 განმახორ-ციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების კონტროლი, ასევე უნე-ბართვო ან კანონმდებლობის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის გამოვლენა და მასზე კანონმდებლობის შესაბამისად რეაგირება.

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 არეგუ-ლირებს „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელ-მწი-ფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

თავი XXII

შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარება

(ექსპლუატაციაში მიღება)

მუხლი 95. ვარგისად აღიარებისათვის მომზადებული შე-ნო-ბა-ნაგებობა

1. განხორციელებული მშენებლობის ვარგისად აღიარება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებ-თან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას.

2. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების ვალდებულება დამკვეთს არ ეკისრება ექსტერიერისა და ქსელების რეკონს-ტრუქ-ციისა და II-III კლასების შენობა-ნაგებობის დემონტა-ჟისა და მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქციის შემთხვევაში.

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

4. შენობა-ნაგებობების კომპლექსის დამოუკიდებლად ფუნქ--ცი-ონირებადი ობიექტ(ებ)ი, რომელთა მშენებლობაც დას-რუ-ლე-ბულია სანებართვო პირობების შესაბამისად, შესაძლე-ბელია ვარგისად იქნეს აღიარებული.

5. III კლასს მიკუთვნებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1500 მ²-მდე და მიწის ზე-დაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახ-ლებისა და დადგენილების 67-ე მუხლით გათვალისწინებული შე-ნობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარება (ექსპლუატაციაში მიღება) ხორციელდება სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისად, გარდა 67-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტისა. (24.03.2010 N 84)

მუხლი 96. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის წარდგენა

1. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის დაუშვებ-ელია სხვა მოთხოვნების დაწესება, გარდა სანებართვო პი-რო-ბებით განსაზღვრულისა.

2. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის უფლება-მოსილ ორგანოს შენობა-ნაგებობის შესაბამისი კლასისათვის ვარ-გისად აღიარებისათვის განსაზღვრულ ვადაში დამკვეთი მი-მარ-თავს განცხადებით.

3. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) ამოღებულია (10.09.2010 N 280)

ბ) განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით შედგენილი შენობა-ნაგებობის საბოლოო მდგომარეობის ამ-სახ-ველი ნახაზები, 3 ეგზემპლარად, ცვლილებების არარ-სე-ბო-ბის შემთხვევაში, დეკლარაცია ცვლილებების არარსე-ბობის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში ნახაზების წარდგენა სა-ვალ-დე-ბულო არ არის;

გ) შენობა-ნაგებობებში, მექანიკური და ტექნოლოგიური მოწყობილობების არსებობის შემთხვევაში, მათ შორის, ლიფ-ტებისა და ესკალატორების, ხოლო სამრეწველო და საწარ-მოო ობიექტების შემთხვევაში დამატებით დამონტაჟებული ტექნოლოგიური მოწყობილობების ან/და ხაზების გამოცდის აქტები, დამოწმებული შესაბამისი ორგანოს მიერ. ასეთი ორ-გა-ნოების არარსებობის შემთხვევაში უნდა იქნეს წარდ-გენილი მოწყობილობათა სამონტაჟო დოკუმენტაციის შესა-ბა-მისად გან-

ხორციელებული გამოცდის შედეგები, დამოწმებული სა-მონ--ტაჟო ორგანიზაციისა და დამკვეთის მიერ.

4. თუ მშენებლობის ნებართვის მფლობელი შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის წარადგენს შესაბამისი კლასისათვის ვარგისად აღიარებისათვის განსაზღვრული ვა-დის დარღვევით, განცხადებას დამატებით უნდა დაერთოს შესა-ბამისი სანებართვო პირობის დარღვევისათვის დაკისრე-ბული ჯარიმის გადახდის ქვითარი.

5. თუ შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის წარ-დგენილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ეტაპის დას-რუ-ლე-ბის დროს არ იყო შედგენილი ან სათანადო წესით არ შედ-გა ოქმები, დამკვეთი ვალდებულია, განცხადებას დაურთოს სა-ექ-ს-პერტო დასკვნა სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მშე-ნებლობის ეტაპებით გათვალისწინებული სამუშაოების სა-ნე-ბართვო პირობებთან შესაბამისობის შესახებ. (10.09.2010 N 280)

მუხლი 97. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარება

1. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების შესახებ ან აღი-ა-რებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანების ან შესაბ-ამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტი-ლების საფუძველზე მათ კომპეტენციას დაქვემდებარებული შენო-ბა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების უფლებამოსილება შე-იძლება მიენიჭოს შესაბამის არქიტექტურულ-სამშენებლო საქ-მიანობი-სათვის სახელმწიფო ზედამხედველობის უფლება-მო-სილ ორგა-ნოს. ვარგისად აღიარება ხდება მარტივი ადმი-ნისტრაციული წარმოების წესით.

2. სამშენებლო საქმიანობის შესაბამის სახელმწიფო ზედამხედველს შეუძლია მოახდინოს ობიექტის დათვალიერება ან/და აზომვა მისი მშენებლობის განხორციელების დოკუმენ-ტებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით, რისთვისაც დამ-კვეთი ვალდებულია უზრუნველყოს სახელმწიფო ზედა-მხედ-ველის შეუფერხებელი და უპირობო შესვლა ობიექტზე. შეუ-საბამობის აღმოჩენის შემთხვევაში, სახელმწიფო ზედამ-ხედველი ვალდებულია, მოახდინოს რეაგირება კანონმდებ-ლობის შესაბამისად.

