

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 გაიცემა 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 პირო-ბების 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 მნიშვნელო-ბებია:

1. **აივანი** – შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული, მოა-ჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსოლური სი-ბრ-ტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონს-ტრუქ-ციის ნაწილს და დაკავშირე-ბულია მის შიდა სივრცესთან;
2. **ანტრესოლი** – ინტერიერის/სამყოფის სივრცეში ია-ტა---კის ზედაპირის შესაქმნელად მოწყობილი კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის/სამყოფის ნაწილს ყოფს ორ სართუ-ლად;
3. **არასრული სართული** – სართული, რომლის საშუა-ლო სიმაღლე იატაკის ზედაპირის ნიშნულიდან ჭერის ზედაპი-რამდე 1.8 მეტრიდან 2.5 მეტრამდეა;
4. **არქიტექტურული საქმიანობა** – არქიტექტორის შე-მოქ-მე-დებითი მოდერნიზაცია, რომლის ამოცანაა ქალაქთმშენებ-ლობითი ობიექტის, გარემოს ფორმირების, შენობის, ნაგე-ბობის, ინტერიერის პროექტის შედგენა, მასში სივრცობრივ-გეგმარებითი, მხატვრული და ფუნქციური საკითხების გადა-წყვეტა, საინჟინრო-ტექნიკური, ტექნოლოგიური და სხვა ნაწი-ლების დამუშავების ხელმძღვანელობა, დაპროექტების პროცე-სის ერთიანი ციკლის ორგანიზება, საავტორო ზედამხედვე-ლობის განხორციელება და მშენებლობის გაძღოლა;
5. **ახალი მშენებლობა** – მშენებლობა, რომელიც ხორ-ციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვ-ლება;
6. **არამზიდი კონსტრუქცია** – კონსტრუქცია, რომელიც გავ-ლე-ნას არ ახდენს შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონს-ტრუქ-ციული სისტემის სიხისტეზე, სიმტკიცესა და მდგრადობაზე;
7. **გამწვანებული ტერიტორია** – მიწის ნაკვეთი, რომ-ლის ტერიტორიის არანაკლებ 80%-ისა დაკავებულია მცენარე-ული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნ-ტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოწყობილი იყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულ-ვარი, სკვერი, გაზონი);
8. **განაშენიანების რეგულირების გეგმა** – ქალაქთ-მშე-ნებ-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 ქალაქთმშენებ-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 ჰიდროიზოლაცია-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-გე-ბობის სახეობა, რომელიც უზრუნველყოფს საკომუნიკაციო კავშირს მიმწოდებელსა ან/და მომხმარებლებს შორის;

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

25. **კონსტრუქციული საიმედოობა** – შენობა-ნაგებობის 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 გამო-ყე-ნებულია საცხოვრებლად/სამყოფად. მანსარდა ითვლება სრულ სართულად, როდესაც სხვენის იატაკის ზედაპირის ფარ-თობის 3/4-დან მანსარდის ჭერამდე საშუალო სიმაღლე არის 2,5 მეტრი ან მეტი;

33. **მიწის ნაკვეთი** – საკუთრების უფლების ობიექტი, შემოსაზღვ-რული

ერთი უწყვეტი წირით, რომელიც წარმოადგენს საკა-დასტრო ერთეულს და ამ დადგენილების შესაბამისად შესაძლებელია გამოიყენებოდეს სამშენებლო საქმიანობის განვითარების მიზნით;

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

35. **მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა** – მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ან დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების დოკუმენტებით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა (სამშენებლო მიწის ნაკვეთი, სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ და სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი);

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

37. **მიწისზედა სართული** – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწვევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი ან მეტია;

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

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

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

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

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

43. **მშენებლობის ნებართვა** – განსაკუთრებული 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 კონს-ტრუქ-ცია, რომლის ძირითადი ფუნქციაა კონსტრუქ-ციების, აღ-ჭურ-ვილობის, თოვლის, ქარის, წყლის, სეისმური, ტექტონი-კუ-რი და სხვა დატვირთვების მიმართ ამტანუნარიანობა;

47. **ნაგებობა** – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობე-ბი-სა-გან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტ-თან უძრავადაა დაკავშირებული;

48. **ნულოვანი ნიშნული** – შენობა-ნაგებობის საკონტ-როლო ნიშნული, რომელიც წარმოადგენს მიწისპირა ან პირ-ველი მიწისზედა სართულის იატაკის ნიშნულს;

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

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

51. **საავტორო ზედამხედველობა** – არქიტექტორის ან ინ-ჟინერ-დამპროექტებლის მიერ მშენებლობის პროცესში მშე-ნებ-ლობის განხორციელების დოკუმენტების შესრულების ნე-ბა-ყოფ-ლობითი ზედამხედველობა;

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

53. **საინჟინრო-კომუნალური ქსელები** – დასახლებათა ტე-რი-ტორიებზე, მათ შორის, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ან/და მის ფარგლებს გარეთ არსებული ძირითადი, საერთო ან/და ლოკალური წყალმომარაგების, წყალარინების, გათბო-ბის, ნავთობპროდუქტებისა და სხვადასხვა აირების მილსადე-ნების სისტემა, აგრეთვე ელექტრომომარაგებისა და უკაბელო ან საკაბელო საკომუნიკაციო ხაზები/ქსელები;

54. **სამშენებლო დოკუმენტი** – ამ დადგენილების მოთ-ხოვ-ნათა შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული დო-კუმენტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გა-ცე-მისა და მშენებლობის განხორციელების საფუძველს;

55. **სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევა** – შენობა-ნა-გე-ბობის ან/და მისი ნაწილ(ებ)ის სამშენებ-ლო დოკუმენ-ტისაგან ისეთი განსხვავებული განხორციელება (მშენებ-ლობა), რაც სა-ჭიროებს 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 ნაკ-ვეთი, რომელსაც უკავშირდება არანაკლებ ერთი მისასვლე-ლი, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;

57. **სამშენებლო მოედანი** – მშენებლობის განხორციე-ლე-ბის დოკუმენტებით განსაზღვრული ტერიტორია, რომელიც აუცილებელია სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისა და მისი მომსახურებისათვის;

58. **სამშენებლო მოედნის კვლევა** – სამშენებლო მოე-დან-ზე ან/და მიმდებარე ტერიტორიებზე შესასრულებელი სა-მუშაოები, რაც აუცილებელია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დასადგენად, კერძოდ, ტოპოგეოდეზიური, საინჟინრო-გეოლოგიური და მიწის ნაკვეთ-ზე არსებული შენობა-ნაგებობების კვლევა;

59. **სამშენებლო რეგლამენტი** – სამშენებლო საქმიანო-ბის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტ(ებ)ი, რომელიც მოი-ცავს სამშენებლო-ტექნიკურ ნორმებს, სამშენებლო სტანდარ-ტებსა და რეკომენდაციებს;

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

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

62. **სამშენებლო საქმიანობა** – ტერიტორიის სივრცითი მოწ-ყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების დო-კუმენტების მომზადების, არქიტექტურული პროექტების მომზა-დების, სამშენებლო მოედნის, შენობა-ნაგებობებისა და სხვა საჭირო კვლევების განხორციელების, შენობა-ნაგებობათა ან მათი ნაწილების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენ-ტების მომზადების, მშენებლობის წარმოებისა და სანებართვო პირობების შესრულების მთელი პროცესი;

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

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

65. **საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე** – განაშენია-ნე-ბული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანა-პირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკ-ვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრ-ცეები, რომლებიც ხელმისაწვდომია ადამიანებისათვის;

66. **სათავსი** – შენობა-ნაგებობა ან მისი ნაწილი, რომე-ლიც გამოიყენება საგანთა/მოდრავი ნივთების შესანახად, საწ-ყოზად, სათავსად;

67. **სამტრედე/სამერცხლე** – ქანობიან სახურავზე (ზე-და-პირ-ზე) 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 დანიშნულების მიწის ნაკვეთი – საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომ-ლების) კერძო საკუთრებაში გადაცემული ან მათ მიერ შეძენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მათ კერძო საკუთრებად, და რომელზეც დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის გადამამუშავებელი საწარმოების, სამეურნეო შენობა-ნაგებობებისა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

82. **შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარება** – უფლებამოსილი 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), ფუნქციულიორი.

