საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი

თავი I
ძირითადი დებულებანი

მუხლი 1. კოდექსის მოქმედების სფერო

1. ეს კოდექსი ადგენს:

ა) საქართველოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემას, მის ძირითად პრინციპებს, მიზნებსა და ამოცანებს, აგრეთვე სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების იერარქიასა და შემადგენლობას, მათი შემუშავებისა და დამტკიცების წესებს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს და შენობა-ნაგებობის მიმართ ძირითად მოთხოვნებს;

გ) მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა ცალკეულ სახეებს, პასუხისმგებლობის ზომებს, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების წესებს.

2. მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი ობიექტების მშენებლობის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, სოციალური საცხოვრისის და სხვა, მსგავსი საკითხები განისაზღვრება საქართველოს შესაბამისი კანონმდებლობით.

მუხლი 2. კოდექსის მიზანი და ამოცანები

1. ამ კოდექსის მიზანია საქართველოს ტერიტორიაზე სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის სამართლებრივი მოწესრიგება.

2. ამ კოდექსის ამოცანებია:

ა) საქართველოს მთელი ტერიტორიისა და მისი ნაწილების გამოყენებისა და განვითარების მოწესრიგება საჯარო ინტერესებისა და კერძო ინტერესების შეჯერების საფუძველზე შემუშავებული და დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით;

ბ) ადამიანის ცხოვრებისა და საქმიანობისათვის ღირსეული გარემოს შექმნა, სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვისა და მშენებლობის პროცესში ადამიანის ჯანმრთელობის, გარემოს, ბუნებრივი რესურსებისა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა;

გ) სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში საზოგადოების ეფექტიანი მონაწილეობის უზრუნველყოფა;

დ) სახელმწიფოს მიერ არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის ხარისხის ამაღლების ხელშეწყობა;

ე) სახელმწიფოს მიერ არქიტექტორის შემოქმედებითი თავისუფლების და არქიტექტურული განათლების განვითარების უზრუნველყოფა;

ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმტკიცესთან, მდგრადობასთან, საიმედოობასთან, სეისმომედეგობასთან, ცეცხლმედეგობასთან, ენერგოეფექტიანობასთან და ხმაურისაგან დაცვასთან დაკავშირებული ძირითადი მოთხოვნების დადგენა;

ზ) ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფა, სამშენებლო საქმიანობის საუკეთესო პრაქტიკის დამკვიდრება და მშენებლობის ხარისხის ამაღლება;

თ) მშენებლობის ნებართვის მიღებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების გამარტივებითა და მშენებლობის ზედამხედველობის ეფექტიანობის ამაღლებით სტაბილური საინვესტიციო გარემოს უზრუნველყოფა.

მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება

ამ კოდექსის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) აგლომერაცია – მონოცენტრული ან პოლიცენტრული კონფიგურაციის ისეთ დასახლებათა სივრცითი დაჯგუფება, რომლებიც დამოკიდებულია ერთმანეთზე ინტენსიური საქმიანი, საწარმოო, კულტურულ-საგანმანათლებლო, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურული კავშირებით;

ბ) არქიტექტურული ესკიზი – არქიტექტურული შემოქმედების შედეგად შექმნილი არქიტექტურული კონცეფციის ამსახველი მონახაზი, რომელიც საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს აკმაყოფილებს;

გ) არქიტექტურული პროექტი – არქიტექტურული შემოქმედებისა და პროფესიული საქმიანობის შედეგად შექმნილი არქიტექტურული კონცეფციის ამსახველი ძირითადი დოკუმენტი, რომელიც საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს აკმაყოფილებს;

დ) არქიტექტურული საქმიანობა – საქმიანობა, რომელიც გულისხმობს შენობის, ნაგებობის, ინტერიერის, ექსტერიერის დაპროექტებას, სივრცით-გეგმარებითი საკითხების გადაწყვეტას, პროექტის საინჟინრო-ტექნიკური, ტექნოლოგიური და სხვა ნაწილების დაპროექტებისათვის დავალებების განსაზღვრას;

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

ვ) გამოყენების სახეობა – ტერიტორიის ფაქტობრივი ან ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით განსაზღვრულისარგებლობის სახეობა. გამოყენების სახეობა ერთგვაროვანია (დომინირებული სახეობა), თუ ტერიტორიის არანაკლებ 75%-ისა იდენტური ფუნქციითაა გამოყენებული, ხოლო გამოყენების სახეობა შერეულია, თუ ტერიტორიის 25%-ზე მეტი განსხვავებული ფუნქციითაა გამოყენებული;

ზ) განაშენიანების გეგმა – ამ კოდექსის მე-40 მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული გეგმა;

თ) განაშენიანების დეტალური გეგმა – ამ კოდექსის 41-ე მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული გეგმა;

ი) განაშენიანების რეგულირების ხაზი (წითელი ხაზი) – მიწის ნაკვეთისათვის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობა. მიწის ნაკვეთისათვის შეიძლება დადგინდეს ერთი ან ერთზე მეტი წითელი ხაზი;

კ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზი (ლურჯი ხაზი) – მიწის ნაკვეთისათვის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობა. მიწის ნაკვეთისათვის შეიძლება დადგინდეს ერთი ან ერთზე მეტი ლურჯი ხაზი;

ლ) განაშენიანებული ტერიტორია – დასახლების ტერიტორიის ნაწილი, რომელიც შეიძლება მოიცავდეს ძირითადი დებულებებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ზონას, გარდა გარემოს დამცავი ზონისა, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონისა, სასოფლო-სამეურნეო ზონისა, სატრანსპორტო ზონა 2-ისა და სამხედრო დანიშნულების ზონა 2-ისა;

მ) (ამოღებულია - 03.09.2025, №952).

ნ) განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია – დიდი მნიშვნელობის საზოგადოებრივი, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, ჰუმანიტარული, თავდაცვითი, საკურორტო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სარეკრეაციო, კულტურული ან/და სხვა ფაქტორიდან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დასახლებისთვის ან მუნიციპალიტეტისთვის ან მისი ტერიტორიის ნაწილისთვის მინიჭებული განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორია;

ო) განსახლება – მოსახლეობის ეკონომიკური და სხვა სახის აქტივობის საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე განაწილება;

პ) გენერალური გეგმა – ამ კოდექსის 39-ე მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული გეგმა;

ჟ) დასახლება – საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ განსაზღვრული მოსახლეობის განსახლების ტერიტორიული ერთეული;

რ) დასახლების შიდა განვითარება – ქალაქთმშენებლობითი პროცესი, რომლის მიზანია ჩამოყალიბებული დასახლების პოტენციალის ამაღლება ცალკეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების გამჭიდროებით (განაშენიანების ინტენსივობის გაზრდით), დეგრადირებული სივრცეების ხელახლა გამოყენებით და სხვა, მსგავსი ღონისძიებებით;

ს) დემონტაჟი – არსებული შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილის ორგანიზებულად დანგრევა/დაშლა;

ტ) (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693);

უ) ინსოლაცია – ტერიტორიის ზედაპირის ან/და შენობის შიდა, სამყოფი ნაწილების მზის სხივებით განათება;

ფ) აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო – პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-15 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ორგანო;

ქ) ინფრასტრუქტურა – საინჟინრო-ტექნიკური, სატრანსპორტო, ასევე საკომუნიკაციო ობიექტების, ნაგებობებისა და ქსელების ერთობლიობა;

ღ) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა – „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრული ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა;

ყ) კონსერვაცია – შენობა-ნაგებობის არსებული მდგომარეობის შენარჩუნების, შენობა-ნაგებობის განადგურებისაგან ან შეუქცევი ცვლილებებისაგან დაცვის მიზნით საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განხორციელებულ ღონისძიებათა ერთობლიობა;

შ) კონსტრუქციული პროექტი – მშენებლობის განხორციელებისთვის საჭირო კონსტრუქციული გაანგარიშებისა და გადაწყვეტის ამსახველი დეტალური (მუშა) დოკუმენტი, რომელიც საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს აკმაყოფილებს;

ჩ) კონსტრუქციული სქემა – მშენებლობის განხორციელებისთვის საჭირო კონსტრუქციული გადაწყვეტისა და გაანგარიშების ამსახველი ძირითადი დოკუმენტი, რომელიც საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს აკმაყოფილებს;

ც) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონა – „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრული კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონა;

ძ) სამეზობლო მიჯნის ზონა – მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან 3 მეტრზე ნაკლები მანძილითაა დაშორებული;

წ) მშენებლობა – იმ მოქმედებათა ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება სამშენებლო მოედნის მომზადების, შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების ახალი მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟის, კონსერვაციის ან/და შეკეთების დროს;

ჭ) მშენებლობის განმახორციელებელი პირი – მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ან პირი, რომელიც ახორციელებს უნებართვო მშენებლობას;

ხ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტი – მშენებლობის პროექტის განუყოფელი ნაწილი, რომელშიც დეტალურადაა განსაზღვრული მშენებლობის განხორციელების პირობები, მათ შორის: სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღე, მშენებლობის ეტაპები და ხანგრძლივობა, მშენებლობის განხორციელების გრაფიკი მშენებლობის ეტაპების გათვალისწინებით, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკისა და საშენი მასალებისათვის განკუთვნილი ადგილი, დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსების ადგილი, უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ღონისძიებები, დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, ამა თუ იმ სამუშაოს განხორციელების ოპტიმალური ვადა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საკითხები;

ჯ) მშენებლობის შეტყობინება – I-II კლასების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების მიზნით მშენებლობის განმახორციელებელი პირის მიერ მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილი ორგანოსათვისშეტყობინების (მარტივი შეტყობინება, დეტალური შეტყობინება) ვალდებულება;

ჰ) ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;

ჰ[1]) რეკონსტრუქცია – არსებული შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილის არსობრივი შეცვლა მათი ფიზიკური, ხარისხობრივი და თვისებრივი განახლების მიზნით;

ჰ[2]) საეტაპო ოქმი – მშენებლობის ცალკეული ეტაპების დამთავრების თაობაზე შედგენილი შესაბამისი დოკუმენტი;

ჰ[3]) საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა – მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრიდან მომიჯნავე საზოგადოებრივი სივრცის შუა ხაზამდე არაუმეტეს 15 მეტრი სიგრძის (თუ განაშენიანების დეტალური გეგმით მეტი მანძილიარ არის დადგენილი) ზონა;

ჰ[4]) საზოგადოებრივი სივრცე – მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დარეგისტრირებული ან დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც საზოგადოებრივი დანიშნულებით გამოიყენება, კერძოდ, ქუჩა, გზა, მაგისტრალი, ჩიხი, ტროტუარი, გაზონი, ბაღი, სკვერი, წყლის სარკე, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა, საზოგადოებრივი გზა, სერვიტუტი და სხვა, მსგავსი სივრცე;

ჰ[5]) სააგენტო – სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო;

ჰ[6]) სამშენებლო დოკუმენტაცია – საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დამტკიცებული/შეთანხმებული სანებართვო დოკუმენტაცია, რომელიც მშენებლობის განხორციელების საფუძველია;

ჰ[7]) სამშენებლო მასალა – სამშენებლო მიზნისთვის წარმოებული პროდუქტი;

ჰ[8]) სამშენებლო მასალის ხარისხი – სამშენებლო მასალის ხარისხობრივი მახასიათებლების ერთობლიობა;

ჰ[9]) სამშენებლო მოედანი – მშენებლობის ორგანიზების პროექტით განსაზღვრული ტერიტორია, რომელიც აუცილებელია სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისა და მათი მომსახურებისათვის;

ჰ[10]) სამშენებლო სამუშაოები – ობიექტის მშენებლობის განხორციელების პროცესი;

ჳ[11]) სამშენებლო/სანებართვო პირობები – მშენებლობის პირობები, რომლებიც განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვით ან მშენებლობის შეტყობინებით და სამშენებლო დოკუმენტაციით;

ჳ[12]) სამშენებლო საქმიანობა – სანებართვო დოკუმენტაციის მომზადება, სამშენებლო მოედნის ორგანიზება, მშენებლობის წარმოებისა და სამშენებლო/სანებართვო პირობების შესრულება – თითოეული ეს საქმიანობა ცალ-ცალკე ან ერთობლივად;

ჳ[13]) სანებართვო დოკუმენტაცია – საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შემუშავებული დოკუმენტები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარედგინება. სანებართვო დოკუმენტაციის მიმართ მოთხოვნები განისაზღვრება ამ კოდექსის 106-ე მუხლის შესაბამისად;

ჳ[14]) სივრცის დაგეგმარება – საზოგადოების ეკონომიკური (მათ შორის, აგრარული, სამრეწველო, სატრანსპორტო და ა. შ.), სოციალური, კულტურული და ეკოლოგიური პოლიტიკის გეოგრაფიული ასახვა, რომელიც ვითარდება მრავალმხრივი და მრავალდისციპლინური მიდგომის ფარგლებში და უზრუნველყოფს საერთო სტრატეგიის შესაბამისად, დაბალანსებულ განვითარებას და სივრცის ფიზიკურ ორგანიზებას;

ჳ[15]) სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროება – სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის მიზნების, ამოცანებისა და ძირითადი პრინციპების საფუძველზე განსაზღვრული პრიორიტეტი და აუცილებლობა, რომლებსაც ადგენს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო;

ჳ[16]) სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება – შესაბამის კვლევებზე დაფუძნებით, ამ კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული გეგმის განხორციელების შედეგად გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე შესაძლო ზემოქმედების შესწავლისა და ზოგადი პროგნოზირების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურა;

ჳ[17]) ტექნოლოგიური სქემა – მშენებლობის განხორციელებისთვის საჭირო ტექნოლოგიური მოწყობილობა-დანადგარების ან/და სისტემების მონტაჟისა და ფუნქციონირების ამსახველი ძირითადი დოკუმენტი;

ჳ[18]) უნებართვო მშენებლობა – მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე ან სამშენებლო დოკუმენტაციის ისეთი დარღვევით, რომლის დროსაც შენობა-ნაგებობის ფუნქცია იცვლება ან/და ხდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება;

ჳ[19]) ურბანული მემკვიდრეობა – ქალაქური ცხოვრების მატერიალურ და არამატერიალურ ფასეულობათა ჩამოყალიბებული ერთობლიობა;