3. გადაწყვეტილება ამ დადგენილებით განსაზღვრული II და III კლასის შენობა-ნაგებობების ვარგისად აღიარების შე-სახებ მიღებულ უნდა იქნეს განცხადების წარდგენიდან 15 დღის, ხოლო IV და V კლასის შემთხვევაში – 30 დღის გან-მავლობაში. თუ ამ პერიოდში არ იქნება გამოცემული შესა-ბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შენობა-ნაგე-ბობების ვარგისად აღიარების ან აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ შენობა-ნაგებობა ჩაითვ-ლება ვარგისად აღიარებულად და ნებართვის მფლობე-ლის მოთხოვნისთანავე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგა-ნო ვალ-დებულია დაუყოვნებლივ გამოსცეს ადმინის-ტრაციულ-სამარ-თლებრივი აქტი შენობა-ნაგებობების ვარგისად აღიარე-ბის შესახებ.

4. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების შესახებ გადა-წყვეტილებით ხდება

სანებართვო პირობების შესრულების ან/და დასაშვები ცვლილებების დადასტურება. აქტი გამოი-ცემა 3 ეგზემპლარად და მას თან ერთვის აქტის გამომცემი ორ-განოს მიერ სათანადოდ დამოწმებული ვარგისად აღიარებული შენობა-ნაგებობის საბოლოო მდგომარეობის ამსახველი ნახაზები.

5. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველია:

ა) 96-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარ-მო-უდგენლობა;

ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვე-ვაში დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო ზედამხედველისათვის შენობა-ნაგებობის დათ-ვა-ლიერებაზე უარის თქმა ან ხელის შეშლა;

გ) სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებ-ლობა.

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

თავი XXIII

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

მუხლი 98. სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით,

წყალარინებით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით

მომარაგების უზრუნველყოფის შესაძლებლობა და

უზრუნველყოფა

1. დამკვეთის ან/და მესაკუთრის/მოსარგებლის მოთხოვნის შემთხვევაში სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტრო-ენერ-გიითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებ-ლობა გულისხმობს შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნა-ლური ქსელების მფლობელი კომპანიისაგან ინფორმაციის მი-ღებას სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებლობაზე.

2. შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსე-ლების მფლობელი კომპანიები საქართველოს ზოგადი ადმი-ნის-ტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად წარმოა-დგენენ ადმინისტრაციულ ორგანოებს, ასრულებენ რა საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს, შესაბამისად, სამშენებ-ლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებლობის თაობაზე. აღნიშნული ინფორმაცია საჯაროა.

3. შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელე-ბის მფლობელი კომპანიები ვალდებული არიან გასცენ ინ-ფორმაცია სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტრო-ენერ-გიითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებ-ლობის შესახებ, ხოლო შესაძლებლობის არარსებობის შემ-თხვევაში – არგუმენტირებული/დასაბუთებული

უარის შე-სა--ხებ.

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-კომუნა-ლური ქსელების მესაკუთრე(ებ)ს შორის გაფორმებული ხელშეკ-რუ-ლების შესაბამისად ამ მუხლის მე-6, მე-7 და მე-8 პუნქტე-ბით განსაზღვრული პირობების გათვალისწინებით.

6. ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლო-ბელ კომპანიებსა და ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსე-ლების 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-რუ-ლებით განსაზღვრული პირობები/სიმძლავრეები ავ-ტო--მა-ტურად გადაეცემა ახალ მესაკუთრეს.

7. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი, რომელსაც გა-ფორ-მებული აქვს ხელშეკრულება ძირითადი საინჟინრო-კომუ-ნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებთან, ლოკალური სა-ინ-ჟინრო-კომუნალური ქსელების ძირითად საინჟინრო-კომუ-ნალურ ქსელებთან მიერთების თაობაზე, მიერთების სამუშა-ოების დაწყებამდე მინიმუმ 10 დღით ადრე ახდენს შესაბა-მისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობე-ლის წე-რილობით ინფორმირებას ლოკალური საინჟინრო-კომუნა-ლური ქსელების ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსე-ლებთან მიერ-თების სამუშაოების წარმოების შესახებ.

8. სამშენებლო საქმიანობის შესაბამისი ნორმატიულ-ტექ-ნიკური დოკუმენტების შესაბამისად განსახორციელებელი ლო----კა-ლური 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-კომუ-ნალური ქსე-ლების მფლობელი უფლებამოსილია მიერთების სამუშა-ოებს გაუწიოს ტექნიკური ზედამხედველობა.

9. ამ მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული სამუშა-ოების 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 გა-ცემის პროცედურა ან გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ შენობა-ნაგებობა არ არის ვარგისად აღიარებული, გავრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტი-სათვის მოქმედი კანონმდებლობა.

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-დევი უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნ-და იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

მუხლი 99¹. დადგენილების ამოქმედებასთან დაკავშირებით 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 დაწესებულების მიერ სამშენებლო დოკუმენტაციის წარმოებისა და შეთანხმების წესის დამტკიცების თაობაზე»;

ბ) ამოღებულია (24.03.2010 N 84)

მუხლი 99². საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობებში და-მონ-ტაჟებული 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-ზებული 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