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 მშე-ნებლობაა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნა-წილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებუ-ლის მთლიანად ჩანაცვლება.

3. რეკონსტრუქცია შეიძლება იყოს შემდეგი სახის:

ა) **შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია** – შენობა-ნაგე-ბო-ბებ-ზე 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 (შენო-ბის ფასადის, სახურავის) არქიტექტურული ნაწილე-ბის/ელე-მენტების გაბარიტების შეცვლა 2%-

ზე და 0.1 მეტრზე მეტად ან/და არქიტექტურული ნაწილების/ელემენტების, კონსტრუქციების, ტექნიკური საშუალებების დამატება/მოკლება, რაც არსებითად ცვლის შენობის ექსტერიერს; ასევე, ფასადის მასალისა და ფერის შეცვლა, თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში სავალდებულოა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება;

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

დ) **ქსელების რეკონსტრუქცია** – შენობა-ნაგებობების 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 საინ-ჟინრო-კომუნალური ქსელების შეკეთება მათი ტიპისა და სიმძლავრის შეუცვლელად;

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 მოწყო-ბი-ლო-ბების 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 კულტუ-რული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგ-ლე-ბისა).

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

6. ლანდშაფტური მშენებლობა წარმოადგენს პარკის, ბა-ღის, ბულვარის, სკვერის მშენებლობას და სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე ლანდშაფტის კეთილმოწყობას, აგრეთვე ნარგა-ვების, 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 ქალაქთმშენებ-ლობითი დოკუმენტით განსაზღვრული შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონების საზღვრებში:

- ა) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1);
- ბ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2);
- გ) საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1);
- დ) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);
- ე) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3);
- ვ) საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4);
- ზ) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5);
- თ) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6);
- ი) სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2);
- კ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1);
- ლ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2);
- მ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3);
- ნ) სამრეწველო ზონა 1 (სამზ-1);
- ო) სამრეწველო ზონა 2 (სამზ-2);
- პ) სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 (სდზ-1).

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველ-ყო-ფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა 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 დაშვე-ბულია ტერიტორიის ძირითადი ფუნქციით განპირობებული შე-ნობა-ნაგებობების მშენებლობა, აგრეთვე ინდივიდუალური საც--ხოვ-რე-ბელი სახლის მშენებლობა საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომ-ლების) კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფ-ლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, საკომლო მეურ-ნეობის მიწის ნაკვეთებზე. სხვა დანარჩენი ობიექტების მშენებლობისათვის საჭიროა განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციური ზონის ცვლი-ლება.

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

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილება

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

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

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

4. ერთი მხრივ – სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთე-ულის, და მეორე მხრივ – კერძო საკუთრებაში არსებულ მი-წის ნაკ-ვე-თებს შორის საზღვრების კონფიგურაციის ცვლი-ლება ხორ-ცი-ელ-დება შეთანხმების საფუძველზე. საზღვრების გამიჯვნა რეგისტრირებულ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში.

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

მუხლი 9. სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი

1. მიწის ნაკვეთს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ 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 გამოყენები-სათვის 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 სამშენებლო მოედნის მოსაწყობად საზოგადოებრივი სივრცის დროებითი სარგებლობაც ამ დადგენილების 84-ე მუხლის შესაბამისად.

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

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

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

ა) საზოგადოებრივი, ადმინისტრაციული, კულტურულ-სანახაობრივი, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო და შეზღუდული 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 მომსახურ-ებ-ისა 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 განთავსონ საერთო საკუთრების შენობა-ნა-გებობა (გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა), მაშინ ისინი ვალ-დებული არიან გააერთიანონ საკუთარი მიწის ნაკვეთები და დაარეგისტრირონ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. აღნიშნული არ ვრცელდება ინდივიდუალური განაშენიანების ტერიტორიებზე საზიარო კედლის მქონე საცხოვრებელი სახ-ლის ან საერთო სარგებლობის სამეურნეო შენობა-ნაგე-ბო-ბების მშენებლობაზე.

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

მუხლი 14. შენობები და ნაგებობები

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

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

მუხლი 15. ხაზობრივი ნაგებობის სახეობები და 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 საავ-ტომო-ბილო გზა.

6. ქუჩა:

ა) I კატეგორია – გამჭოლი ქუჩა, რომელიც არის გამ-ზირი ან/და ბულვარი და დასახლების განვითარების დერეფ-ნის შემადგენელი ნაწილია;

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

- გ) III კატეგორია – ქუჩის ნაწილი, რომელიც არის ჩი-ხი/გასასვლელი.

7. რკინიგზა:

- ა) I კატეგორია – მაგისტრალური;
- ბ) II კატეგორია – ჩიხები და შიდასაწარმოო.

8. ხიდები და გვირაბები.

9. ფუნქულიორი.

10. საჰაერო-საბაგრო გზა.

11. ელექტროგადამცემი ხაზი (კვ):

- ა) I კატეგორია – 330 კვ და მეტი;
- ბ) II კატეგორია – 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 შეუძლებე-ლია ამ ინფრა-სტრუქტურის გამოყენება ან ადგილობრივი თვით-მმართველო-ბის ორგანოს გადაწყვეტილებით კავშირგაბმუ-ლო-ბის ხა-ზის (ქსე-ლის) გაყვანა/მონტაჟი უნდა მოხდეს ალტერნა-ტიული საშუალებების გამოყენებით, მაშინ აღნიშნული უნდა გან-ხორ-ციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობის ან საჭაერო კავ-შირ-გაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანის/მონტაჟის გზით. (24.07.2009 N 135)

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

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

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

მუხლი 17. დროებითი შენობები და ნაგებობები

1. ობიექტის მშენებ-ლო-ბასთან დაკავშირებული დროებითი ნაგებობები უნდა გან-თავსდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობე-ბით

განსაზღვრული ვადით.

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

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

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

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

მუხლი 18. შენობის ნაწილები და მახასიათებლები

1. სახურავის ის ნაწილები, რომლებიც გადადის ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილ საზოგადოებრივ ან/და მესამე პირთა საკუთრებაში არსებულ ნაწილებზე, ან რომლებიც მდებარეობს სადარბაზო შესასვლელების ზემოთ, აღჭურვილი უნდა იყოს იმგვარი მოწყობილობებით, რომლებიც უზრუნველყოფენ დაცვას თოვლის, ყინულის ან სახურავის ნაწილების 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 მომსახურებისათვის) გამოყენებული ფართობის განსაზღვრა:

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

ბ) მათი არსებობის შემთხვევაში სამყოფების ფართობში შედის ლოჯიისა და

ვერანდის ფართობები.

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

5. შენობის მიწისზედა მოცულობის განსაზღვრა:

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

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

გ) ერკერები, ვერანდები, ლოჯიები შედის სართულის გა-რე კონტურის ფართობში;

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

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

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

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

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

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

11. სართულის სიმაღლე არის:

ა) როდესაც იატაკი მდებარეობს ერთ ნიშნულზე – იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულსა და სართულ-შუა გადახურვის ძირითადი კონსტრუქციის 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 სართუ-ლის შემომ-საზღვრელ კედლებსა და

კოლონებს შორის არსებული ფართობი მათ შორის არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გამოკლებით, აივნებისა და ტერასების ფართობების დამატებით.

17. შენობის ფართობი არის ყველა სართულის ფართობების ჯამი.