ჳ[20]) ფუნქციური ზონა – რეგულირებული არეალი, რომელსაც აქვს ზოგადი მახასიათებლები, დანიშნულება, გამოყენება და კონკრეტული შეზღუდვების საგანია. ფუნქციური ზონა იყოფა სხვადასხვა დანიშნულების ქვეზონებად (კონკრეტული მახასიათებლების მქონე ზონებად);

ჳ[21]) ქალაქთმშენებლობითი გეგმა – გენერალური გეგმა, განაშენიანების გეგმა ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმა, რომელიც არის ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ქალაქთმშენებლობითი გეგმა შეიძლება მომზადდეს ქალაქისთვის, დაბისთვის, სოფლისთვის;

ჳ[22]) ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა – მდგრადი განვითარების პრინციპებისა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის პრინციპების საფუძველზე ადამიანის ცხოვრების, საქმიანობისა და რეკრეაციისათვის ღირსეული, ჯანსაღი და უსაფრთხო გარემოს შექმნის მიზნით დასახლებებისა და სხვადასხვა ტიპის ტერიტორიებისთვის ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების პროცესი;

ჳ[23]) ქალაქთმშენებლობითი ზონირება – დასახლებული ტერიტორიის დაგეგმარება ფუნქციური

ზონების განსაზღვრისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენის მიზნით;

ჰ[24]) ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიება – ღონისძიებათა სისტემა ქალაქთმშენებლობაში, რომელიც ხორციელდება ტერიტორიის სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ან/და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის პირობების გაუმჯობესების, მათ შორის, სანიტარიულ-ჰიგიენური პირობებისგაჯანსაღების, მიზნით;

ჰ[25]) შეკეთება – მშენებლობა, რომლის განხორციელების დროს დეფექტები შენობა-ნაგებობის იერსახისა და მზიდი კონსტრუქციების შეუცვლელად აღმოიფხვრება;

ჰ[26]) შენობა-ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით;

ჰ[27]) შენობა-ნაგებობა – შენობა ან/და ნაგებობა;

ჰ[28]) ძირითადი დებულებები – „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება;

ჰ[29]) წინასაპროექტო კვლევა – ტოპოგრაფიულ-გეოდეზიური კვლევა, საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა, ეკოლოგიური მდგომარეობის კვლევა, შენობა-ნაგებობის მდგომარეობის კვლევა, განაშენიანების კვლევა, დოკუმენტური კვლევა ან/და სხვა შესაბამისი კვლევა;

ჰ[30]) წინასაპროექტო კვლევის შედეგები – სანებართვო დოკუმენტაციის ნაწილი, რომელშიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ასახულია ტოპოგრაფიულ-გეოდეზიური, საინჟინრო-გეოლოგიური, ეკოლოგიური მდგომარეობის, შენობა-ნაგებობის მდგომარეობის, განაშენიანების, დოკუმენტური ან/და სხვა შესაბამისი კვლევის შედეგები;

ჰ[31]) სამინისტრო – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;

ჰ[32]) გამწვანების პროექტი – სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლებელია ითვალისწინებდეს შესაბამის ადგილზე არსებულ მწვანე ნარგავს/ნარგავებს, მათ შორის, მერქნიან მცენარეებს (ხე, ბუჩქი) და არამერქნიან მცენარეებს, მათი საკომპენსაციო რგვის განხორციელებას ან/და მწვანე ნარგავების გაშენებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.
საქართველოს 2023 წლის 5 აპრილის კანონი №2738 – ვებგვერდი, 18.04.2023წ.
საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

თავი II

სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა

მუხლი 4. სივრცის დაგეგმარებისადა ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ამოცანები

1. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ამოცანებია: საქართველოს მთელი ტერიტორიის და მისი ნაწილების, დასახლებების მოწესრიგება, განვითარება და სათანადო უზრუნველყოფა, განსხვავებული დარგობრივი ინტერესების შეჯერება და დაგეგმვის სხვადასხვა დონეს შორის შესაძლო წინააღმდეგობების დაძლევა, ადამიანის საარსებო გარემოს ჰარმონიული განვითარებისათვის პირობების შექმნა.

2. საქართველოს ტერიტორიის ცალკეული ნაწილების განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს სივრცის დაგეგმარების ძირითად პრინციპებს, ხოლო საქართველოს მთელი ტერიტორიის სივრცის დაგეგმარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მისი ცალკეული ნაწილების განვითარების ძირითადი მოთხოვნები.

3. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების ძირითადი მიზნები ხელს უნდა უწყობდეს მის სრულფასოვან ინტეგრაციას ევროპული და საერთაშორისო განვითარების ძირითად მოთხოვნებთან.

მუხლი 4[1]. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სფეროში სახელმწიფო პოლიტიკის განხორციელება და წარმართვა

1. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სფეროში სახელმწიფო პოლიტიკას ახორციელებს სამინისტრო და თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმართავს სააგენტო.

2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სფეროს მეთოდური ხელმძღვანელობის, კოორდინაციისა და მართვის უზრუნველსაყოფად სააგენტო ახორციელებს შემუშავებული/დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისა და მათთან დაკავშირებული დოკუმენტების, აგრეთვე დასაგეგმარებელი ტერიტორიის კვლევას, ანალიზსა და შეფასებას, ადგენს ამ დოკუმენტების საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობას და ამზადებს და გასცემს სათანადო დასკვნას.

3. სააგენტოს ან/და სამინისტროს მოთხოვნის შემთხვევაში დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანო ვალდებულია მიაწოდოს მას ამ მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული ღონისძიებების განხორციელებისთვის საჭირო ინფორმაცია/დოკუმენტაცია.

4. ამ მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად სააგენტოს მიერ გაცემული დასკვნის გათვალისწინება სავალდებულოა დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოსთვის სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავებისას ან მათში ცვლილებების შეტანისას.

საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 5. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემა, მათი იერარქია და თავსებადობა

1. საქართველოში მოქმედებს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემდეგი იერარქია:

ა) სივრცის დაგეგმარების გეგმები. მათ მიეკუთვნება:

ა.ა) საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ა.ბ) ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ა.გ) მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ბ) ქალაქთმშენებლობითი გეგმები. მათ მიეკუთვნება:

ბ.ა) გენერალური გეგმა;

ბ.ბ) განაშენიანების გეგმა;

ბ.გ) განაშენიანების დეტალური გეგმა.

2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს იერარქიულად ქვემდგომი გეგმების იერარქიულად ზემდგომ გეგმებთან თავსებადობა.

3. იერარქიულად ზემდგომი გეგმის ან გეგმის შემადგენლობის ცალკეული ნაწილების არარსებობა არ აფერხებს იერარქიულად ქვემდგომი გეგმის შემუშავებას. ამ შემთხვევაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს ამ კოდექსის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნები.

4. ცალკეულ შემთხვევებში შესაძლებელია შემუშავდეს დასახლებათა აგლომერაციის გეგმა. მის მიმართ გამოიყენება მულტიმუნიციპალური/ მუნიციპალიტეტისსივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავებისა

და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესები.

5. იერარქიულად ქვემდგომი გეგმით იერარქიულად ზემდგომი გეგმის მოთხოვნებისგან არსებითად განსხვავებული მოთხოვნების დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ იერარქიულად ზემდგომ გეგმაში შესაბამისი ცვლილებისშეტანის შემდეგ ან მასთან ერთდროულად.

მუხლი 6. ინტეგრირებული გეგმები და დარგობრივი გეგმები

1. სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ინტეგრირებული გეგმებისა და დარგობრივი გეგმების მეშვეობით.

2. ამ კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული გეგმები არის ინტეგრირებული გეგმები.

3. ინტეგრირებული გეგმა აერთიანებს სივრცის დაგეგმარების ყველა ძირითად საკითხს და აყალიბებს სივრცითი განვითარების ძირითად მიმართულებებს შესაბამისი ტერიტორიისათვის, ამ კოდექსის მე-16 მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილების გათვალისწინებით.

4. ინტეგრირებული გეგმიდან შესაძლებელია გამოიყოს და დაზუსტდეს ცალკეული ასპექტები დამოუკიდებელი გეგმის (ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური დარაიონების და სხვა) სახით. მის მიმართ უცვლელად მოქმედებს ამ კოდექსით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

5. დარგობრივი გეგმა (გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, ენერგეტიკის განვითარების, სოფლის მეურნეობის განვითარების, სატრანსპორტო სისტემის განვითარების და სხვა) არის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტი, რომლის შინაარსთან, შემუშავებასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და რომელიც რელევანტურია სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.

6. ტერიტორიის დარგობრივი განვითარების გეგმების ძირითადი ასპექტები შეტანილი და ჰარმონიზებული უნდა იქნეს საქართველოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემაში.

მუხლი 7. დარგობრივი გეგმის თავსებადობა ინტეგრირებულ გეგმებთან

1. დარგობრივი გეგმა უნდა შეესაბამებოდეს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მოთხოვნებს.

2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს იერარქიულად ზემდგომ დარგობრივ გეგმას და უნდა ითვალისწინებდეს მის მოთხოვნებს.

3. ამ მუხლის მიზნებისთვის თავსებადობა უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს როგორც დაგეგმვის მიზნების ჩამოყალიბებისას და დაგეგმვის კონცეფციის შედგენისას, ისე გეგმების პროექტის შემუშავების, განხილვის, შეთანხმებისა და დამტკიცების პროცესში.

მუხლი 8. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები და გეგმების ახალ გარემოებებთან შესაბამისობა

1. სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ემყარება მდგრადი განვითარების პრინციპებს, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაციას საგანგებო სიტუაციების რისკის შემცირების და გარემოსდაცვით მოთხოვნებთან. ამ მიზნით საქართველოს სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით:

ა) როგორც დასახლებულ ტერიტორიაზე, ისე დაუსახლებელ ტერიტორიაზე ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება;

ბ) ქვეყნის ეკონომიკური, სოციალური და ეკოლოგიური განვითარებისათვის თანაბარი წინაპირობების შექმნა, განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა;

გ) დასახლებათა პოლიცენტრული სტრუქტურის განვითარება, ქალაქსა და სოფელს შორის კავშირის ურბანული საშუალებებით გაუმჯობესება;

დ) დაუსახლებელი ტერიტორიების ათვისებასთან შედარებით უპირატესობის მინიჭება დასახლებათა (მათ შორის, დეგრადირებული ან მიტოვებული დასახლების) ტერიტორიების განახლებისათვის ან/და ინტენსიფიკაციისათვის, მიწის მომჭირნედ და დაზოგვით გამოყენება, სივრცის გამოყენების სხვადასხვა შესაძლებლობის მომავლისათვის შენარჩუნება;

ე) დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემის დაცვა და ბუნებრივად ან/და კულტურულად ჩამოყალიბებული მრავალფეროვნების შენარჩუნება;

ვ) სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე დასახლების დამოუკიდებელ (თვითკმარ) ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება ქალაქებთან და განვითარების სხვა ცენტრებთან პარტნიორობის საფუძველზე;

ზ) მომსახურებისა და სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ეფექტიანი შესაბამისობა დასახლებული ტერიტორიებისა და დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემასთან, ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე კომუნიკაციების და ინფორმაციის მიღების ხელმისაწვდომობა, სოციალური ინფრასტრუქტურის განვითარება, შესაბამისი ტერიტორიული წინაპირობების შექმნით ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა;

თ) დასახლებებში ინტეგრირებული სატრანსპორტო სისტემის ჩამოყალიბების ხელშეწყობა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტისათვის უპირატესობის მინიჭება;

ი) სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება, სხვა მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების დაძლევა;

კ) ისტორიული და კულტურული კავშირების, კულტურული და ბუნებრივი ლანდშაფტების, მათი დამახასიათებელი ნიშნების, ისტორიული და ბუნებრივი ძეგლების დაცვა და შენარჩუნება;

ლ) დაცული ტერიტორიებისა და სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება, ნიადაგის, წყლის, ფლორის, ფაუნისა და კლიმატის შენარჩუნება, დაცვა და აღდგენა;

მ) დასახლებული და დაუსახლებელი ტერიტორიების ბუნებრივი, ტექნოგენური და სოციალური საფრთხეებისა და საგანგებო სიტუაციებისაგან (მათ შორის, ხანძრისაგან) დაცვა შესაბამისი გეგმარებითი გადაწყვეტის, საინჟინრო და სამეურნეო-ორგანიზაციული ღონისძიებების მეშვეობით;

ნ) განახლებადი ენერგიის განვითარებისათვის პერსპექტიული ადგილების შენარჩუნება, სათბურის გაზების ატმოსფერული ჰაერიდან შთანთქმის ხელშემწყობი სივრცით-ტერიტორიული წინაპირობების შექმნა;

ო) საქართველოს ტერიტორიული ზღვის (წყლების) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის სივრცის დაგეგმარებისას სამეცნიერო კვლევების შესაძლებლობის, სანაოსნო გზების უსაფრთხოებისა და ეფექტიანობის, შესაბამისი ბუნებრივი რესურსების მდგრადი გამოყენების უზრუნველყოფა;

პ) ბუნებრივი და კულტურული ლანდშაფტების შენარჩუნება და მდგრადი განვითარება, განსაკუთრებით – სოფლის მეურნეობის ტერიტორიებისა და მრავალფუნქციურ-კომპაქტურ დასახლებათა განვითარების ხელშეწყობით;

ჟ) სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში საქართველოში არსებული სეისმური მდგომარეობის გათვალისწინება.

2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპების გათვალისწინება სავალდებულოა დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის.

3. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში ცალკეულ ტერიტორიებზე სივრცით კატეგორიასა და ფუნქციურ ზონას შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში საკითხი ამ კოდექსის მე-9 მუხლით დადგენილ მოთხოვნათა შესაბამისად უნდა გადაწყდეს.

4. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროებისა და ახალწარმოქმნილი გარემოებების არსებობისას სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები უნდა განახლდეს.

5. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობით გეგმებში ცვლილება შეიტანება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით.

მუხლი 9. ინტერესთა შეჯერების პრინციპი

1. საჭიროების შემთხვევაში, ინტერესთა შეჯერების პროცესში წარმოდგენილი და გათვალისწინებული უნდა იქნეს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ალტერნატიული გადაწყვეტები.

2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია უზრუნველყოს ყველა მნიშვნელოვანი საჯარო ინტერესისა და კერძო ინტერესის შეწონასწორება და დაბალანსება.