18. შენობის ნაწილების მიმართ ამ მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების გარდა სხვა დამატებითი მოთხოვნები და მახასიათებლები, აგრეთვე შენობის სხვა ნაწილები და 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 ფაქ-ტო-რით;

გ) III კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქ-ტორით;

დ) IV კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქ-ტორით;

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

2. შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხორციელ-დება ასაშენებელი ან სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობის პარა-მეტ-რების მიხედვით, რეკონსტრუქციისას იმ შემთხვევაში, რო--დე--საც შენობა-ნაგებობის კლასი იზრდება, კლასი განი-სა-ზღვ-რება შენობა-ნაგებობის საბოლოო (სამშენებლო დოკუ-მენ-ტით გათვალისწინებული) პარამეტრების მიხედვით. იმ შემ-თხვევაში, თუ რეკონსტრუქციისას შენობა-ნაგებობის კლა-სი მცირდება, მაშინ შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხორციელ-დება არსებული სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგე-ბო-ბის პარა-მეტ-რების მიხედვით.

3. თუ ერთ კონკრეტულ შენობა-ნაგებობას აქვს სხვა-დასხ-ვა კლასის განსაზღვრელი მახასიათებლები, მაშინ შე-ნობა-ნაგებობის კლასს განსაზღვრავს ყველაზე მაღალი მა-ხა-სი-ა-თებელი, რომელიც მას გააჩნია.

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

5. თუ შენობა-ნაგებობების კლასის დასადგენად ამ დად-გე-ნილებით განსაზღვრული მახასიათებლები არ არის საკ-მარისი, შესაბამისი უფლებამო-სილი სახელმწიფო ორგანო უფლებამოსილია განსაზღვროს შენობა-ნაგებობების კლასების სხვა და-მა-ტებითი მახასიათებლები, რითაც შესაძლებელი იქ-ნება კონ-კრე-ტული შენობა-ნაგებობისათვის შესაბამისი კლა-სის მინი-ჭება.

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

შემთხვევაში _ ნაგებობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე.

თავი IV **სამშენებლო საქმიანობის სუბიექტები**

მუხლი 20. დამკვეთი. დამკვეთის უფლება-მოვალეობანი

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

2. დამკვეთი ვალდებულია:

ა) კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად უზრუნველყოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შედგენა;

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

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

დ) უზრუნველყოს სანებართვო პირობების შესრულება;

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

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

3. დამკვეთს უფლება აქვს:

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

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

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

4. დამკვეთზე ვრცელდება კანონმდებლობით დადგენილი სხვა უფლება-მოვალეობები.

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

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

7. დამკვეთი პასუხისმგებელია მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების სისწორისათვის.

მუხლი 21. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები

ამ დადგენილების მიზნებისათვის სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არიან:

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

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

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

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

დ.ა) შენობა-ნაგებობების არქიტექტორი;

დ.ბ) ლანდშაფტის არქიტექტორი;

დ.გ) შენობების ინტერიერის არქიტექტორი (დიზაინერი);

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

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

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

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

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

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

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

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

მ) **ხაზობრივი ნაგებობების ინჟინერ-მშენებელი** – არის სპეციალისტი,

რომელიც ახორციელებს ხაზობრივი ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მშენებლობას;

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

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

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

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

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

მუხლი 22. ინტერესთა შეუთავსებლობა სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას

1. ინტერესთა შეუთავსებლობა ვრცელდება სამშენებლო საქმიანობის შემდეგ ძირითად სპეციალისტებზე:

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

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

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

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

2. მშენებლობის ნებართვის გამცემ ან/და სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანო-ში მომუშავე სპეციალისტს, მის მიერ დაგეგმილი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში არა აქვს უფლება მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილების მომზადებისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. ამ მუხლით განსაზღვრულ ინტერესთა შეუთავსებლობა სამშენებლო

საქმიანობის განხორციელებისას ვრცელდება, ასევე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 23-ე მუხლით განსაზღვრულ ურთიერთდამოკიდებულ პირებზეც.

თავი V

საექსპერტო შეფასება სამშენებლო საქმიანობაში

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

1. სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი არის 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 დადგენილე-ბით განსაზღვრული მოთხოვნა;

ბ) მშენებლობის ეტაპების დასრულებისათვის ამ დად-გენი-ლე-ბით განსაზღვრული მოთხოვნა;

გ) დამკვეთის ან მესაკუთრის გადაწყვეტილება;

დ) სასამართლოს გადაწყვეტილება;

ე) მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმა-ხორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

მუხლი 25. სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი;

მისი უფლე-ბა-მოვალეობანი

სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტად ყოფნის უფლება აქვს:

ა) პირს, რომელიც განისაზღვრება საქართველოს ეკონო-მიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 24 აგვისტოს N1-1/823 ბრძანებით „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექ-ტე-ბის მშენებლობის პროექტების სავალდებულო ექსპერტი-ზის ჩატარების დროებითი წესის დამტკიცების შესახებ“;

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

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

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

მუხლი 26. სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას დაქვემდებარებული

სამშენებლო დოკუმენტის ნაწილები და მათი საექსპერტო

შეფასების ჩატარების პროცედურა

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

ა) IV კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშე-ნებ-ლობის

განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:

ა.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება;

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

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

ბ.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. საექსპერტო შეფასება უნდა იყოს ერთმნიშვნელოვნად დადებითი ან უარყოფითი. უარყოფითი შეფასება არის მშენებლობის წარმოების შესაბამისი

ეტაპის დასრულებაზე (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 უფლებამოსილი 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 გათვალისწინებული სხვა ამოცანები.

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

5. სამშენებლო საქმიანობის განმსაზღვრელ სახელმწიფო ორგანოებში ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და დასახ-ლებათა განვითარების დაგეგმარების, მიწის ნაკვეთის სამშენ-ებლოდ 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 შემთხვევისა, როდესაც მშენებლობის ნებართვა გაცემა აფხაზე-თისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ან თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ადმინისტრაციულ საზღვრებში, და-დ-გენილებით IV კლასს დაქვემდებარებულ შე-ნო-ბა-ნაგე-ბო-ბათა მშენებ-ლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული 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 შემთხვევისა, როდესაც მშენებ-ლობის ნე-ბართვა გაცემა სოხუ-მისა და ბათუმის ადმინისტრაციულ სა-ზღვ-რებ-ში;

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

ე) გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში ცალკეული მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების განსაზღვრას „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამ-ტკიცების თაობაზე” საქართველოს ეკონომიკური განვითარების 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 განვითარების დაგეგ-მარების, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყე-ნების პირობე-ბის დამტკიცების, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანე-ბართ-ვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნა-გებობის ვარ-გი-სად აღიარების მთელ პროცესში ზემო-ხსე-ნებული ორგანოს ინტერესებს წარმოადგენს ამ კონკრე-ტული ტე-რიტორიე-ბის/ობიექტებისათვის პასუხისმგებელი პი-რი/პი-რე-ბი.

მუხლი 32. მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში მონაწილე სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები

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

ა) ამ დადგენილებით IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებაში – სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო, გარ-და აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რეს-პუბ-ლიკების ან თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გა-საცემი მშენებ-ლობის ნებართვისა;

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

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

დ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა კულ-ტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) – აჭარის ავტო-ნო-მიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭო, რომლის შემადგენლობა მტკიცდება საქართველოს კულ-ტუ-რის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროსთან შე-თანხ-მებით;

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

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

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

თ) ისეთი შენობა-ნაგებობისათვის, რომელიც უკავშირ-დება საქართველოს ერთიან ენერგეტიკულ სისტემას, ან/და რომელიც უშუალოდ გამოიყენება ელექტროენერჯის წარმოე-ბისათვის, მათ შორის, იმ ენერგეტიკული ობიექტების, რომელ-თა განთავსებაც გათვალისწინებულია შემდეგ მდინარეებზე: ენგური, რიონი, ყვირილა, მტკვარი, ხრამი, თერგი, ქსანი, არაგვი, სუფსა, ბახვისწყალი, ხობისწყალი, ტეხური, ცხენის-წყალი, 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, ფუნქციულორისათვის, 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.

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 ზემოქ-მე-დების ფაქტორების განსაზღვრა და მათი ცვლილებების პროგნოზირება.

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

ა) შენობა-ნაგებობების დანიშნულებასა და სახეობაზე;

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

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

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

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

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

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

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

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

8. მშენებლობის წარმოების დროს ძირითადად სპეციალისტებმა, საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში, უნდა უზრუნველყონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე მუდმივი დაკვირვება. დეფორმაციების აღმოჩენის შემთხვევაში, გადაუდებლად აცნობონ ამის შესახებ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს და მშენებლობისათვის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს.

თავი VIII

მშენებლობის ნებართვა და სტადიები; საჯაროობა

მუხლი 36. სამშენებლო საქმიანობის სახეები, რაზეც გაიცემა მშენებლობის ნებართვა

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

2. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა:

ა) ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე);

ბ) არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე;

გ) არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟზე;

დ) სამშენებლო დოკუმენტის ისეთ ცვლილებაზე, რომელიც საჭიროებს ახალ ნებართვას.

მუხლი 37. ნებართვის გაცემის ზოგადი წესი

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია

ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები:

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 შესა-ხებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

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

მუხლი 38. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. იმ ტერიტორიებზე, სადაც არსებობს განაშენიანების რე-გუ-ლირების გეგმა, მშენებლობის ნებართვის გასაცემად ამ დად-გენილებით განსაზღვრული პირველი სტადიის გავლა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამ-ტკი-ცება) საჭირო არ არის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს წარმოადგენს შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმა. გამონაკლისია ამ მუხლის მე-2 პუნქ-ტით განსაზღვრული შემთხვევა.

2. თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმით არ არის გან-საზღვრული ყველა ის პირობა, რაც ამ დადგენილებით მშე-ნებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადიით მიწის ნაკ-ვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცები-სათვის არის განსაზღვრული, მაშინ საჭიროა პირველი სტა-დიის პროცედურით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოე-ბის ჩატარებაც, იმ პირობების დასადგენად, რომლებიც არ არის განსაზღვრული შესაბამისი განაშენიანების რეგულირე-ბის გეგ-მით.

მუხლი 39. მშენებლობის ნებართვის გამარტივებული წესით გაცემა

1. დამკვეთი უფლებამოსილია მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი პროცე-დუ-რისაგან განსხვავებით აირჩიოს ორსტადიანი ადმინისტრაცია-ციული 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 შესა-ბა-მისად 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 ადმინისტრაცია-ციულ 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, შესა-ბამის ცვლილებებს განიცდის სამშენებლო დოკუმენტაცია.

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

ა) ობიექტის მესაკუთრე სათანადო დასაბუთებით წარად-გენს განცხადებას დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის გან-მსაზღვრელ შესაბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოში არ-სე-ბული საპროექტო და სხვა დოკუმენტაციის თან-დართვით, რათა აღი-ძრას შუამდგომლობა საქართველოს მთავრობის წი-ნა-შე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პრო-ცედურის დაწყების-სათვის საქართველოს მთავრობის შესა-ბამისი განკარ-გულების გამო-ცემის მიზნით;

ბ) ობიექტის მესაკუთრე ვალდებულია უზრუნველყოს აღნიშნული პროცედურის საჯაროობა, კერძოდ, ამ დადგენი-ლების მოთხოვნათა დაცვით

სამშენებლო ობიექტზე გამოაკ-რას საინფორმაციო დაფა უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოში მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად განცხადების შეტანის თაობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტი არის V კლასს დაქვემდებარებული, აგრეთვე აქვეყნებს ინფორმაციას პრესაში;

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

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

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

ვ) მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება ხორციელდება კანონმდებლო-ბით დადგენილ ვადებში.

6. თუ ობიექტის მშენებლობა დაკავშირებულია დასამუშავებელი საპროექტო დოკუმენტაციის დიდ მოცულობასთან და შემჭიდროებულ ვადებში შესასრულებელ მასშტაბურ სამუშაოებთან, აგრეთვე გართულებულია დაპროექტები-სათვის საჭირო გარემოებათა ან/და საპროექტო დოკუმენტაციის ცალკეული ნაწილების დაზუსტება-შეთანხმება, რის გამოც ნებართვის მაძიებელი ვერ წარადგენს სრულყოფილ დოკუმენტაციას, ნებართვის მაძიებლის დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია გასცეს მშენებლობის ნებართვა წარსადგენი დოკუმენტაციის პირობებისა და ვადების გათვალისწინებით. ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ დადგენილი პირობებით და განსაზღვრულ ვადაში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არის საპროექტო დოკუმენტაციის განუყოფელი ნაწილი და დაემატება მას. ნებართვის გამცემის მიერ განსაზღვრულ ვადაში დადგენილი დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობა მშენებლობის ნებართვის ძალა-დაკარგულად ცნობის საფუძველია.

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

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

**მუხლი 40. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მშენებლობის
ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების
საჯაროობის უზრუნველყოფა**

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

ა) შენობა-ნაგებობის მისამართი;
ბ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;
გ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო და განაც-ხადის განხილვის ვადები;

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

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

ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

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

გ) შენობა-ნაგებობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები.

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

ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

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

გ) მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ვადები;

დ) შენობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები;

ე) დამკვეთის სურვილით ობიექტის არქიტექტურული სახე.

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

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

6. საინფორმაციო დაფის გაბარიტები და მასზე ინფორ-მაციის განთავსების

პირობები, საჯაროობისა და თვალსაჩინოების უზრუნველყოფის მიზნით შეიძლება დააზუსტონ მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანოებმა 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 განთავსდეს იმ თვითმმართველი ერთეულ(ებ)ის ადმინისტრაცი-ული შენობის მახლობლად, რომლის სამოქმედო ტერიტორია-ზეც არის დაგეგმილი მშენებლობა, სპეციალურად ამის-თვის გამოყოფილ ადგილზე.

2. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ დაგეგმილი მშენებლობისას საჯაროობა უნდა იყოს უზრუნველ-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-მენტების პროექტების შემუშავებისათვის.

2. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების 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-ლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარ-სად-გენ, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების განაცხა-დის შემადგენლობას.

3. განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ მოიცავს:

ა) ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის შესახებ;

ბ) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითად მოთხოვნებს.

4. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ:

ა) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა დასახლებათა ტერიტო-რიის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

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

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

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

ე) მითითება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტუ-რულ ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემ-თხვევაში);

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

ზ) საფუძვლიანი ეჭვის არსებობის შემთხვევაში, ინფორ-მაცია მიწის ნაკვეთის ეკოლოგიური მდგომარეობის შესახებ;

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

ი) საჭიროების შემთხვევაში, ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური მომზადება (მაგ.: გრუნტის ზედაპირის ცვლი-ლება, ზედაპირული ან/და გრუნტის

წყლის გადაყვანა/მო-ცი-ლება, დამცავი ნაგებობები);

კ) ავტომატური 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 კოეფი-ციენტს;

გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტს;

დ) შენობა-ნაგებობების ფუნქციურ დანიშნულებას;

ე) შენობა-ნაგებობების სართულიანობასა და გაბარიტებს;

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

თ) საჭიროების შემთხვევაში, ამ დადგენილების შესა-ბამისად 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 პირო-ბების 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 საზღვ-რებში, მაშინ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტი უნდა დაეყრდნოს „დასახლებათა ტერი-ტო-რიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძი-რითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანების მოთხოვნებს.