მუხლი 10. სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება

სივრცის დაგეგმარების გეგმები (საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა, ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმა, მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა) და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები (გენერალური გეგმა, განაშენიანების გეგმა) ექვემდებარება სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით დადგენილი წესით და დადგენილ შემთხვევებში. ამასთანავე, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის II დანართის 9.2 ან/და 11.2 ნაწილით გათვალისწინებული ის საქმიანობები, რომლებიც განსაზღვრულია იმ ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით (გენერალური გეგმა, განაშენიანების გეგმა), რომლებზედაც ჩატარებულია გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურა, აღარ ექვემდებარება გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით დადგენილ გარემოზე ზემოქმედების შეფასების სკრინინგის პროცედურას.

საქართველოს 2025 წლის 26 ივნისის კანონი №789 – ვებგვერდი, 04.07.2025წ.

მუხლი 11. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სტრუქტურა

1. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.

2. ტექსტური ნაწილი წერილობით აღწერს სივრცის დაგეგმარების და განსახორციელებელი ღონისძიებების არსებით ასპექტებს: არსებულ მდგომარეობას და მის შეფასებას, ძირითად მოთხოვნებს, ამოცანებს და დაგეგმილ ღონისძიებებს.

3. ტექსტური ნაწილი უნდა შეიცავდეს დასაბუთებას, რომელშიც მიეთითება ყველა ის მნიშვნელოვანი გარემოება, რომლის საფუძველზედაც მოხდა დაგეგმვის პროცესში ინტერესთა შეჯერება.

4. გრაფიკული ნაწილი უნდა შეესაბამებოდეს კარტოგრაფიულ ნორმებს და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მასშტაბებს.

5. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით განისაზღვრება ამ გეგმების რევიზიის ვადა.

მუხლი 12. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სავალდებულოობა

სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება ნებისმიერი პირისთვის სავალდებულოა.

მუხლი 13. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პროაქტიულობა

ინფორმაციის სრულფასოვანი და დროული ხელმისაწვდომობის მიზნით დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია უზრუნველყოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შესაბამისი ორგანოს ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოქვეყნება. ამ გეგმებში ცვლილების შეტანის შემთხვევაში ისინი უნდა განახლდეს.

მუხლი 14. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა

1. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემის მიზანია სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის განხორციელებისათვის მაქსიმალურად სრული და ობიექტური საინფორმაციო მონაცემების შექმნა.

2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა იმართება სააგენტოს და მუნიციპალიტეტის/მუნიციპალიტეტების დონეებზე, რომელიც შეიძლება ემყარებოდეს ამ სფეროში არსებულ სხვადასხვა საინფორმაციო ბაზას.

3. (ამოღებულია 26.04.2022, №1516).

4. ადგილობრივ დონეზე დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ორგანიზება გაუწიოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემის მართვას თავისი სამოქმედო ტერიტორიის ფარგლებში და თავის ხელთ არსებული ყველა ინფორმაცია მიაწოდოს სააგენტოს.

5. სააგენტო ახორციელებს დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და სხვა ორგანოს მიერ მიწოდებული მონაცემების ან/და საკუთარი ინიციატივით მოპოვებული ინფორმაციის სისტემატიზაციას ან/და დამუშავებას.

6. სააგენტო ვალდებულია უზრუნველყოს ამ მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად შექმნილი ინფორმაციის საჯაროობა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

7. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემის მართვის წესს განსაზღვრავს საქართველოს მთავრობა.

საქართველოს 2020 წლის 15 ივლისის კანონი №7011 – ვებგვერდი, 28.07.2020წ.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.

მუხლი 14[1]. სააგენტოს საქმიანობის მიზნები, მისი უფლებამოსილებები, მართვა და სტრუქტურა

1. სააგენტო არის ამ კოდექსით შექმნილი, სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი.

2. სააგენტოს სამართლებრივი სტატუსი, მისი საქმიანობის მიზნები და სააგენტოს უფლებამოსილებები განისაზღვრება ამ კოდექსით, საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებითა და სააგენტოს დებულებით.

3. სააგენტოს საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლებია: საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებები, ეს კოდექსი, სააგენტოს დებულება და საქართველოს შესაბამისი კანონმდებლობა.

4. სააგენტოს სტრუქტურა და მისი სტრუქტურული ქვედანაყოფების ფუნქციები განისაზღვრება

სააგენტოს დებულებით. სააგენტოს დებულებას ამტკიცებს სამინისტრო.

5. სააგენტოს ხელმძღვანელს თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ათავისუფლებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრი.

6. სააგენტოს ხელმძღვანელი უფლებამოსილია გამოსცეს ნორმატიული აქტები.

7. სააგენტოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები საჩივრდება სასამართლოში.

8. სააგენტოს სახელმწიფო კონტროლს ახორციელებს სამინისტრო.

9. სააგენტო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მომსახურების გაწევისათვის მიიღოს სააგენტოს მიერ მომსახურების გაწევის საფასური, რომელიც სააგენტოს ანგარიშზე ირიცხება.

10. სააგენტოს მიერ მომსახურების გაწევის სახეები, შესაბამისი საფასურების განაკვეთები, საფასურების გადახდის, მათი გადახდისაგან გათავისუფლებისა და გადახდილი საფასურების დაბრუნების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით, შემდეგი პირობების დაცვით:

ა) სააგენტოს უფლებამოსილებების ფარგლებში სივრცის დაგეგმარების გეგმასთან/ქალაქთმშენებლობით გეგმასთან ან/და მათ შემადგენელ ნაწილებთან დაკავშირებული მომსახურების საფასურის განაკვეთი არ უნდა აღემატებოდეს ასეთი გეგმის შემუშავების ღირებულების 10%-ს;

ბ) ტრენინგების, კონსულტაციების, შესაბამისი ზონის სტატუსის მინიჭების, წინასწარი შეფასების დოკუმენტებისა და დასკვნების გაცემის მომსახურების საფასურის განაკვეთი არ უნდა აღემატებოდეს 50 000 ლარს.

11. სააგენტოს დაფინანსების წყაროებია: საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან გამოყოფილი მიზნობრივი სახსრები, სააგენტოს მიერ მომსახურების გაწევის საფასური, საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული სხვა შემოსავლები.

12. საქმიანობის მიზნების მისაღწევად და საკუთარი ფუნქციების შესასრულებლად სააგენტოს აქვს ქონება. სააგენტოს ქონების შექმნის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.

თავი III

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა

მუხლი 15. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანები

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანებია: ქვეყნის მთელი ტერიტორიის სივრცითი მოწესრიგება, განვითარება და სათანადო უზრუნველყოფა, აგრეთვე ქვედა დონეზე კოორდინირებული სივრცის დაგეგმარების განხორციელების წინაპირობების შექმნა.

2. სივრცის დაგეგმარების სპეციალური ამოცანების გადასაწყვეტად შესაძლებელია საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით განისაზღვროს ისტორიულ-კულტურული, ეკონომიკური ან/და სხვა ნიშნით იდენტიფიცირებული გეგმარებითი ერთეული.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული გეგმარებითი ერთეულისთვის სააგენტო ამ კოდექსით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით შეიმუშავებს და სამინისტროს წარდგინებით საქართველოს მთავრობა ამტკიცებს სივრცის დაგეგმარების გეგმას.

საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 16. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემადგენლობა

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა უნდა მოიცავდეს შემდეგ საკითხებს:

ა) განსახლების (დასახლებული და დაუსახლებელი ტერიტორიების) არსებულ და პერსპექტიულ სტრუქტურას, განსახლების სხვადასხვა დონის ცენტრების იერარქიას, დემოგრაფიის, ურბანიზაციისა და დეცენტრალიზაციის ასპექტებს;

ბ) სივრცით კატეგორიებს (დასახლებული ტერიტორია, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტერიტორია, ბუნებრივი ლანდშაფტი, სხვა ტერიტორია);

გ) განვითარების ცენტრების სისტემას;

დ) დასაქმების ადგილებს, საცხოვრებლის ინტენსიური განვითარების ადგილებს, სუსტად განვითარებული სტრუქტურის მქონე ტერიტორიებს;

ე) დაუსახლებელი ტერიტორიების დაცვის, მათი ფუნქციების შენარჩუნებისა და განვითარების ღონისძიებებს;

ვ) დაუსახლებელ ტერიტორიებზე წიაღისეულის მოპოვების ადგილებს;

ზ) წყლის ობიექტებს და წყალშემკრებ ტერიტორიებს;

თ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტერიტორიებს;

ი) ტყის მასივის დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს;

კ) დაცული ტერიტორიების სისტემას;

ლ) სარეკრეაციო ტერიტორიებსა და საკურორტო ტერიტორიებს;

მ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ტერიტორიებს;

ნ) ძირითად საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციებს;

ო) ინფრასტრუქტურისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად გეგმარებით ღერძებს;

პ) ენერგეტიკულ ობიექტებს;

ჟ) საწარმოო პოტენციალის მქონე ტერიტორიებს;

რ) ქვეყნის ცალკეულ ნაწილებში არსებული ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესებისათვის მისაღებ ძირითად ზომებს, ბუნებრივი და ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის ტერიტორიების შენარჩუნებას;

ს) თავდაცვის მიზნებისათვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

2. სივრცის დაგეგმარების საჭიროებიდან გამომდინარე, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა შეიძლება მოიცავდეს აგრეთვე სხვა მიზნებისთვის გამოსაყენებელ განსაკუთრებულ ტერიტორიებს, მათ შორის, თავისუფალ ინდუსტრიულ, ეკონომიკურ და ტურისტულ ზონებს.

3. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა უნდა მოიცავდეს აგრეთვე ლანდშაფტის დაცვის, გაუმჯობესებისა და განვითარების ღონისძიებებს.

4. თუ ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნები გეგმაში დამოუკიდებლადაა განსაზღვრული, მოქმედებს ამ კოდექსის მე-6 და მე-7 მუხლებით დადგენილი წესები.

მუხლი 17. სპეციალური მოთხოვნები საქართველოს ტერიტორიული ზღვის (წყლების) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის სივრცის დაგეგმარების გეგმებისათვის

1. ამ კოდექსის მიზნებისთვის საქართველოს ტერიტორიული ზღვა (წყლები) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონა განიმარტება „საქართველოს საზღვაო სივრცის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

2. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა შესაძლებელია მოიცავდეს საქართველოს ტერიტორიული ზღვის (წყლების) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის სივრცის დაგეგმარების გეგმებს. ეს გეგმები შეიძლება მოიცავდეს აღნიშნული ზონების ფარგლებში ზღვის ცოცხალი და არაცოცხალი ბუნებრივი რესურსების მოპოვებისა და გამოყენების ადგილებს, ხელოვნური გარემოს ჩამოყალიბების, გარემოს დაცვის სპეციალური რეჟიმის, აკვაკულტურის, ტურისტული განვითარებისა და სამეცნიერო კვლევების განხორციელებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

3. საქართველოს ტერიტორიული ზღვის (წყლების) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემუშავება და დამტკიცება ხდება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმისათვის დადგენილი წესით.

საქართველოს 2020 წლის 24 ივნისის კანონი №6417 – ვებგვერდი, 01.07.2020წ.

მუხლი 18. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების უფლებამოსილება

1. სივრცის დაგეგმარების საჭიროებიდან გამომდინარე, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავებას უზრუნველყოფს სააგენტო, ხოლო ამ გეგმას დასამტკიცებლად საქართველოს მთავრობას წარუდგენს სამინისტრო.

2. სააგენტო უფლებამოსილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაუკვეთოს სხვა სუბიექტს.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.
საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 19. ადმინისტრაციული წარმოება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის პროექტის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვა და დამტკიცება ხორციელდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ ორ სტადიად:

ა) I სტადია – საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;

ბ) II სტადია – საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვა და დამტკიცება.

2. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს ქვეყნის სივრცის დაგეგმარების ძირითად მიზნებსა და ამოცანებს, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზებს.

3. სააგენტოს მიერ შემუშავებულ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციას და ამ კონცეფციაზე დასკვნას სამინისტრო წარუდგენს საქართველოს მთავრობას.

4. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციას ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.

5. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავება ხდება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის დამტკიცებული კონცეფციის საფუძველზე.

6. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმაზე სააგენტოს მიერ წარმოდგენილ დასკვნას სამინისტრო წარუდგენს საქართველოს მთავრობას.

7. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმას სამინისტროს წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.
საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 20. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების კონცეფციაში ან/და საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ცვლილების შეტანა

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების კონცეფციაში ან/და საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ცვლილება შეიტანება მისი დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით.

მუხლი 21. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის სავალდებულოობა, მისი მიმართება იერარქიულად ქვემდგომ სივრცის დაგეგმარების გეგმებთან და გამონაკლისის დაშვების შესაძლებლობა

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება სავალდებულოა იერარქიულად ქვემდგომი სივრცის დაგეგმარების გეგმებისათვის.

2. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემადგენლობა შესაძლებელია წარმოდგენილ იქნეს როგორც სავალდებულო მოთხოვნების, ისე ალტერნატივათა დაშვების შესაძლებლობის სახით.

3. იერარქიულად ქვემდგომი გეგმებით შეიძლება დადგინდეს განსხვავებული მოთხოვნები, თუ ასეთი შესაძლებლობა გათვალისწინებულია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმით ან/და თუ განსხვავებული მოთხოვნების დადგენით არ იცვლება მისი ძირითადი არსი, რაც შეთანხმებული უნდა იქნეს სააგენტოსთან.

4. იერარქიულად ქვემდგომი გეგმებით არსებითად განსხვავებული მოთხოვნების დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმაში შესაბამისი ცვლილების შეტანის შემდეგ.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.

მუხლი 22. საქართველოს სივრცის დაგეგმარებაზე ზეგავლენის მქონე ინფრასტრუქტურული ან/და სხვა, მსგავსი სამშენებლო პროექტების წინასწარი შეფასება

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარებაზე ზეგავლენის მქონე ინფრასტრუქტურული ან/და სხვა, მსგავსი სამშენებლო პროექტების წინასაპროექტო კვლევის პერიოდში დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, სააგენტოს მიმართოს განცხადებით ამ პროექტების სივრცის დაგეგმარების გეგმებთან, პრინციპებსა და ამოცანებთან, აგრეთვე დამტკიცებულ ინფრასტრუქტურულ პროექტებთან კონცეპტუალური შესაბამისობის დადგენის მოთხოვნით.