8. განაცხადში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყე-ნე-ბის პირობების შესახებ მითითებული უნდა იყოს ფურც-ლების რაოდენობა და ხელმოწერილი/დამოწმებული უნდა იყოს მისი შედგენის უფლებამოსილების მქონე პირების მიერ.

9. მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინის-ტრა-ციული ორგანო ამოწმებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადის კანონმდებლო-ბას-თან შესაბამისობას და კანონმდებლობით განსაზღვრული პი-რობების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტა-დიის ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და შე-სა-ბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცე-მით ამტკი-ცებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პი-რო-ბებს.

მუხლი 44. განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების

პირობების დამტკიცების შესახებ

1. მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიაზე დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში წარად-გენს კანონმდებლობის, მათ შორის ამ დადგენილების საფუძველზე შედგენილ განაცხადს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დასამტკიცებლად.

2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადის სახეებია:

- ა) განაცხადი ახალ მშენებლობაზე;
- ბ) განაცხადი რეკონსტრუქციაზე;
- გ) განაცხადი მეორედ გამოსაყენებელ პროექტზე.

3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადისა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ 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 IX თავით დადგენილი სა-ჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

2. დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარად-გენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს სა-ქარ-თველოს 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 დეტა-ლიზაციით (მდებარეობა საქალაქო ქუჩების მიხედვით და სა-ჭი-როების შემთხვევაში აეროფოტოგადაღება);

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

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

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

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

ი) მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტო-მასალა;

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

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

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

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

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

7. განცხადების წარმოებაში მიღების შემდეგ მშენებ-ლო-ბის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო დაუ-ყოვ-ნებლივ აქვეყნებს ცნობას საჯარო

გაცნობისათვის დოკუმენტების წარდგენის შესახებ.

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

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

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

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

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

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

თავი X

არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების წესი

მუხლი 46. არქიტექტურული პროექტი, კონსტრუქციული და ტექნოლოგიური სქემა

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 საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულ-თან მიმართებაში);

ლ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დე-ტა-ლე-ბისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;

მ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზე-და-პირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებუ-ლი 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-ტუ-რული 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 შემთხვევაში);

დ) ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრას და აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებას;

ე) ხედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს;

ვ) ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

ზ) არსებობის შემთხვევაში, შენობის ყველა სართულის გეგმას.

2. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე, 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 შემთხვევაში);

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 ტერიტორიაზე II, III, IV კლასების მქონე შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობისას, გარდა დადგენილებით განსაზღვრული შემთხვევებისა;

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

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

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

1. დამკვეთი არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შესათანხმებლად მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წა-რადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

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

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

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

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

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

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

გ.დ) მოკლე ანოტაცია საქმიანობის შესახებ (არატექნიკური რეზიუმეს

სახით);

გ.ე) განცხადება წარდგენილი განცხადების კონფიდენ-ცია-ლური ნაწილის შესახებ.

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

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

2. ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო გან-ცხადებისა და თანდართული დოკუმენტების ამ დადგენილე-ბისა და მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბა-მი-სობას ამოწმებს 3 დღეში. ხარვეზის შემთხვევაში ნებართვის გამცემი მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექ-სის 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 პირობების არსებითი მახასიათებლების (მაგ.: განაშენიანების რეგულირების კოეფიციენტების, შენობათა მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლეების და სხვ.) ისეთი ცვლილება, რაც იწვევს ქალაქთმშენებლობითი პირობების შეცვლას, გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და 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 შეთანხმებული 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 მშენებლობა დაკავშირებულია დასამუშავებელი მშენებლობის გან-ხო-რციელების დოკუმენტების დიდ მოცულობასთან და შემ-ჰიდ-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.

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 საექსპერტო 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 ქალაქთმშენებლობითი 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 მშე-ნებლობის

ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მოვალეობები

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორ-განო ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღებისთანავე, ხოლო ადმინის-ტრაციული წარმოების ვადის გაშვების შემთხვევაში – ნებარ-თვის მაძიებლის მოთხოვნისთანავე „ლიცენზიებისა და ნებარ-თვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით:

ა) ნებართვის მაძიებელს გადასცეს მშენებლობის ნებარ-თვის მოწმობა და დამოწმებული სამშენებლო დოკუმენტის მი-ნიმუმ სამი და დამკვეთის მოთხოვნით – მაქსიმუმ ექვსი კომ-პლექტი;

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

გ) უზრუნველყოს 1 საკონტროლო ეგზემპლარის არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ორგანოში გადაგზავნა;

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

მუხლი 56. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებში განსაზღვრული გონივრული ვადით. 2. მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება იწყება მშენებლობის ორგანიზების პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღეს.

მუხლი 57. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება;

მშენებლობის ახალი ნებართვა

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

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

3. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისას მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად იღებს გადაწყვეტილებას მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მშენებლობის დასრულების თარიღის შეცვლის შესახებ, რის თა-ნახ-მადაც ცვლილებები შედის სა-ნებართვო მოწმობაში.

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

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

ახალი ქვითარი.

6. მშენებლობის ახალი ნებართვის გაცემისას 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 შემთხვევაში;

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-სამარ-თ-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; სამშენებ-ლო დოკუმენტი

1. სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი არის ამ დადგენი-ლების მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული ან/და დამ-ტვიცებული 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 შესასრულებ-ლად სავალდებულო დოკუმენტი. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი სამ-შენებლო დოკუმენტის პროექტის განუყოფელი ნაწილია.

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

ა) სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღე;

ბ) ამ დადგენილებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტა-პები და ხანგრძლივობა:

ბ.ა) ამ დადგენილების შესაბამისად განსაზღვრული II კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – მინიმუმ 3 და მაქსიმუმ 5 ეტაპი;

ბ.ბ) ამ დადგენილების შესაბამისად განსაზღვრული III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – მინიმუმ 5 და მაქსიმუმ 10 ეტაპი;

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

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

დ) მშენებლობის განხორციელების გრაფიკი მშენებლობის ეტაპების გათვალისწინებით;

ე) დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილები;

ვ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ღონისძიებები;

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

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

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

თავი XIII

სამშენებლო დოკუმენტის დასაშვები ცვლილება და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევა

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

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

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

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

გ) სართულის სიმაღლის ცვლილება მაქსიმუმ 0.1 მეტრით, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობების სამშენებლო დოკუმენტით სამშენებლო რეგლამენტის მიხედვით განსაზღვრული კონსტრუქციული სისტემის მდგრადობის დასუსტება, ტექნიკური სართულის გადაქცევა არა-სრულ სართულად და

არასრული სართულის გადაქცევა სრულ სართულად;

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

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

ვ) ინტერიერის არამზიდი და თვითმზიდი კონსტრუქცი-ული ელემენტების გადაადგილება/შეცვლა;

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

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

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

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

ლ) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულის 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 უმე-ტეს 0.5 მეტრისა;

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

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.

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 დოკუმენ-ტის 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 განეკუთვნება:

ა) 60 მ²-მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენ-იანების 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 არსებული ინფრასტრუქტურის გამოყენებით ან კავშირგაბმუ-ლო-ბის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟისათვის 1 მ-დე ჩაღრმა-ვების ტრანშეის/თხრილის მოწყობა (გარდა იმ

შემთხვევისა, როდესაც კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა-ნა/მონტაჟი დამატებით საჭიროებს სანებართვო შენობა-ნაგებობის მშენებლობას/მონტაჟს); (24.07.2009 N 135)

ზ) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალისწინებული ნაგებობა;

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

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

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

მუხლი 66. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა

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

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

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

4. კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) არსებულ საინჟინრო-საკომუნიკაციო არხებში, შახტებში, გვირაბებში, აგრეთვე არსებულ ბოძებსა და ანძებზე, ასევე სხვა შენობა-ნაგებობებზე გაყვანის/მონტაჟის და 1 მ-დე ჩაღრმავების მქონე ტრანშეის გაყვანის შემთხვევაში განცხადებას თან უნდა დაერთოს: (24.07.2009 N 135)

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

ბ) კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) გაყვანის/მონტაჟის ტრასის პროექტი შესრულებული ელექტრონულ ფორმატ-ში;

გ) ტოპოგრაფიული რუკა არსებული ინფრასტრუქტურის ჩვენებით.