2. საქართველოს სივრცის დაგეგმარებაზე ზეგავლენის მქონე ინფრასტრუქტურული ან/და სხვა, მსგავსი სამშენებლო პროექტების კონცეპტუალური შესაბამისობის დადგენის მიზნით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ინფორმაცია უნდა იძლეოდეს შესაბამის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას. სააგენტო უფლებამოსილია დაინტერესებულ პირს დამატებით მოსთხოვოს აღნიშნულ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო სხვა ინფორმაციისა და დოკუმენტების მიწოდება.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ საკითხზე გადაწყვეტილებას იღებს სააგენტო.

4. ამ მუხლით განსაზღვრული გადაწყვეტილება პირს მომავალში არ ათავისუფლებს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული იმ ვალდებულებებისაგან, რომელთა შესრულებაც აუცილებელია ინფრასტრუქტურულ ან/და სხვა სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად.

5. საქართველოს სივრცის დაგეგმარებაზე ზეგავლენის მქონე ინფრასტრუქტურული ან/და სხვა, მსგავსი სამშენებლო პროექტების კონცეპტუალური შესაბამისობის დადგენის წესსა და პირობებს

განსაზღვრავს საქართველოს მთავრობა.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.

მუხლი 23. იერარქიულად ქვემდგომი სივრცის დაგეგმარების ან ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ან/და სივრცით-ტერიტორიული თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი ღონისძიებების შესაბამისობის უზრუნველყოფის ან/და გაუქმების შესახებ წინადადების წარდგენა

სააგენტო უფლებამოსილია ამ კოდექსის 21-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ან/და მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში იერარქიულად ქვემდგომი სივრცის დაგეგმარების ან ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ან/და სივრცით-ტერიტორიული თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი ღონისძიებების შესაბამისობის უზრუნველყოფის ან/და გაუქმების შესახებ წინადადება წარუდგინოს უფლებამოსილ ორგანოს.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.

თავი IV

ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმა

მუხლი 24. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანები, მისი შემუშავება და შემადგენლობა

1. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმა აკონკრეტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმას შესაბამისი ავტონომიური რესპუბლიკის ადმინისტრაციული საზღვრების ფარგლებში.

2. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანებია: შესაბამისი ავტონომიური რესპუბლიკის მთელი ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს და ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება, განვითარება და სათანადო უზრუნველყოფა, აგრეთვე ქვედა დონეზე სივრცის დაგეგმარების კოორდინირებულად განხორციელებისათვის აუცილებელი წინაპირობების შექმნა.

3. მუნიციპალიტეტის ჰარმონიზებული განვითარების უზრუნველსაყოფად ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმაში შეძლებისდაგვარად გათვალისწინებული უნდა იქნეს მომიჯნავე მუნიციპალიტეტების სივრცით განვითარებასთან დაკავშირებული ინტერესები ან/და მოქმედი სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მოთხოვნები.

4. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმა, სივრცის დაგეგმვის საჭიროების შესაბამისად, განსაზღვრავს ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების ძირითად ასპექტებს, რომლებიც გათვალისწინებულია ამ კოდექსის მე-16 მუხლით.

საქართველოს 2020 წლის 15 ივლისის კანონი №7011 – ვებგვერდი, 28.07.2020წ.

მუხლი 25. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით

1. ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვა და დამტკიცება ხორციელდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ ორ სტადიად:

ა) I სტადია – ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;

ბ) II სტადია – ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვა და დამტკიცება.

2. ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს სივრცის დაგეგმარების ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზებს.

3. I სტადია მოიცავს ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის პროექტის განხილვასა და დამტკიცებას. ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა საქართველოს მთავრობას წარუდგენს ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციაზე სააგენტოს მიერ გაცემულ დასკვნას. ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციას საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმებით ამტკიცებს ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა.

4. II სტადია იწყება ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის დამტკიცებული კონცეფციის საფუძველზე ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის პროექტის შემუშავების შემდეგ, მისი განხილვისა და დამტკიცების მიზნით.

5. ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა საქართველოს მთავრობას წარუდგენს ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმაზე სააგენტოს მიერ გაცემულ დასკვნას. ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმას საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმებით ამტკიცებს ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა.

6. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების წესი და ამ გეგმის შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 26. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის სავალდებულოობა იერარქიულად ქვემდგომი გეგმებისათვის და გამონაკლისის დაშვების შესაძლებლობა

1. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება სავალდებულოა ავტონომიური რესპუბლიკების ადმინისტრაციულ საზღვრებში შემავალი მუნიციპალიტეტების სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.

2. იერარქიულად ქვემდგომ გეგმებში ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის მოთხოვნებისგან განსხვავებული მოთხოვნების დადგენასთან დაკავშირებით მოქმედებს ამ კოდექსის 21-ე მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილებით დადგენილი წესები. აღნიშნულ შემთხვევაში განსხვავებული მოთხოვნების შეთანხმების უფლებამოსილება აქვთ ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამის ორგანოებს.

მუხლი 27. იერარქიულად ქვემდგომი გეგმების შესაბამისობა

ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამისი უწყებები უფლებამოსილი არიან ამ კოდექსის 26-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში იერარქიულად ქვემდგომი სივრცის დაგეგმარების გეგმების შესაბამისობაში მოყვანის ან/და გაუქმების თაობაზე წინადადებით მიმართონ ამ აქტების გაუქმების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს.

თავი V

მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა

მუხლი 28. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების საფუძველი და ამ გეგმის ამოცანები

1. მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკუთარ უფლებამოსილებას განეკუთვნება.

2. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანებია: შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ტერიტორიების ფიზიკური გარემოს და ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება, განვითარება და სათანადო უზრუნველყოფა.

3. მუნიციპალიტეტების შეთანხმების საფუძველზე შესაძლებელია შემუშავდეს მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმა. ამ შემთხვევაში მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის

საბოლოო პროექტი სამართლებრივი კონსულტაციისთვის წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 137-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად.

მუხლი 29. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემადგენლობა

სივრცის დაგეგმარების საჭიროებიდან გამომდინარე, მულტიმუნიციპალური/ მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა უნდა მოიცავდეს ამ კოდექსის მე-16 მუხლით გათვალისწინებულ ასპექტებს.

მუხლი 30. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით

1. მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავება იწყება ამ კოდექსის 28-ე მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრული შეთანხმების საფუძველზე.

2. მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის პროექტის შემუშავების უზრუნველსაყოფად შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით მუნიციპალიტეტის საკრებულო ამტკიცებს ერთობლივი საბჭოს შემადგენლობასა და დებულებას. ერთობლივი საბჭო საქმიანობის განხორციელებისას ხელმძღვანელობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VII თავითა და ერთობლივი საბჭოს დებულებით დადგენილი წესებით.

3. მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმა ერთობლივი საბჭოს წარდგინებით მტკიცდება შესაბამისი მუნიციპალიტეტების საკრებულოების ერთობლივი ნორმატიული აქტით.

4. მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების წესი და ამ გეგმის შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

მუხლი 31. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით

1. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვა და დამტკიცება ხორციელდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ ორ სტადიად:

ა) I სტადია – მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;

ბ) II სტადია – მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვა და დამტკიცება.

2. I სტადია იწყება მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის შემუშავების შემდეგ, რომლის დროსაც წინასაპროექტო კვლევების საფუძველზე უნდა განხორციელდეს მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება. კონცეფცია უნდა მოიცავდეს მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების ძირითად მიზნებსა და ამოცანებს, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზებს.

3. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფცია შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების მონაწილეობას და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

4. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

5. II სტადია იწყება მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის დამტკიცებული კონცეფციის საფუძველზე მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის პროექტის შემუშავების შემდეგ, მისი განხილვისა და დამტკიცების მიზნით.

5[1]. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის საბოლოო პროექტი შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების მონაწილეობას და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

6. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის საბოლოო პროექტი, რომელზედაც გაცემულია სააგენტოს დასკვნა, სამართლებრივი კონსულტაციისთვის, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 137-ე მუხლით დადგენილი წესით წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს.

7. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

8. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ცვლილების შეტანა ხდება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, ნებისმიერი პირის განცხადების საფუძველზე, მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესების შესაბამისად.

9. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების წესი და ამ გეგმის შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.
საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 32. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმაში მომიჯნავე მუნიციპალიტეტების ინტერესების გათვალისწინება

1. ჰარმონიზებული განვითარების უზრუნველსაყოფად მულტიმუნიციპალური/ მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს სხვა, მომიჯნავე მუნიციპალიტეტების ინტერესები ან მოქმედი გეგმების მოთხოვნები.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებისთვის, მულტიმუნიციპალური/ მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების დაწყებისთანავე შესაბამისი მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს ამ გეგმის შემუშავებასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებულ საჯარო ადმინისტრაციულ წარმოებაში მომიჯნავე მუნიციპალიტეტების ჩართვას.

მუხლი 33. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის სავალდებულოობა იერარქიულად ქვემდგომი გეგმებისათვის და გამონაკლისის დაშვების შესაძლებლობა

1. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება სავალდებულოა იერარქიულად ქვემდგომი ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.

2. იერარქიულად ქვემდგომი ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით შეიძლება დადგინდეს განსხვავებული მოთხოვნები, თუ ასეთი შესაძლებლობა გათვალისწინებულია მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმით ან თუ განსხვავებული მოთხოვნების დადგენით არ იცვლება მისი ძირითადი არსი.

3. იერარქიულად ქვემდგომი ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის მოთხოვნებისგან არსებითად განსხვავებული მოთხოვნების დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ ამ მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმაში შესაბამისი ცვლილების შეტანის შემდეგ.

მუხლი 34. მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ცვლილების შეტანა

1. მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ცვლილების შეტანა შესაძლებელია

დაინტერესებული მუნიციპალიტეტის გადაწყვეტილებით, თუ ეს ცვლილება არ ეხება საერთო ინტერესებს. ამ შემთხვევაში მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ცვლილების შეტანასთანდაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული უნდა იქნეს მომიჯნავე მუნიციპალიტეტი.

2. თუ მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმაში შესატანი ცვლილება ეხება საერთო ინტერესებს, დაინტერესებული მუნიციპალიტეტის მოთხოვნის საფუძველზე ამ გეგმაში აღნიშნული ცვლილება შეიტანება ყველა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის თანხმობის საფუძველზე.

3. მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის ძალადაკარგულად გამოცხადება ხდება ამ მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი წესის შესაბამისად.

თავი VI

ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა და მისი განხორციელების ძირითადი ინსტრუმენტები

მუხლი 35. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა

მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის განხორციელება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკუთარ უფლებამოსილებას განეკუთვნება, გარდა ამ კოდექსის 36-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

მუხლი 36. განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია

1. დიდი მნიშვნელობის საზოგადოებრივი, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, ჰუმანიტარული, თავდაცვითი, საკურორტო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სარეკრეაციო, კულტურული ან/და სხვა ფაქტორიდან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დასახლებას ან მუნიციპალიტეტს ან მისი ტერიტორიის ნაწილს შეიძლება მიენიჭოს განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიის სტატუსი.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ტერიტორიისთვის საქართველოს მთავრობა ამტკიცებს გენერალურ გეგმას, ხოლო სააგენტო – განაშენიანების გეგმას/განაშენიანების დეტალურ გეგმას. მათი შემუშავებისას მოქმედებს ამ კოდექსით ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავებისთვის დადგენილი მოთხოვნები, ამ მუხლით განსაზღვრული თავისებურებების გათვალისწინებით.

3. საქართველოს მთავრობა უფლებამოსილია განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიისთვის დაადგინოს ამავე ტერიტორიაზე მოქმედი სპეციალური მარეგულირებელი ნორმები – ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების/დამტკიცების განსხვავებული წესები.

4. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვა გაიცემა საქართველოს მთავრობის დადგენილებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით, ამ მუხლით განსაზღვრული თავისებურებების გათვალისწინებით.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.
საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 37. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სახეები და გეგმების ძირითადი ამოცანები

1. მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით, რომელიც გულისხმობს:

ა) მიწათსარგებლობის რეგულირებას, რომელიც ხორციელდება გენერალური გეგმის მეშვეობით;

ბ) განაშენიანების რეგულირებას, რომელიც ხორციელდება განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის მეშვეობით.

2. გენერალური გეგმის ამოცანებია: დასახლების მთელი ტერიტორიის განვითარება, მისი გამოყენებისა

და განაშენიანების ზოგადი რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.

3. განაშენიანების გეგმის ამოცანებია: დასახლების ტერიტორიის ნაწილების განვითარება, მათი გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.

4. საჭიროების შემთხვევაში, განაშენიანების გეგმა შეიძლება მოიცავდეს დასახლების მთელ ტერიტორიას, თუ ამ გეგმის ამოცანაა დასახლების მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ზოგადი რეგულირება.

5. ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

6. თუ განაშენიანების გეგმა მოიცავს ამ კოდექსის 41-ე მუხლით გათვალისწინებულ ყველა პირობას, დეტალური გეგმის შემუშავება სავალდებულო არ არის.