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

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

გ) ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

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

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

ბ) შენობა-ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

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 განაშენ-ნი-ა-ნე-ბის 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) ხაზობრივი ნაგებობები – III კატეგორიის წყალსადენი და წყალარინების მილი, III კატეგორიის ქუჩა;

- ვ) 1000 მ³-მდე მოცულობის წყალსაცავი;
- ზ) თხევადი ნივთიერების საცავი/ტერმინალი ავზების ჯამური მოცულობით 100 მ³-მდე;
- თ) ექსტერიერის რეკონსტრუქცია;
- ი) მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული დროებითი შენობა ან/და ნაგებობა.

მუხლი 68. II კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

1. II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა დადგენილების VIII–XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.
2. II კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობი-სათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.
3. II კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემისა და დამატებით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების საფუძველზე იმ შემთხვევაში, როდესაც რეკონსტრუქცია იწვევს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ცვლილებას.
4. II კლასის შენობა-ნაგებობის მზიდი ელემენტებისა და ლოკალური საერთო სარგებლობის ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.
5. ექსტერიერის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის საფუძველზე.
6. II კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუშაოების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

მუხლი 69. II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

1. II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:
 - ა) თავფურცელს _ ობიექტის დასახელებას და 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-ჰიდ-როვის ფართობს;
 - ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდეს და გამწვანების ფართობს;

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

ე.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;

ე.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფარ-თობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყო-ფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფარ-თობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბა-ზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვე-რან-დებისა და ლო-ჯიების) 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. II 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-სათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირისა და ძირი-თა-დი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;

ნ) ნაგებობის ძირითად კონსტრუქციულ სქემას საჭირო დეტალიზაციით;

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

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

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 გადაწყვე-ტი-ლებით, მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნა-წილ(ებ)ზე II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუ-მენტის პროექ-ტი შესაძლებელია მოიცავდეს დამატებით ელექ-ტრონულ ვერსიას.

5. დამკვეთის გადაწყვეტილებით II კლასის შენობა-ნაგე-ბობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებე-ლია 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 პროექ-ტის ნაწილები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შეთავსე-ბული 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 განსაზღვრულ ვადებში;
 - ბ) აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;
 - გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;
 - დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტის მოთხოვნათა დაცვით;
 - ე) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგენილ-ლევით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი;
 - ვ) უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;
 - ზ) ახალი მშენებლობისა და შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 1 წლის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

თავი XVI

III კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 71. III კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

1. III კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის საშუალო ფაქტორით.
2. III კლასს განეკუთვნება:
 - ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტი K K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 300 მ²-დან 6 000 მ²-მდე ფართობის, 12 მ-დან 22 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 4 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების მქონე შენობა;
 - ბ) 60 მ³-დან 200 მ³-მდე მოცულობის, 15 მ-დან 30 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 15 მ-დან 20 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;
 - გ) გრუნტის ზედაპირიდან 4 მ-ზე მეტი სიმაღლის ღობე;
 - დ) შენობა-ნაგებობაში დამონტაჟებული ვერტიკალური, 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 ნაკლებია ან ტოლია 12 მ-ისა;
 - ვ) ხაზობრივი ნაგებობები – III კატეგორიის (დაბალი წნე-ვის) გაზსადენი, II კატეგორიის (ქალაქის ქუჩის ქსელი) წყალსადენი, II კატეგორიის წყალარინების მილი, IV და V კატეგორიის ელექტროგადამცემი ხაზი, III კატეგორიის სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა, III კატეგორიის საავტომობილო გზა, II კატეგორიის ქუჩა;

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

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

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

მუხლი 72. III კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

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

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

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

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

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

მუხლი 73. III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

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

ა) თავფურცელს _ ობიექტის დასახელებასა და 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-ჰიდროვის ფართობს, თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით;

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

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

ე.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;

ე.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში:

საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბი-ნის 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-კომუ-ნა-ლური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის გან-თავ-სება, მისასვლელი გზების, ავტოსადგომების, ლობეების, 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 ნაკვეთ(ებ)ზე განთავსების გეგმას;

ი) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის გეგმებს;

კ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

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

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

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

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

პ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილებების შესაბამისად.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“, „ი“, „კ“, „ლ“, „მ“, „ნ“, „ო“, „პ“, „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 და-მატებით 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 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 რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;
 - ე) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებ-ლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგენი-ლებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტა-პის დასრულების ოქმი;
 - ვ) უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნა-წი-ლების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრუ-ლება;
 - ზ) ახალი მშენებლობისა და შენობა-ნაგებობის რეკონს-ტრუქ-ციის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვ-ლიდან 6 თვის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლე-ბა-მოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთ-ხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკის-რება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწი-ფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათ-ვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

თავი XVII

IV კლასის შენობა-ნაგებობები

მუხლი 75. IV კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

1. IV კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის მა-ღა-ლი ფაქტორით.
2. IV კლასს განეკუთვნება:
 - ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიცი-ენ-ტით K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ გა-ნისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე 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 ნაკ-ლები ან ტოლია 24 მ-ისა;
 - დ) ხიმინჯიანი ფუნდამენტის მქონე შენობა-ნაგებობები;
 - ე) ხაზობრივი ნაგებობები – II კატეგორიის ნავთობსა-დენი და გაზსადენი, III კატეგორიის ელექტროგადამცემი ხა-ზი, II კატეგორიის სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგე-ბობა, II კატეგორიის რკინიგზა, II კატეგორიის საავტომობილო გზა, I კატეგორიის ქუჩა;
 - ვ) ელექტროქვესადგური 220 კ.ვოლტი; II კატეგორიის ელექტროსადგურები

(ჰიდროელექტროსადგური 10 მვტ-დან 50 მვტ-მდე);

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

თ) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხე-ვალი 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 სამშენებლო მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

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

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

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

მუხლი 77. IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

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

ა) თავფურცელს – ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

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

გ) მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის 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; ბი-ნის 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) 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 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 ტერიტო-რიის კეთილმოწყობის პროექტს;

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

ტ) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პრო-ცეს(ებ)ის

ტექნოლოგიურ სქემას;

უ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილებების 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, რომელიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისგან;

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

პ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს, ამ დადგენილებების შესაბამისად.

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

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

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

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

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

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას, პროექტის ელექტრონულ ვერსიასა და/ან

მაკეტს.

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

მუხლი 78. IV კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობები

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შე--ა--ს--რუ--ლოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

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

გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;
დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;
ე) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების 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 მინე-რალური სასუქის მწარმოებელი საწარმოები;

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

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

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

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

ა.თ) ცელულოზაქადალდის მწარმოებელი საწარმოები;

ა.ი) რეზინტექნიკური ნაკეთობების მწარმოებელი საწარ-მოები;

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

ა.ლ) ცივი და ცხელი ნაგლისის 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 ჩაღრ-მა-ვების მქონე ნაგებობა;

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

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

ე) ელექტროქვესადგური 330 კ.ვოლტი და მეტი; I კატეგო-რიის 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.