მუხლი 38. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი პრინციპები

1. ქალაქთმშენებლობითი გეგმა ისე უნდა იქნეს შემუშავებული და განხორციელებული, რომ ხელი შეუწყოს დასახლების მდგრად განვითარებას, საზოგადოების კეთილდღეობას, სოციალურად სამართლიან მიწათსარგებლობას, ღირსეული და უსაფრთხო გარემოს შექმნასა და განვითარებას, არქიტექტურული, ქალაქთმშენებლობითი და ლანდშაფტური სახის ესთეტიკური ხარისხის შენარჩუნებასა და ამაღლებას.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი მოთხოვნების გარდა, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს სივრცის დაგეგმარების სფეროში საჯარო ინტერესებისა და კერძო ინტერესების შეჯერება, მათ შორის:

ა) ჯანმრთელობისათვის უვნებელი საცხოვრებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;

ბ) სტაბილური სოციალური ინფრასტრუქტურის შექმნა და შენარჩუნება;

გ) სოციალური და კულტურული განვითარების სფეროში მოსახლეობის (განსაკუთრებით – ოჯახების, ბავშვების, ახალგაზრდების, ხანდაზმულებისა და შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების) მოთხოვნილებათა დაკმაყოფილება;

დ) განათლებისათვის, სპორტისა და დასვენებისათვის ხელსაყრელი სივრცით-ტერიტორიული პირობების შექმნა;

ე) დასახლებათა სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, განახლება და განვითარება;

ვ) დასახლებათა კულტურული, ისტორიული, არქიტექტურული, ურბანული მემკვიდრეობისა და ესთეტიკური ღირებულების მქონე გეგმარებითი ელემენტების (ქუჩების, მოედნების, შენობა-ნაგებობების, გამწვანებული ტერიტორიების) შენარჩუნება, მართვა და განვითარება;

ზ) გარემოსა და რეკრეაციული ტერიტორიების დაცვა (ბიომრავალფეროვნებაზე, მიწაზე, წყალსა და ატმოსფერულ ჰაერზე უარყოფითი ზემოქმედების შემცირება, კლიმატისა და ლანდშაფტის დაცვა, ემისიების შემცირებისა და განახლებადი ენერგიის განვითარების ხელშეწყობა და სხვა), სხვადასხვა დარგობრივი გარემოსდაცვითი გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება;

თ) ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;

ი) მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა;

კ) კავშირგაბმულობის სისტემებით უზრუნველყოფა;

ლ) ინტეგრირებული სატრანსპორტო სისტემის განვითარებით მოსახლეობის მობილურობის უზრუნველყოფა, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გამოყენებისათვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა;

მ) გარემოზე ტრანსპორტის უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება;

ნ) დასახლებათა ბუნებრივი და ტექნოგენური საგანგებო სიტუაციებისაგან (მათ შორის, ხანძრისაგან) დაცვა;

ო) სამხედრო თავდაცვისუნარიანობისა და სამოქალაქო უსაფრთხოების კომპლექსური განვითარება.

3. ქალაქთმშენებლობით გეგმაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპი.

4. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ეფუძნება ზონირების პრინციპს.

5. თუ მიწის ნაკვეთი იმავდროულად შედის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან მასზე ვრცელდება სხვა დარგობრივი გეგმით დადგენილი რეჟიმი, მისი სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უნდა ითვალისწინებდეს ამ ზონისთვის ან/და რეჟიმისთვის შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებსაც.

6. ჰარმონიზებული და კოორდინირებული განვითარების უზრუნველსაყოფად გენერალურ გეგმასა და განაშენიანების გეგმაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს მომიჯნავე მუნიციპალიტეტის ინტერესები.

მუხლი 39. გენერალური გეგმის შემადგენლობა

სივრცის დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, გენერალური გეგმა, ამ კოდექსის მე-16 მუხლით გათვალისწინებული ასპექტების გარდა, უნდა მოიცავდეს:

ა) ფუნქციურ ზონებს, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – ქვეზონებს;

ბ) სოციალური ინფრასტრუქტურისათვის, განსაკუთრებით – სკოლისათვის, საბავშვო ბაღისათვის, ჯანმრთელობის დაცვის, კულტურის, სპორტისა და სხვა სოციალური დაწესებულებებისათვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

გ) ტექნიკური ინფრასტრუქტურისათვის, ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, სანიაღვრე,კავშირგაბმულობის და ნარჩენების გადამუშავების სისტემებისათვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

დ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილ ტერიტორიებს; კომპლექსური სატრანსპორტო სქემის შემუშავების საკითხებს;

ე) მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფების და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიშ ტერიტორიებს;

ვ) არასამშენებლო ტერიტორიებს (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტერიტორიებს, გამწვანებული ტერიტორიების სისტემებს, პლაჟებს, სასაფლაოებს და სხვა);

ზ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებს და სხვა დარგობრივი გეგმების (არსებობის შემთხვევაში) მონაცემებს;

თ) სარეზერვო ტერიტორიებს.

მუხლი 40. განაშენიანების გეგმის შემადგენლობა

1. განაშენიანების გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.

2. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროების გათვალისწინებით, განაშენიანების გეგმა შეიძლება

ადგენდეს კონკრეტულ ქალაქთმშენებლობით პირობებს, მათ შორის:

ა) ფუნქციურ ქვეზონებს;

ბ) ფუნქციურ ქვეზონებში ტერიტორიის გამოყენების სახეობებს;

გ) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებს;

დ) განაშენიანების სახეობას (პერიმეტრული, ჯგუფური, თავისუფალი, კომბინირებული და სხვა);

ე) სხვა ასპექტებს, რომლებიც დადგენილია გენერალური გეგმისათვის, თუ ის გამომდინარეობს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროებიდან.

3. განაშენიანების გეგმა შეიძლება მოიცავდეს აგრეთვე ამ კოდექსის 41-ე მუხლით დადგენილ ქალაქთმშენებლობით პირობებს.

მუხლი 41. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემადგენლობა

1. განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.

2. განაშენიანების დეტალური გეგმა მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონირების თვალსაზრისით უნდა ადგენდეს:

ა) ფუნქციურ ქვეზონებს, ამ ქვეზონებში განაშენიანების რეგულირების შემდეგ პარამეტრებს:

ა.ა) განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

ა.ბ) განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ან ერთდროულად განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ და მინიმალურ კოეფიციენტებს;

ა.გ) გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს;

ა.დ) განაშენიანების სართულიანობის ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელს;

ბ) განაშენიანების სახეობას;

გ) მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართულ სახეობებს;

დ) მიწის ნაკვეთის ფართობის პარამეტრებს (მინიმალურ მაჩვენებელს ან/და მაქსიმალურ მაჩვენებელს ან/და გაბარიტულ ზომებს);

ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

ვ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ზ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს;

თ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას;

ი) გამწვანების პროექტს, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა და იმ ფუნქციური ზონისა, რომელშიც გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი განსაზღვრული არ არის, აგრეთვე მიწის ნაკვეთზე არსებული მწვანე ნარგავის/ნარგავების დეტალურ აღწერასა და ხარისხობრივ შეფასებას.

3. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროების შემთხვევაში, განაშენიანების დეტალური გეგმა შეიძლება მოიცავდეს აგრეთვე:

ა) საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ (სათამაშო, დასასვენებელ, სპორტული მიზნებისთვის

განკუთვნილ, პარკირების და სხვა) ადგილებს;

ბ) განსაკუთრებული მიზნებისთვის განკუთვნილ (სასაწყობო, საზოგადოებრივი საქმიანობისთვის, ტურიზმის განვითარებისთვის განკუთვნილ, ნავსადგურების და სხვა) ტერიტორიებს;

გ) იმ ტერიტორიების გამოყენების პირობებს, რომლებიც არ უნდა იქნეს განაშენიანებული;

დ) ელექტროენერგიით და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემებს.

4. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს ამ კოდექსის 85-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შესაძლებლობის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით.

5. ძირითადი დებულებებით დადგენილი განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი ან/და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტიშეიძლება გადამეტებულ იქნეს განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, თუ ეს კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით, ამას მოითხოვს ქალაქთმშენებლობითი განვითარების განსაკუთრებული მიზეზები (მაგალითად, ურბანული ღირებულების დაცვა და განვითარება), ამას არ დაუპირისპირდება საზოგადოებრივი ინტერესები და არ გამოიწვევს ადამიანთა საცხოვრებელი გარემოს და სამუშაო გარემოს სანიტარიულ-ჰიგიენური მდგომარეობის გაუარესებას.

საქართველოს 2023 წლის 5 აპრილის კანონი №2738 – ვებგვერდი, 18.04.2023წ.

მუხლი 42. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება გენერალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით

1. მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია გენერალური გეგმის ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაუკვეთოს სხვა სუბიექტს.

2. გენერალური გეგმა განიხილება და მტკიცდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ 2 სტადიად:

ა) I სტადია – გენერალური გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;

ბ) II სტადია – გენერალური გეგმის განხილვა და დამტკიცება.

3. I სტადია იწყება გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების შემდეგ. ამ დროს წინასაპროექტო კვლევების საფუძველზე უნდა იქნეს განხილული და დამტკიცებული გენერალური გეგმის კონცეფცია. გენერალური გეგმის კონცეფციაში ასახული უნდა იყოს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, აგრეთვე მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები.

4. გენერალური გეგმის კონცეფცია შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. ამ კონცეფციას უნდა დაერთოს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების პოზიციების ამსახველი დოკუმენტები. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

5. გენერალური გეგმის კონცეფციას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – საქართველოს მთავრობა.

6. II სტადია იწყება გენერალური გეგმის დამტკიცებული კონცეფციის საფუძველზე გენერალური გეგმის პროექტის შემუშავების შემდეგ, მისი განხილვისა და დამტკიცების მიზნით.

7. გენერალური გეგმის საბოლოო პროექტი შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. ამ პროექტს უნდა დაერთოს სხვა, დაინტერესებული

სამინისტროების/უწყებების პოზიციების ამსახველი დოკუმენტები. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

8. გენერალური გეგმის საბოლოო პროექტი, რომელზედაც გაცემულია სააგენტოს დასკვნა, სამართლებრივი კონსულტაციისთვის, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 137-ე მუხლით დადგენილი წესით წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს.

9. გენერალურ გეგმას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – საქართველოს მთავრობა.

10. გენერალურ გეგმაში ცვლილება შეიტანება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით), მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინიციატივით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტოს ინიციატივით) ან ნებისმიერი პირის მიმართვის საფუძველზე.

11. გენერალურ გეგმაში არაარსებითი ცვლილების შეტანის შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ხორციელდება.

12. გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 1 თვისა.

13. ამ კოდექსის 36-ე მუხლით გათვალისწინებული ტერიტორიისთვის გენერალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას ახორციელებს სააგენტო და შემუშავებულ გენერალური გეგმის კონცეფციას/გენერალური გეგმის საბოლოო პროექტს სამინისტროს მეშვეობით, ამ მუხლით (გარდა ამ მუხლის მე-4, მე-7 და მე-8 ნაწილებისა) დადგენილი წესით დასამტკიცებლად წარუდგენს საქართველოს მთავრობას.

14. გენერალური გეგმის შემუშავების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.
საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 43. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით

1. მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაუკვეთოს სხვა სუბიექტს.

2. თუ ტერიტორიისთვის გენერალური გეგმა არ არსებობს, განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა შეთანხმდეს იმავე მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან.

3. განაშენიანების გეგმასთან/განაშენიანების დეტალურ გეგმასთან დაკავშირებული საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების თითოეულ სტადიაზე საზოგადოებისთვის თვალსაჩინო ადგილას დამატებით უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფა, რომელზედაც, სულ მცირე, უნდა მოთავსდეს ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების, დაინტერესებული პირებისგან მოსაზრებებისა და შეფასებების მიღების პერიოდისა და გეგმის დამტკიცების სავარაუდო ვადების შესახებ.

4. განაშენიანების გეგმა განიხილება და მტკიცდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ 2 სტადიად:

ა) I სტადია – განაშენიანების გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;

ბ) II სტადია – განაშენიანების გეგმის განხილვა და დამტკიცება.

5. I სტადია იწყება განაშენიანების გეგმის კონცეფციის შემუშავების შემდეგ. ამ დროს წინასაპროექტო კვლევების საფუძველზე უნდა იქნეს განხილული და დამტკიცებული განაშენიანების გეგმის კონცეფცია. განაშენიანების გეგმის კონცეფციაში ასახული უნდა იყოს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, აგრეთვე მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები.

6. განაშენიანების გეგმის კონცეფცია შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. ამ კონცეფციას უნდა დაერთოს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების პოზიციების ამსახველი დოკუმენტები. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

7. განაშენიანების გეგმის კონცეფციას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტო.

8. II სტადია იწყება განაშენიანების გეგმის დამტკიცებული კონცეფციის საფუძველზე განაშენიანების გეგმის პროექტის შემუშავების შემდეგ, მისი განხილვისა და დამტკიცების მიზნით.

9. განაშენიანების გეგმის საბოლოო პროექტი შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. ამ პროექტს უნდა დაერთოს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების პოზიციების ამსახველი დოკუმენტები. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

10. განაშენიანების გეგმას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტო.

11. განაშენიანების გეგმაში ცვლილება შეიტანება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტოს გადაწყვეტილებით), მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინიციატივით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტოს ინიციატივით) ან ნებისმიერი პირის მიმართვის საფუძველზე.

12. განაშენიანების გეგმაში არაარსებითი ცვლილების შეტანის შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ხორციელდება.

13. განაშენიანების გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 1 თვისა.

14. თუ განაშენიანების გეგმის მიზანია დასახლებული ტერიტორიის ინტენსიური განვითარება, ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ხორციელდება.

15. განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება შემოიფარგლება განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის განხილვითა და დამტკიცებით. ამ შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ხორციელდება.

16. განაშენიანების დეტალური გეგმის საბოლოო პროექტი შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს (გარდა იმ დასახლების განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოებისა, სადაც მოქმედებს იერარქიულად ზემდგომი ქალაქთმშენებლობითი გეგმა). ამ პროექტს უნდა დაერთოს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების პოზიციების ამსახველი დოკუმენტები. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

17. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია პირმა უნდა განათავსოს საინფორმაციო დაფაზე საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე, საზოგადოებისთვის თვალსაჩინო ადგილას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.

18. განაშენიანების დეტალურ გეგმას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტო.

19. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილება შეიტანება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტოს გადაწყვეტილებით), მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინიციატივით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტოს ინიციატივით) ან ნებისმიერი პირის მიმართვის საფუძველზე.

20. ამ კოდექსის 36-ე მუხლით გათვალისწინებული ტერიტორიისთვის განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას ახორციელებს სააგენტო ამ მუხლით (გარდა ამ მუხლის მე-2, მე-6, მე-9 და მე-16 ნაწილებისა) დადგენილი წესით.

21. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.
საქართველოს 2023 წლის 3 მაისის კანონი №2818 – ვებგვერდი, 19.05.2023წ.
საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 43[1]. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ან/და მასში ცვლილების შეტანის თაობაზე განცხადების წარდგენისა და გადაწყვეტილების მიღების წესი

1. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ან/და მასში ცვლილების შეტანის თაობაზე განცხადება დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს წარედგინება, ადმინისტრაციული წარმოება ხორციელდება და გადაწყვეტილება მიიღება ამ კოდექსის 101[1] მუხლით დადგენილი წესით.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მიღებული ყველა გადაწყვეტილება საჯაროდ შესაბამის პორტალზე ქვეყნდება.

საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 44. გენერალური გეგმის სავალდებულოობა

გენერალური გეგმის არსებობის შემთხვევაში განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა უნდა ითვალისწინებდეს გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 45. ფუნქციური ზონირების პრინციპი

1. ფუნქციური ზონირება არის ქალაქთმმშენებლობითი დოკუმენტაციით ტერიტორიის ფუნქციურ ზონებად დაყოფა. ფუნქციური ზონირებით განისაზღვრება სამშენებლო ტერიტორიები, არასამშენებლო ტერიტორიები და მათი გამოყენებისა და განვითარების პირობები.

2. ფუნქციური ზონირება ისე უნდა განხორციელდეს, რომ ხელი შეუწყოს დასახლებულ ტერიტორიაზე შერეული გამოყენების სახეობათა განვითარებას.

3. მიწის ნაკვეთისათვის იმ ფუნქციური ზონის შეცვლა, რომელიც განსაზღვრულია მოქმედი ქალაქთმმშენებლობითი გეგმით, ხდება იმავე გეგმაში ცვლილების შეტანის საფუძველზე.

4. იმ მიწის ნაკვეთისათვის, რომელიც არ არის მოქცეული ქალაქთმმშენებლობითი გეგმის მოქმედების არეალში, სამშენებლო მიზნებისთვის განსაზღვრული ფუნქცია შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ ამ კოდექსის 67-ე, 68-ე და 103-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესების საფუძველზე.

მუხლი 46. ძირითადი დებულებები

1. ტერიტორიების გამოყენება და განაშენიანება ეფუძნება ფუნქციური ზონირების პრინციპს, რომელიც განმარტებული უნდა იქნეს ამ კოდექსის 45-ე მუხლის შესაბამისად.

2. ძირითადი დებულებების ამოცანაა ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის სამართლებრივი საფუძვლების შექმნა და ამ გეგმებთან ერთად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა.

3. ძირითადი დებულებები ადგენს:

ა) მოთხოვნებს სამშენებლო ტერიტორიების, ფუნქციური ზონებისა და ფუნქციური ქვეზონების მიმართ;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრებს ფუნქციური ზონებისა და ფუნქციური ქვეზონების შესაბამისად და მათი ანგარიშის წესებს;

გ) განაშენიანების სახეობებს, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისთვის განსაზღვრული არეალების დადგენის წესს;

დ) მიჯნის ზონების რეგულაციებს და ანგარიშის წესებს;

ე) ფუნქციურ ქვეზონებში ნებადართული გამოყენების სახეობების ჩამონათვალს;

ვ) არასამშენებლო ტერიტორიებს და ამ ტერიტორიებზე დასაშვები შენობა-ნაგებობის სახეობების ჩამონათვალს.

4. სააგენტოს მიერ შემუშავებულ ძირითადი დებულებების პროექტს სამინისტრო დასამტკიცებლად წარუდგენს საქართველოს მთავრობას.

საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.

მუხლი 47. ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ქალაქთმშენებლობით საკითხებთან დაკავშირებით

1. დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს შეუძლია საკუთარი უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით სხვა სუბიექტთან დადოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მაგალითად, ხელშეკრულება ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელების, ინფრასტრუქტურის მშენებლობის ან/და მისი მოწესრიგების თაობაზე).

2. ფიზიკური პირების და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისმიერ შესაძლებელია ინიციირებულ იქნეს ცალკეული ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და მისი განხორციელება კერძო დაფინანსებით. უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ამ ორგანოსა და ინიციატორს შორის იდება შესაბამისი ხელშეკრულება.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ხელშეკრულების დადებისას სახელმწიფო შესყიდვებთან და კონკურსთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით.

[3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ხელშეკრულების დადებისას საჯარო შესყიდვასა და კონკურსთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით. *(ამოქმედდეს 2027 წლის 1 იანვრიდან)]*

4. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ხელშეკრულების დადებისას განისაზღვრება შესაბამისი დავალების შესრულების ვადა. ეს ვადა განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში 12 თვეს არ უნდა აღემატებოდეს. დასაბუთებული შუამდგომლობის არსებობის შემთხვევაში აღნიშნული ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 12 თვით.

მუხლი 48. ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების პროცესში მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროებითი შეზღუდვა

1. თუ ქალაქთმშენებლობითი გეგმა შემუშავების პროცესშია, მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს შეუძლია დასაბუთებული უარის საფუძველზე შეაჩეროს მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული შეზღუდვის ვადა 12 თვეს არ უნდა აღემატებოდეს. თუ ქალაქთმშენებლობითი გეგმა ამ ვადის გასვლამდე დამტკიცდა, ადმინისტრაციული წარმოება განახლდება გეგმის დამტკიცების თარიღიდან.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი შეზღუდვის ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 3 თვით.

3. თუ ამ მუხლის პირველი ნაწილით ან/და მე-2 ნაწილით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ არ განახლდა მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ნებართვის მაძიებელს უფლება აქვს, მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. ზიანის ოდენობა განისაზღვრება ამ კოდექსის 49-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად.

4. შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმებით ან საქართველოს მთავრობას უფლება აქვს, ამ კოდექსის 36-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული მიზნების მისაღწევად გონივრული ვადით გამოაცხადოს ტერიტორიების განვითარების შეზღუდვა.

მუხლი 49. ქალაქთმშენებლობით გეგმაში ცვლილების შეტანით ან/და ამ გეგმის გაუქმებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება

1. უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ან მის კანონიერ მოსარგებლეს უფლება აქვს, მოითხოვოს იმ პირდაპირი ზიანის ანაზღაურება, რომელიც მას მიადგა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის ან ამ გეგმის გაუქმების გამო. ამ შემთხვევაში ზიანის ოდენობა გამოითვლება იმ ფინანსური დანახარჯის მიხედვით, რომელიც გასწია უძრავი ნივთის მესაკუთრემ ან მისმა კანონიერმა მოსარგებლემ სამშენებლო საქმიანობის/საპროექტო საქმიანობის განხორციელებისას და რომელიც უშუალოდ გამომდინარეობდა აღნიშნული გეგმიდან. ზიანის ოდენობა შესაძლებელია დადგინდეს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ან/და მის კანონიერ მოსარგებლესა და უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს შორის მიღწეული შეთანხმების საფუძველზე. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ან მის კანონიერ მოსარგებლეს შეუძლია მიმართოს სასამართლოს.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული მოთხოვნის უფლება აღარ არსებობს, თუ განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილების შეტანიდან ან ამ გეგმის გაუქმებიდან 5 წელია გასული.

მუხლი 50. სახელმწიფოს და მუნიციპალიტეტის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის უპირატესი შესყიდვის უფლება

1. სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტს აქვს მიწის ნაკვეთისა და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის უპირატესი შესყიდვის უფლება მესაკუთრის მიერ მისი გასხვისების შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია:

ა) ქალაქთმშენებლობითი გეგმის მოქმედების არეალში და, ამ გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი გამოყენებული უნდა იქნეს საზოგადოებრივი დანიშნულების ან თავდაცვითი ობიექტების მშენებლობისათვის, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელებისათვის ან დასახლების განვითარებისათვის;

ბ) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში და თუ აღნიშნულ არეალში განთავსებული შენობა-ნაგებობები ამ ზონისათვის დადგენილ მოთხოვნებს არ შეესაბამება.

2. სახელმწიფოს და მუნიციპალიტეტის უპირატესი შესყიდვის უფლება ექვემდებარება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას.

3. უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოსაყენებლად უნდა გამოსცეს დასაბუთებული სამართლებრივი აქტი. ეს აქტი უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციისთვის წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

4. ამ კოდექსის მიზნებისთვის უპირატესი შესყიდვის უფლება ნიშნავს სახელმწიფოს, მუნიციპალიტეტის უფლებას, შეიძინოს ქონება მესაკუთრისგან იმ ფასად და იმავე პირობებით, რომლებითაც მესაკუთრე ამ ქონების მესამე პირისათვის მიყიდვას აპირებს.

5. მესაკუთრე ვალდებულია თავისი საკუთრება სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტს შესთავაზოს იმ ფასად და იმავე პირობებით, რომლებითაც ის ამ საკუთრების მესამე პირისათვის მიყიდვას აპირებს. მესამე პირთან შეთანხმებული ფასის ან/და პირობების ცვლილების შემთხვევაში მესაკუთრე ვალდებულია სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტს შესთავაზოს უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენებით საკუთრების შეცვლილი ფასით ან/და პირობებით შეძენა.

6. სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტი ვალდებულია 10 დღის ვადაში წერილობით აცნობოს მესაკუთრეს უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილება. ამ ვადაში პასუხის გაუცემლობა ჩაითვლება უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენებაზე უარის თქმად.

7. მესაკუთრესა და სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტს შორის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტის მიერ პასუხის გაცემიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში.

მუხლი 51. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა

1. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის საჭიროება შეიძლება გამომდინარეობდეს განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელებისათვის საჭირო შემდეგი ღონისძიებებიდან:

ა) შიდა სატრანსპორტო გზების ან/და საინჟინრო-საკომუნიკაციო ქსელის მოწყობა ან გაფართოება;

ბ) სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობა;

გ) მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის რაციონალური შეცვლა.

2. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა გულისხმობს მუნიციპალიტეტის მიერ ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ღონისძიებების განხორციელებისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვებას მესაკუთრისათვის სანაცვლო, ტოლფასი ღირებულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის ან არატოლფასი ღირებულების მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობის შემთხვევაში, აგრეთვე შესაბამისი ფულადი კომპენსაციის გაცემით ან სხვა ქონების გადაცემით. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობისას აუცილებელია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა.

3. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის შედეგად მესაკუთრისათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ღირებულება, როგორც წესი, არ უნდა იყოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ღირებულებაზე ნაკლები. მიწის ნაკვეთის ღირებულება დგინდება აუდიტორული (საექსპერტო) დასკვნის საფუძველზე. ამ დასკვნის, აგრეთვე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკის/რუკების მომზადებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს ანაზღაურებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერია.

4. თუ კერძო მესაკუთრისათვის გადასაცემი ქონების ღირებულება მის საკუთრებაში არსებული ქონების ღირებულებაზე ნაკლებია, შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა მესაკუთრეს უნდა აუნაზღაუროს ქონების ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობა ფულადი თანხის ან/და სხვა ქონების გადაცემით.

5. თუ მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის ინიციატორი კერძო მესაკუთრეა და მისთვის გადასაცემი ქონების ღირებულება აღემატება მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ქონების ღირებულებას, მუნიციპალიტეტს უნდა აუნაზღაურდეს ქონების ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობა ფულადი თანხის ან/და სხვა ქონების გადაცემით.

6. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა შესაძლებელია განხორციელდეს ქალაქთმშენებლობით ღონისძიებებთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების პარალელურად მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების მეშვეობით, თუ არსებობს ამ კოდექსის 63-ე მუხლის საფუძველზე შემუშავებული განაშენიანების გეგმის პროექტი.

მუხლი 52. ადმინისტრაციული წარმოება მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობასთან დაკავშირებით

1. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის საჭიროების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება შეიძლება დაიწყოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს ინიციატივით ან მონაცვლეობის ინიციატორი კერძო მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე.

2. მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობის საჭიროების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერია იმავე მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის საფუძველზე.

3. საჭიროების შემთხვევაში, ამ მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული გადაწყვეტილება შეიძლება მიღებულ იქნეს მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის გეგმის საფუძველზე. ეს გეგმა უნდა მოიცავდეს მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის არეალს, მონაცვლეობისადმი დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთების საზღვრებს, მიწის ნაკვეთების ღირებულებას, ახალ საკადასტრო რუკას და ინფორმაციას მესაკუთრეთა და ფულადი კომპენსაციის თაობაზე.

4. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის საჭიროების შესახებ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებიდან 2 თვის ვადაში მუნიციპალიტეტსა და მესაკუთრეს შორის იდება მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის თაობაზე ადმინისტრაციული ხელშეკრულება.

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ინიციატივით შესაძლებელია, მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის განხორციელების ნაცვლად, გამოყენებულ იქნეს საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ გათვალისწინებული ქონების გაცვლის პროცედურა.

მუხლი 53. დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

1. ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი მოთხოვნების შესასრულებლად დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით უზრუნველყოფისათვის პასუხისმგებელია მუნიციპალიტეტი, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კომპეტენციის ფარგლებში.

2. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს უფლება აქვს, მუნიციპალიტეტის მერიას მიმართოს ინიციატივით დასახლებათა ლოკალური მნიშვნელობის საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით საკუთარი დაფინანსებით უზრუნველყოფის თაობაზე. მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში დაინტერესებულ პირთან იდება ადმინისტრაციული ხელშეკრულება.

3. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების საფუძველზე განსაზღვრული სიმჭიდროვეების გათვალისწინებით, დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით უზრუნველყოფის სფეროში უფლებამოსილი პირები ვალდებული არიან მოახდინონ შესაბამისი გამტარუნარიანობის ქსელების დაგეგმვა და ამ გეგმების თანამიმდევრული განხორციელება.

თავი VII

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები

მუხლი 54. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელება დასახლებულ უბანში და კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში

1. დასახლებულ უბანში ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელებასთან დაკავშირებული

საკითხები წესრიგდება ამ თავით დადგენილი წესების შესაბამისად.

2. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონისა და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის შემთხვევაში, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელებისთვის ამ თავით დადგენილი მოთხოვნების გარდა, მოქმედებს შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

მუხლი 55. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების მიზანი

1. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები უნდა ემსახურებოდეს საზოგადოებრივ ინტერესებს და უნდა ქმნიდეს ქვეყნის ცალკეული ნაწილების გარემოსდაცვითი, სოციალური, კულტურული, ეკონომიკური და ჰიგიენური მდგომარეობის გაუმჯობესებით განვითარების შესაძლებლობას.

2. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელების აუცილებლობა განისაზღვრება არსებული განაშენიანების დეგრადირების ხარისხის, მოსახლეობის საცხოვრებელი და შრომის პირობებისა და დასახლებათა ფუნქციური უნარის დაქვეითების დონის შესაბამისად.

მუხლი 56. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების წესი

1. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების უფლება აქვს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს, მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებულ იურიდიულ პირს ან შესაბამისი ნებართვის მქონე პირს.

2. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ან ინდივიდუალური სახლის მესაკუთრის თანხმობა აღნიშნული ღონისძიების ფარგლებში სამუშაოების ჩასატარებლად საჭირო არ არის, თუ ეს არის მცირე სარეკონსტრუქციო სამუშაოები (ფასადის ცვლილება, სახურავის შეკეთება, აივნის გამაგრება და სხვა) და მათი ჩატარების დროს არ იცვლება შენობა-ნაგებობის ან/და კერძო საკუთრებაში არსებული ფართის ძირითადი პარამეტრები.

3. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის მიერ ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე მრავალბინიანი სახლის განვითარება ან/და რეაბილიტაცია ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის იმ წევრის/წევრთა თანხმობით, რომლის/რომელთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ფართობი აღემატება ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების საერთო ფართობის ნახევარს, ხოლო ინდივიდუალური სახლის განვითარება ან/და რეაბილიტაცია ხორციელდება ინდივიდუალური სახლის მესაკუთრის თანხმობით. აღნიშნული თანხმობა შესაძლებელია გამოხატულ იქნეს მესაკუთრესა და ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელ პირს შორის დადებული ხელშეკრულებით.

4. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე უძრავი ქონების გაუმჯობესება შესაძლებელია დაფინანსდეს საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტის, მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის, უძრავი ქონების მესაკუთრის ან/და მესამე პირის სახსრებით.

5. თუ ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების შედეგად შენობის საერთო ფართობი 5 პროცენტით ან 5 პროცენტზე მეტით იზრდება, გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და შესაძლებელია მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება, გაზრდილი ფართობი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის ან/და უძრავი ქონების მესაკუთრის საკუთრებად, ფართობის გაზრდის დაფინანსებისთვის მესაკუთრის მიერ გაწეული ხარჯების პროპორციულად. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ან/და მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე.

6. თუ მრავალბინიან სახლში გაზრდილი ფართობი შენობის საერთო ფართობის 5 პროცენტზე ნაკლებია ან/და გაზრდილი ფართობი იზოლირებული არ არის და მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება შეუძლებელია, დამატებული ფართობი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაა, ხოლო ინდივიდუალური სახლის შემთხვევაში დამატებული ფართობი ინდივიდუალური სახლის მესაკუთრის საკუთრებაა. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე უძრავი ქონების

განვითარებისას შენობის ფართობი, სულ მცირე, განვითარებამდე არსებული შენობის ფართობის ტოლი უნდა იყოს, ხოლო შენობის ღირებულება განვითარებამდე არსებული შენობის ღირებულებას უნდა აღემატებოდეს. ამის უზრუნველსაყოფად ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირი ვალდებულია ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებამდე შეაფასოს შენობის ფართობი და ღირებულება და მესაკუთრეს წარუდგინოს შესაბამისი დასკვნა, აგრეთვე ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების დასრულების შემდეგ შეაფასოს შენობის ფართობი და ღირებულება და მესაკუთრეს წარუდგინოს შესაბამისი დასკვნა.

7. თუ ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე უძრავი ქონება ავარიულია და გამაგრებას არ ექვემდებარება, რაც დადასტურებულია შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით, რომლის თანახმად, მისი არსებობა საფრთხეს უქმნის ადამიანის ჯანმრთელობას ან/და სიცოცხლეს, ასეთი შენობის დემონტაჟი ხორციელდება შენობის მესაკუთრის თანხმობის გარეშე. ამ შემთხვევაში ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირი ვალდებულია მესაკუთრეს შენობის დემონტაჟის განხორციელებამდე სანაცვლოდ გადასცეს, სულ მცირე, მისი ტოლფასი ქონება ან სამართლიანი და სრული კომპენსაციის თანხა, ან, თუ იმავე ადგილას იმავე ფუნქციის ახალი შენობა აშენდა, – ახალ შენობაში გადასცეს, სულ მცირე, იმ ფართობის ტოლი ფართობი, რომელიც მის საკუთრებაში იყო ძველ შენობაში. თუ ახალი შენობის აშენებისას შენობის საერთო ფართობი 5 პროცენტზე მეტით იზრდება, ისე, რომ გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და შესაძლებელია მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება, დამატებული ფართობი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის ან/და უძრავი ქონების მესაკუთრის საკუთრებად და მას საკუთრებაში გადაეცემა ფართობის გაზრდის დაფინანსებისთვის მის მიერ გაწეული ხარჯების პროპორციულად. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ან/და მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე.

8. ამ მუხლის შესაბამისად განხორციელებული ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების შედეგად მესაკუთრისთვის მიყენებულ ზიანს ანაზღაურებს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირი.

9. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირი უფლებამოსილია მიიღოს მშენებლობის ნებართვა ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 57. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების თაობაზე დაინტერესებული პირის ინფორმირება

1. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების თაობაზე ინფორმაცია წინასწარ, ამ ღონისძიების განხორციელებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა, უნდა მიეწოდოს ყველა დაინტერესებულ მესაკუთრეს ან/და უძრავი ქონების მოსარგებლეს. დაინტერესებული პირის ინფორმირება ხდება საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებით, აგრეთვე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალური ვებგვერდით, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით.

2. ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს აქვს უფლება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 118-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად წარადგინოს თავისი მოსაზრება შესაბამის მუნიციპალიტეტში ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თაობაზე.

მუხლი 58. მოსამზადებელი კვლევები

1. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ატარებს მოსამზადებელ კვლევებს, რომელთა საფუძველზედაც განისაზღვრება ამ ღონისძიებების განხორციელების საჭიროება, აგრეთვე მათი სოციალური, ეკონომიკური და გარემოსდაცვითი ასპექტები.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული მოსამზადებელი კვლევები არ ტარდება, თუ ამ ტერიტორიაზე უკვე არსებობს მიმდინარე პერიოდისთვის შესაბამისი ინფორმაცია.

მუხლი 59. გადაწყვეტილება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თაობაზე

ამ კოდექსის 55-ე, 57-ე და 58-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო იმავე მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით ამტკიცებს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმას. ეს გეგმა უნდა ადგენდეს აღნიშნული ღონისძიებების მიზნებსა და არეალს, აგრეთვე შეიძლება მოიცავდეს მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგების შემცირებისა და აღმოფხვრისკენ მიმართულ სოციალურ, ეკონომიკურ, გარემოსდაცვით, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, სამშენებლო, ინფრასტრუქტურულ და სხვა, მსგავს ასპექტებს.

მუხლი 60. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების არეალში მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროებითი შეზღუდვა

1. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების მიმდინარეობის პერიოდში ამ ღონისძიებების არეალში მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს შეუძლია დასაბუთებული უარის საფუძველზე შეაჩეროს მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული შეზღუდვის ვადა 12 თვეს არ უნდა აღემატებოდეს.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი შეზღუდვის ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 3 თვით.

3. თუ ამ მუხლის პირველი ნაწილით ან/და მე-2 ნაწილით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ არ განახლდა მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს უფლება აქვს, მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

4. ზიანის ოდენობა გამოითვლება იმ ფინანსური დანახარჯის მიხედვით, რომელიც გასწია მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა სამშენებლო საქმიანობის/საპროექტო საქმიანობის განხორციელებისას და რომელიც უშუალოდ გამომდინარეობდა შესაბამისი განაშენიანების გეგმიდან/განაშენიანების დეტალური გეგმიდან.

5. ზიანის ოდენობა შესაძლებელია დადგინდეს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს შორის მიღწეული შეთანხმების საფუძველზე, ან მათ მიერ ერთობლივად შერჩეული დამოუკიდებელი ექსპერტის/აუდიტორის მიერ. აღნიშნული ექსპერტის/აუდიტორის ხარჯებს ანაზღაურებს მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი.

მუხლი 61. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების არეალისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება

საჭიროების შემთხვევაში, ამ კოდექსის 59-ე მუხლის შესაბამისად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო უზრუნველყოფს განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემუშავებას.

მუხლი 62. განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელებისთვის პასუხისმგებელი პირი

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების არეალისთვის შემუშავებული განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესრულებისთვის პასუხისმგებელია შესაბამისი მუნიციპალიტეტი.

მუხლი 63. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების არეალისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების წესი

ამ კოდექსის 61-ე მუხლით განსაზღვრული განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებაში დაინტერესებული საზოგადოებისა და ადმინისტრაციული ორგანოების მონაწილეობასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კოდექსის 43-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად.

თავი VIII

მუხლი 64. ამ თავის მიზნები

1. ამ თავის მიზნებია:

ა) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისა და განაშენიანებისთვის ძირითადი პირობების დადგენა და სამშენებლო საქმიანობის საუკეთესო პრაქტიკის დამკვიდრებისთვის ხელის შეწყობა;

ბ) არასამშენებლო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის საგამონაკლისო წესით განაშენიანების პირობების დადგენა.

2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას და განაშენიანებისას დაცული უნდა იქნეს ადამიანის სიცოცხლე, ჯანმრთელობა, საზოგადოებრივი უსაფრთხოება და წესრიგი.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 65. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ძირითადი საფუძველი

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ძირითადი საფუძველია განაშენიანების დეტალური გეგმა, ამ კოდექსის 66-ე მუხლის შესაბამისად.

2. სხვა შემთხვევები, რომლებსაც არ მოიცავს ამ მუხლის პირველი ნაწილი, რეგულირდება ამ კოდექსის 67-ე და 68-ე მუხლებისა და ძირითადი დებულებების შესაბამისად.

3. თუ განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილია ფუნქციური ზონის ცვლილება, რომლის საფუძველზეც შესაძლებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოს მიმართოს მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრული განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შედეგად დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოსთვის წარდგენილი მიმართვა მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების თაობაზე არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის საფუძველი.

მუხლი 66. განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთი

1. იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარეობს, მშენებლობა ნებადართულია ამ გეგმის შესაბამისად.

2. განაშენიანების დეტალური გეგმა არის მშენებლობის ნებართვის გაცემის ძირითადი საფუძველი.

მუხლი 67. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარე მიწის ნაკვეთი

1. იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარეობს და რომელზეც არ ვრცელდება განაშენიანების დეტალური გეგმა, მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი გეგმის (არსებობის შემთხვევაში) და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა საფუძველზე, თუ ის გამოყენების სახეობის, განაშენიანების პარამეტრების, განაშენიანების სახეობის და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების თვალსაზრისით შეესაბამება განაშენიანების არსებულ გარემოს და არ ეწინააღმდეგება სამეზობლო ინტერესებს.

2. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დგინდება ამ კოდექსის 103-ე და 104-ე მუხლებითა და ძირითადი დებულებებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

3. კერძო საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ფუნქციური ზონის/ფუნქციური ქვეზონის ან/და განაშენიანების არსებული გარემოს შესაბამისად. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა ასევე ნებადართულია ამ კოდექსის 68-ე მუხლის შესაბამისად.

მუხლი 68. განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ მდებარე მიწის ნაკვეთი

იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ მდებარეობს და რომელზედაც არ ვრცელდება განაშენიანების დეტალური გეგმა, მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მხოლოდ შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის (გარდა საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ან ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისა), მოქმედი სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი გეგმის (არსებობის შემთხვევაში) და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა საფუძველზე, თუ ეს არ ეწინააღმდეგება საზოგადოებრივ ინტერესებს.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 69. სამშენებლო განვითარების მიზნებისთვის შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის დადგენა

1. სამშენებლო განვითარების მიზნებისთვის შეუსაბამოა ის მიწის ნაკვეთი ან/და შენობა-ნაგებობა, რომელიც არ შეესაბამება განაშენიანების გეგმით ან/და ძირითადი დებულებებით ნებადართულ გამოყენების სახეობას, განაშენიანების პარამეტრებს, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების წესებს, მიწის ნაკვეთის ფართობის პარამეტრებს ან არასამშენებლო ტერიტორიაზე მდებარეობს. შეუსაბამობა დგინდება ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სამშენებლო განვითარების კონკრეტული მიზნის მიმართ.

2. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, უფლებამოსილ ორგანოს მიმართოს განცხადებით მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის შემდგომი სამშენებლო განვითარების მიზნებისთვის შესაბამისობის/შეუსაბამობის დადგენის თაობაზე. უფლებამოსილი ორგანო ვალდებულია 5 სამუშაო დღის ვადაში მიაწოდოს განმცხადებელს ინფორმაცია აღნიშნულ საკითხზე.

3. თუ ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ინფორმაცია არ არის გაცემული მშენებლობის შეტყობინების თაობაზე განცხადების შეტანამდე, მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის შესაბამისობა/შეუსაბამობა დგინდება მშენებლობის შეტყობინების თაობაზე განცხადების განხილვის ეტაპზე ან მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიაზე, ხოლო ამ კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვის სტადიაზე.

4. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის შემდგომი განვითარება (ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რომელიც იწვევს ნაგებობის პარამეტრების შეცვლას, ადაპტაცია, მიწის ნაკვეთის დაყოფა/მიწის ნაკვეთების გაერთიანება) ხდება შეუსაბამობის შემცირების ან აღმოფხვრის პირობით.

5. თუ მიწის ნაკვეთი ან/და შენობა-ნაგებობა იმავდროულად შედის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, დაცული ტერიტორიების, ტყის, წყლის ფონდის ან წიაღის ფონდის მიწების არეალში ან მასზე ვრცელდება სხვა რეჟიმი, მისი სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ამ ზონისთვის ან/და რეჟიმისთვის დადგენილ მოთხოვნებსაც უნდა ითვალისწინებდეს.

6. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში განაშენიანების დეტალური გეგმით შეიძლება ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ასპექტებისთვის ინდივიდუალური მაჩვენებლები დადგინდეს.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

საქართველოს 2020 წლის 22 მაისის კანონი №5967 – ვებგვერდი, 28.05.2020წ.