მუხლი 80. V კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა

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

2. V კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლო-ბი-სათვის მშენებლობის

ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამ-შენობლოდ გამოყენების პირობების, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

3. V კლასის შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის, შენობა-ნაგებობის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რე-კონს-ტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

მუხლი 81. V კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი

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

- ა) თავფურცელს _ ობიექტის დასახელებასა და 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 განაშენიანების 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 ჩვენე-ბით 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, ია-ტა-კის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშ-ნულ-თან 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) 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 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 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)ი-სა-თვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირისა და ძი-რი-თა-დი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;

ნ) ხაზობრივი ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რო-მე-ლიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქ-ციული 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 გადაწყვე-ტილებით 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 სამშენებლოდ 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 მშე-ნებ-ლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგე-ნილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი;

ვ) შეასრულოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენ-ტებით 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 მოთ-ხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკის-რება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწი-ფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათ-ვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

თავი XIX

მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული სანებართვო პირობების შესრულების პროცესი

მუხლი 83. მშენებლობის დაწყება

მშენებლობის დაწყების მომენტისათვის ნებართვის მფლო--ბე-ლი ვალდებულია სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამ--შენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამტკიცებული ეგ-ზემ-პლარი.

მუხლი 84. სამშენებლო მოედანი და მშენებლობის პრო-ცესის უსაფრთხოება

1. ძირითადი სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე ამ დად-გენილების შესაბამისად უნდა მოეწყოს სამშენებლო მო-ედანი და მისი მიმდებარე ტერიტორია.

2. სამშენებლო მოედნის ტერიტორია და მისი საზღვრები განისაზღვრება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტე-ბით.

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

4. იმ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო მოედნის საზღვ-რები არ არის საკმარისი სამშენებლო საქმიანობის გან-სახორციელებლად და ამისათვის არსებობს დასაბუთებული აუცილებლობა, მაშინ იმ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების ან/და საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის გამოყენება, რომელ-საც არ ფლობს საკუთრებაში მშენებლობის ნებართვის მფლო-ბელი, განისაზღვრება ხელშეკრულებით, რომელიც მშე-ნე-ბლობის ნებართვის მფლობელსა და ამ მიწის ნაკვეთების ან/და საზოგადოებრივი სივრცეების/ტერიტორიების მესაკუთ-რეებს შორის არის გაფორმებული. ადგილობრივი თვითმმარ-თველობის ორგანოები ადგენენ საზოგადოებრივი ტერიტო-რი-ის/სივრცის დროებითი სარგებლობის წესს.

5. დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, მოსა-ზღვ-რე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს არა აქვთ უფლება შეუზღუდონ მშენებლობის ნებართვის მფლობელს სამშენებ-ლო საქმიანობის განხორციელება.

6. დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში საზოგა-დო-ებრივი სივრცეების/ტერიტორიების გამოყენებისას გათვა-ლის-წინებულ უნდა იქნეს საზოგა-დო-ებრივი სივრცე-ების/ტე-რიტორიების მინიმალური შეზღუდვების შესაძლებლობა და ზიანის თავიდან აცილების პირობები, აგრეთვე მესამე პირთა ინტე-რესები.

7. სამშენებლო მოედნის მოწყობა უნდა განხორციელდეს სამშენებლო საქმიანობის სამშენებლო რეგლამენტების მოთ-ხოვნათა დაცვით.

8. სამშენებლო მოედანზე ყველა ის ადგილი, სადაც მესა-მე 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-საზღვ-როს უსაფრთხოების დამცავი ღობით და აღიჭურვოს სათა-ნადო განათებით. ღობე მოწყობილი უნდა იყოს ისე, რომ დაი-ცვას 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 სა-ერთო სარგებლობის საინჟინრო კომუნიკაციების/ნაგებობების დაცვას;

გ) ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოებას;

დ) სათანადო სამუშაო ჰიგიენური პირობების დაცვას;

ე) სამუშაოების წარმოების უსაფრთხოებას;

ვ) საწარმოო ნარჩენებით, ჩამდინარე წყლებითა და ჰაე-რის დამტვერიანებით მიმდებარე გარემოს, მათ შორის ქუჩე-ბისა და საზოგადოებრივი სივრცეების დაბინძურების თავი-დან აცილებას;

ზ) სამუშაოთა წარმოებას ხმაურისა და ვიბრაციის დონის დასაშვებ ფარგლებში.

11. სამშენებლო მოედანზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის განხორციელებამდე უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მათი გათიშვა ელექტრომომარაგების, ბუნებრივი აირით მო-მარაგების, წყალმომარაგებისა და საარინებლების ძირითა-დი საინჟინრო-კომუნალური ქსელებიდან, მაგრამ გათიშვამდე მინიმუმ ათი დღით ადრე დამკვეთმა უნდა შეატყობინოს შესა-ბამის ძირითად საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებს გათიშვის შესახებ. ძირითად საინჟინრო-კომუ-ნა-ლური ქსელების მფლობელ კომპანიებს უფლება აქვთ გათიშვის პროცესს გაუწიონ ტექნიკური ზედამხედველობა.

12. შენობა-ნაგებობის ფუძის მოწყობის შემდეგ სამშე-ნებლო მოედანზე დატანილი შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკ-ვალვის მონაცემები გადატანილ უნდა იქნეს ფუძეზე და სა-ძირკვ-ლების დასრულებამდე უნდა იყოს დაცული.

13. სამშენებლო მოედანზე უნდა დამაგრდეს საზოგადოებ-რივი სივრცეებიდან აღქმადი საინფორმაციო დაფა ამ დადგე-ნილების მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 85. სამშენებლო მოედნის მომიჯნავე მიწის ნაკ-ვეთებზე

განსახორციელებელი ღონისძიებები

1. თუ სამშენებლო მოედანი დაზიანდა, ან შესაძლებელია დაზიანდეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებიდან გამოწვეული წყლის გაჟონვით, გრუნტის მოცურებითა და სხვა ბუნებრივი ან ხელოვნური ზემოქმედებით, ამ შემთხვევაში ასეთი მო-მიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მესაკუთრე(ებ)ს/მოსარგებ-ლე(ებ)ს არა აქვს

უფლება ხელი შეუშალოს აუცილებელი შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელებას მათ საკუთრება-ში/სარ-გებ-ლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე, ამასთანავე შესაბამისი საჭირო ღონისძიებების განხორციელების შემდგომ ასეთი მო-მიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ი მოყვანილ უნდა იყოს დაზია-ნე-ბამდე არსებულ მდგომარეობაში.

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

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

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

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

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

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

მუხლი 87. მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი რიგის სამუშაოები და ეტაპები

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

ა) მოსამზადებელი სამუშაოები, რომლებიც დაკავშირე-ბულია სამშენებლო მოედნის მოწესრიგებასთან, მათ შორის, ამორტიზებული ან სხვა არსებული ნაგებობების დაშლასთან და სამშენებლო ნაგვის მოცილებასთან, შესანარჩუნებელი მწვანე ნარგავების დაცვასა და მიწისქვეშა საინჟინრო 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 ორგა-ნი-ზაციულ 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 ძი-რითადი რიგის სამუშაოები იყოფა შემდეგ ეტაპებად:

- ა) შენობა-ნაგებობების მიწის სამუშაოები;
- ბ) შენობა-ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;
- გ) შენობა-ნაგებობების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები;
- დ) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულამდე;
- ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულიდან მაქსიმუმ ყოველ 7.0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების შემთხვევაში სართულების ჯერადად) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა;
- ვ) შენობა-ნაგებობების სახურავისა და გადახურვის მოწყობა;
- ზ) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა;
- თ) შენობა-ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებ-ლო-ბის 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, არ-ხების, ჭების მოწყობა);
- ბ) ხაზობრივი ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;
- გ) როსტვერკის მოწყობის სამუშაოები;
- დ) მილსადენის, საკაბელო ან საბაგრო ხაზებისა და სხვა სადენების მოწყობის სამუშაოები;
- ე) ბურჯებისა და საყრდენების მოწყობის სამუშაოები;
- ვ) მალეების მოწყობის სამუშაოები;
- ზ) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული ხაზობ-რივი ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობების სამშენებლო/სამონტაჟო სამუშაოები (მაგ.: ანძები, სადგურები, ქვესადგურები, გამანაწილებელი პუნქტები, საცა-ვე-ბი, ტერმინალები ან/და სხვა შენობა-ნაგებობები);
- თ) საფარის, ფენილის ან ლიანდაგის მოწყობის სამუ-შაოები;
- 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 განხორციე-ლებულია ამ მუხლით გათვალისწინებული ყველა სამუშაო, მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმის შედგენა სავალდე-ბულო არ არის, შესაბამისად, ნებართვის მფლობელს ეკის-რება ობიექტის ვარგისად აღიარებისათვის წარდგენის ვალდე-ბუ-ლება.

მუხლი 89. მშენებლობის ეტაპის დასრულება

1. სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული მშენებ-ლობის ეტაპის დასრულებამდე შვიდი დღით ადრე ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეატყობინოს არქიტექტურულ-სამ-შენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესა-ბამის ორგანოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ.

2. მშენებლობის დასრულების შესახებ ოქმი დგება სამ-შენებლო მოედანზე წარმოებული სამუშაოების დათვალიე-რებისა და სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის დადგენის საფუძ-ველზე.

3. თუ წარმოებული სამშენებლო სამუშაოები არ შეესაბა-მება სანებართვო პირობებს, არქიტექტურულ-სამშენებლო საქ-მია-ნობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს წარ-მო-მადგენელი გასცემს მიწერილობას „არქიტექტურულ-სამშენებ-ლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესა-ხებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

3. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერს დამკვეთი, მენარდე ან/და მათი საამისოდ უფლე-ბა-მო-სილი წარმომადგენელი და არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს წარ-მო-მად-გენელი.

4. არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწი-ფო ზედამხედველობის ორგანოს წარმომადგენლის დაუსწრებ-ლობის შემთხვევაში, მშენებლობის დასრულების შესახებ ოქ-მი დგება დამკვეთის, მენარდის ან/და მათი საამისოდ უფლე-ბამოსილი წარმომადგენლების მიერ, რაც წერილობითი სახით დაუყოვნებლივ უნდა წარედგინოს არქიტექტურულ-სამშენებ-ლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოს და მხოლოდ ამ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ წარმოადგენს იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტს.

თავი XX

მშენებლობის კონსერვაცია

მუხლი 90. მშენებლობის კონსერვაცია

1. დამკვეთის მიერ მშენებლობის პროცესის 6 თვეზე მეტ ხანს შეჩერების შემთხვევაში უნდა მოხდეს მშენებარე ობი-ექტის 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 დათვალიერებას 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-ყობად, სათავსად, დროებით საცხოვრებლად, სხვა დანიშ-ნულებით;

თ) უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს სამშენებლო მოედანზე დაშვებულ პირთა უსაფრთხოება;

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

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

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

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

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

ობიექტის კონსერვაციის პირობები.

7. შენობა-ნაგებობის კონსერვაციის რეჟიმში გადაყვანი-სას დგება კონსერვაციის აქტი, რომელსაც ხელს აწერს ნე-ბართვის მფლობელი/დამკვეთი და კონკრეტული ობიექტი-სათვის სახელმწიფო ზედამხედველობის პასუხისმგებელი პი-რ(ებ)ი. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის გან-მახორ-ციე-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 გადა-წყ-ვეტილება მშენებლობის გაგრძელების შესახებ, რომელიც უნდა ეცნობოს მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს.

12. მშენებლობის პროცესის გაგრძელება უნდა განხორ-ციელ-დეს კანონმდებლობის, კერძოდ, ამ დადგენილებისა და სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

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

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

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

თავი XXI

სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობა

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 განხორციელებაზე დამკვეთის მხრიდან უარის თქმა ან ხელოვნური წინააღმდეგობების შექმნა.

მუხლი 93. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა

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

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

3. ტექნიკური ზედამხედველობის განმახორციელებელი არ არის უფლებამოსილი განკარგოს ფინანსური სახსრები და მატერიალურ-ტექნიკური რესურსები, რომელიც გამიზნულია მშენებლობის განხორციელებისათვის. მსგავსი უფლებამოსილება მას ენიჭება მხოლოდ დამკვეთთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც ასეთ საკითხებს არეგულირებს.

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

მუხლი 94. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა

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

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

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

თავი XXII

შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარება (ექსპლუატაციაში მიღება)

მუხლი 95. ვარგისად აღიარებისათვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა

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

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

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

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

მუხლი 96. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებისათვის წარდგენა

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

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

3. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

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

ბ) განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით შედგენილი შენობა-ნაგებობის საბოლოო მდგომარეობის 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-ნობის არარსებობის შემთხვევაში უნდა იქნეს წარდ-გენილი მოწყობილობათა სამონტაჟო დოკუმენტაციის შესა-ბა-მისად გან-ხორციელებული გამოცდის შედეგები, დამოწმე-ბუ-ლი 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 ეტაპების დასრუ-ლების დროს არ იყო შედგენილი ან სათანადო წესით არ იყო შედგენილი ოქმები, დამკვეთი ვალდებულია განცხადებას დაურთოს საექსპერტო დასკვნა და შესაბამისი სანებართვო პირობის დარღვევისათვის დაკისრე-ბული ჯარიმის გადახდის ქვითარი.

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 შესაბა-მისი 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 აღიარე-ბული 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, ელექტროენერჯითა და ბუნებრივი აირით მომარაგების უზრუნველყოფის შესაძლებლობა და უზრუნველყოფა

მუხლი 98. სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, ელექტროენერჯითა 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, ელექტროენერ-ჯითა 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, ელექტროენერჯითა 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, სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, ელექტროენერჯითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებლობის თაობაზე. აღნიშნული ინფორმაცია საჯაროა.

3. შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელი კომპანიები ვალდებული არიან გასცენ ინ-ფორმაცია სამშენებლო მოედნისა და შენობა-ნაგებობის წყლით, წყალარინებით, საკანალიზაციო ქსელით, ელექტრო-ენერჯითა და ბუნებრივი აირით უზრუნველყოფის შესაძლებლობის შესახებ, ხოლო შესაძლებლობის არარსებობის შემთხვევაში – 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, ელექტრო-ენერჯითა 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 პუნქტ-ებით 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-რულებით განსაზღვრული პირობები/სიმძლავრეები ავ-ტო--მა-ტურად გადაეცემა ახალ მესაკუთრეს.

7. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი, რომელსაც გა-ფორ-მებული აქვს ხელშეკრულება ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებთან, ლოკალური სა-ინ-ჟინრო-კომუნალური ქსელების ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების თაობაზე, მიერთების 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-ბა-ლური საინჟინრო-

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

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

თავი XXIV

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები

მუხლი 99. დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებული წარმოებები

1. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა ან გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ შენობა-ნაგებობა არ არის ვარგისად აღიარებული, გავრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტი-სათვის მოქმედი კანონმდებლობა.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ობიექტების მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდა მოხდება ამ დადგენილების ამოქმედებისას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. თუ შენობები აშენებულია ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე ამ დადგენილების მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მა-თი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია დადგენილების მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა 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 კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები:

ა) «საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ» საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სამინისტროს ან მისი მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულების მიერ სამშენებლო დოკუმენტაციის წარმოებისა და შეთანხმების წესის დამტკიცების თაობაზე»;

ბ) «კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანის/მონტაჟის წესის დამტკიცების შესახებ».

მუხლი 100. დადგენილების ამოქმედებასთან დაკავშირებით 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