მუხლი 70. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დაყოფა ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთების გაერთიანება

იმ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დაყოფის/სამშენებლო მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში, რომელზედაც/რომლებზედაც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, გათვალისწინებული უნდა იქნეს აგრეთვე ამ კოდექსის 66-ე–69-ე და 72-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 71. მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის დადგენა

1. სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე შესაძლებელია უფლებამოსილი ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე დადგინდეს აუცილებელი გზა ან/და სერვიტუტი, თუ ეს განპირობებულია სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან კერძო ინტერესებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ამ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტს არეგისტრირებს ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე.

2. კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის დადგენასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

3. თუ აღმოიფხვრა ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა საფუძველზედაც დადგინდა ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული უფლებები, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო აუქმებს ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ აქტს.

მუხლი 72. მიწის ნაკვეთის ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

1. ქალაქში, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონისა, მიწის ნაკვეთზე ახალი მშენებლობა ან/და მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ისეთი რეკონსტრუქცია, რომელიც ზრდის შენობა-ნაგებობის არსებულ პარამეტრებს, ნებადართულია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის სათანადოდ არის/იქნება უზრუნველყოფილი მისასვლელი საავტომობილო გზით, მათ შორის, სერვიტუტის გამოყენებით.

2. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მიწის ნაკვეთის ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა ხორციელდება შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

3. შენობა-ნაგებობის ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყალმომარაგების, წყალარინებისა და სანიაღვრე ქსელებით, კავშირგაბმულობის ხაზებით და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო ამ კოდექსის 103-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ ინფორმაციას 10 სამუშაო დღის ვადაში უგზავნის ელექტროენერგიის გამანაწილებელი ქსელის, ბუნებრივი აირის გამანაწილებელი ქსელის, წყალმომარაგების გამანაწილებელი ქსელის (მათი არსებობის შემთხვევაში) მფლობელ კომპანიებს და სანიაღვრე ქსელის მფლობელს (იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის ნებართვის გამცემი და სანიაღვრე ქსელის მფლობელი სხვადასხვა პირია). ეს ნაწილი არ ვრცელდება იმ მუნიციპალიტეტზე, სადაც მშენებლობის ნებართვის ელექტრონული ფორმით გაცემის წესია დადგენილი.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 73. მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ელექტროენერგიით, ბუნებრივი აირით, წყლით და წყალარინებით უზრუნველყოფის რეგულირება

დაინტერესებული პირის მოთხოვნის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ელექტროენერგიით, ბუნებრივი აირით, წყლით და წყალარინებით უზრუნველყოფა უნდა მოხდეს შესაბამისი ქსელის მფლობელის მიერ „ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მიწოდებისა და მოხმარების წესების დამტკიცების შესახებ“, „ბუნებრივი გაზის მიწოდებისა და მოხმარების წესების დამტკიცების შესახებ“ და „სასმელი წყლის მიწოდებისა და მოხმარების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის დადგენილებით განსაზღვრული წესების შესაბამისად.

მუხლი 74. მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონის რეგულირება

1. მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონის რეგულირების მიზანია ინსოლაციის, ბუნებრივი განათებულობის, განიავების, სახანძრო უსაფრთხოების, ევაკუაციისა და ტერიტორიის გამწვანების მიმართ მოთხოვნათა დაცვა.

2. მიჯნის ზონა არის ორი სახის:

ა) საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა;

ბ) სამეზობლო მიჯნის ზონა.

3. სამეზობლო მიჯნის ზონის დაცვა აუცილებელი არ არის, თუ განაშენიანების გეგმით ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმით, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე სავალდებულოა ან ნებადართულია შენობა-ნაგებობის მიწის ნაკვეთის საზღვარზე განთავსება.

4. მიჯნის ზონების რეგულირება ხდება ძირითადი დებულებებით. ძირითადი დებულებები უნდა მოიცავდეს:

ა) მიჯნის ზონების ერთმანეთთან მიმართებას და შენობა-ნაგებობის დაშორების ანგარიშის წესს;

ბ) მიჯნის ზონის მიმართ შენობა-ნაგებობის პარამეტრების (მათ შორის, სიმაღლის) განსაზღვრის წესს;

გ) მიჯნის ზონაში შენობა-ნაგებობის ნაწილების შეჭრის წესს;

დ) მიჯნის ზონაში დამხმარე შენობა-ნაგებობის განთავსების წესს.

მუხლი 75. მიწის ნაკვეთზე წყალგამტარიანობისთვის აუცილებელი ადგილების შენარჩუნება

1. მუნიციპალიტეტი მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს ვალდებულია დაადგინოს მოთხოვნები, რომლებიც უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე ნიადაგში წყალგამტარიანობისთვის აუცილებელი თავისუფალი ადგილების შენარჩუნებას, გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტით დადგენილი ფართობის გათვალისწინებით.

2. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული ან გადაფარული წყალგაუმტარი მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს შენობა-ნაგებობა ან/და მისი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია წყალგამტარიანობისა და გამწვანებისთვის.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული თავისუფალი ადგილების შენარჩუნება გულისხმობს აგრეთვე მიწის ზედაპირის ისე მოპირკეთებას, რომ შესაძლებელი იყოს ნიადაგის მიერ წყლის გატარება (წყალგამტარიანობა).

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 76. მიწის ნაკვეთზე ავტოსადგომის მოწყობა

მიწის ნაკვეთზე ავტოსადგომის მოწყობასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება ძირითადი დებულებების შესაბამისად. გამონაკლისები ან/და დამატებითი პირობები დგინდება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით.

მუხლი 77. მიწის ნაკვეთის შემოღობვის ზოგადი წესი

1. მიწის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს შემოღობილი (გარდა სამშენებლო მოედნის დროებითი ღობით შემოღობვისა), რომ უზრუნველყოფილ იქნეს განათებულობის, განიავების, დასახლების იერსახის ესთეტიკურობის შენარჩუნება და სხვა საჯარო ინტერესების დაცვა.

2. ძირითადი დებულებებით დადგენილი მიწის ნაკვეთის შემოღობვის პირობები ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ პრინციპებს უნდა ეფუძნებოდეს.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

თავი IX

ძირითადი მოთხოვნები შენობა-ნაგებობის მიმართ

მუხლი 78. შენობა-ნაგებობის მიმართ ძირითად მოთხოვნებთან დაკავშირებული ტექნიკური რეგლამენტები და სტანდარტები

1. შენობა-ნაგებობის მიმართ ძირითადი მოთხოვნები დგინდება ამ კოდექსით, ტექნიკური რეგლამენტებითა და სტანდარტებით.

2. საქართველოს მთავრობის მიერ ამ თავით დადგენილ მოთხოვნებთან დაკავშირებული შესაბამისი ტექნიკური რეგლამენტის შემუშავებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს შენობა-ნაგებობის დაპროექტების, მშენებლობისა და ექსპლუატაციის თაობაზე სტანდარტიზაციის ევროპული კომიტეტის (CEN) მიერ შემუშავებული ევროპული სტანდარტები – ევროკოდები, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე სხვა საერთაშორისო სამშენებლო რეგლამენტები და სტანდარტები.

3. ამ მუხლით განსაზღვრული რეგლამენტებისა და სტანდარტების შემუშავებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს აგრეთვე საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკა.

4. კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული რეგლამენტებისა და სტანდარტების შემუშავებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს აგრეთვე შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

მუხლი 79. ზოგადი მოთხოვნები შენობა-ნაგებობის მიმართ

1. შენობა-ნაგებობა მისი ექსპლუატაციის პერიოდში უნდა შეესაბამებოდეს მისთვის სამშენებლო დოკუმენტით (ასეთი დოკუმენტის არსებობის შემთხვევაში) განსაზღვრულ ფუნქციას, აგრეთვე ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს უვნებლობის, უსაფრთხოებისა და კეთილმოწყობის მოთხოვნებს.

2. შენობა-ნაგებობა ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომუზრუნველყოფილ იქნეს მისი მაქსიმალური ხანმედეგობა.

3. 2019 წლის 3 ივნისამდე აშენებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისას მაქსიმალურად უნდა იქნეს დაცული ამ თავით დადგენილი მოთხოვნები.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 80. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პარამეტრებისა და ესთეტიკური მახასიათებლების რეგულირება

1. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები დგინდება ქალაქთმშენებლობითი გეგმით ან/და მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით, რომლის მიზანია მაღალი ესთეტიკური ღირებულების განაშენიანების ჩამოყალიბება/შენარჩუნება და ცხოვრების ხარისხის ამაღლება. ამ მუხლით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების დადგენის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

2. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები შეიძლება დადგინდეს როგორც მუნიციპალიტეტის მთელი ტერიტორიისთვის, ისე მისი ნაწილებისთვის.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ პარამეტრებთან და მახასიათებლებთან შეუსაბამობა

შეიძლება გახდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი იმ შემთხვევაში, თუ ეს პარამეტრები და მახასიათებლები მშენებლობის ნებართვის მისაღებად სანებართვო განაცხადის წარდგენამდე დადგინდა.

4. მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ ცალკეულ არეალებში ან/და ცალკეული შენობა-ნაგებობის მიმართ, რომელსაც აქვს მაღალი ურბანული ღირებულება ან/და რომლის არქიტექტურულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის მიმართ მაღალი საზოგადოებრივი ინტერესი არსებობს, ახალი მშენებლობის ან შენობა-ნაგებობის არსებითი რეკონსტრუქციის არქიტექტურული ესკიზი/არქიტექტურული პროექტი შერჩეული უნდა იქნეს ღია კონკურსის წესით.

5. თუ ახალი მშენებლობის ან შენობა-ნაგებობის არსებითი რეკონსტრუქციის არქიტექტურულ ესკიზზე/არქიტექტურულ პროექტზე ღია კონკურსი ცხადდება, კონკურსის გამომცხადებელს შეუძლია ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული პარამეტრებისა და მახასიათებლების მიმართ ახალი ან/და დეტალური მოთხოვნები დაადგინოს.

6. ღია კონკურსის წესით შერჩეული (გამარჯვებული) პროექტი წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე წინასწარ გადაწყვეტილებას. მშენებლობის ნებართვის გაცემის ან/და სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების პროცესში ამ პროექტში შეიძლება მხოლოდ არაარსებითი ცვლილების შეტანა.

7. ამ მუხლით განსაზღვრული კონკურსის ჩატარების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

8. შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მხარე არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ჩამოყალიბებული, ღირებული განაშენიანებით დამკვიდრებულ პრინციპებს და ამავდროულად უნდა პასუხობდეს თანამედროვე მოთხოვნებს. მაღალი ურბანული ღირებულების არეალები და სათანადო ესთეტიკური პარამეტრები რეგულირდება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტის საფუძველზე.

9. [(ამოღებულია - 20.12.2019, №5693)].

10. [(ამოღებულია - 20.12.2019, №5693)].

[საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.]
[საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.]

მუხლი 81. შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმტკიცე, მდგრადობა და საიმედოობა

შენობა-ნაგებობა ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომ მისი ექსპლუატაციის პერიოდში ზღვრული საანგარიშო დატვირთვისას:

ა) ნაგებობის ცალკეულმა ნაწილებმა, მათი შეერთების კვანძებმა, შენობა-ნაგებობის საძირკველმა არ განიცადოს რღვევა და სიმტკიცე შეინარჩუნოს;

ბ) შენობა-ნაგებობამ შეინარჩუნოს მდგრადობა/წონასწორობა, ხოლო მისი დეფორმაცია დასაშვებ ზღვარს არ აღემატებოდეს;

გ) შენობა-ნაგებობის მზიდი კონსტრუქციები და საინჟინრო სისტემები იყოს საიმედო და მისი ექსპლუატაციის მთელ პერიოდში, განსაკუთრებით – სეისმური ზემოქმედებისას, აკმაყოფილებდეს შესაბამისი ტექნიკური რეგლამენტებით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 82. სახანძრო უსაფრთხოების დაცვა

შენობა-ნაგებობა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომ ხანძრის დროს:

ა) შენობა-ნაგებობამ შეინარჩუნოს სიმტკიცე და მდგრადობა;

ბ) ცეცხლის ან/და კვამლის შენობა-ნაგებობის ნაწილიდან სხვა ნაწილებში გავრცელება მინიმუმამდე

იქნეს დაყვანილი;

გ) ცეცხლის მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე გავრცელება მინიმუმამდე იქნეს დაყვანილი;

დ) შესაძლებელი იყოს ადამიანების უსაფრთხო ევაკუაცია, აგრეთვე სახანძრო-სამაშველო დანაყოფების მიერ ხანძრის ჩაქრობა, ადამიანებისა და ქონების გადარჩენა.

მუხლი 83. ჰიგიენის, ჯანმრთელობისა და გარემოს დაცვა

შენობა-ნაგებობა ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომ მისი ექსპლუატაციის პერიოდში დაცულ იქნეს შენობა-ნაგებობის ინსოლაციის მიმართ მოთხოვნები (არსებობის შემთხვევაში) და შენობა-ნაგებობაში მცხოვრებთა, მეზობლებისა და დასაქმებულ პირთა ინტერესები მათი ჯანმრთელობის დაცვის და ბუნებრივი განათებულობის უზრუნველსაყოფად.

მუხლი 84. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის პერიოდში უსაფრთხოების დაცვა

1. შენობა-ნაგებობა ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომ მისი ექსპლუატაციის პერიოდში საფრთხე არ შეუქმნას ადამიანის სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას. განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს ელექტროგაყვანილობის დაზიანების, სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობების ჩამოცვენის, დაჯახების, აფეთქების, წაქცევის და სხვა საკითხებს.

2. შენობა-ნაგებობის დაპროექტებისას და მშენებლობისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს აგრეთვე სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებები, რომელთა მიზანია მოსახლეობის საგანგებო სიტუაციებისაგან დაცვის, მოსალოდნელი დანაკარგებისა და ნგრევის შემცირება, სამაშველო და სხვა გადაუდებელი სამუშაოების ხელშეწყობისათვის აუცილებელი პირობების შექმნა.

მუხლი 85. შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის შენობა-ნაგებობისა და საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შესაძლებლობის უზრუნველყოფა

1. შენობა-ნაგებობა (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებლისა) ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომ დაცული იყოს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პირობები.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი მოთხოვნა ვრცელდება აგრეთვე იმავე ნაწილით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობისთვის მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთზე, ასევე საზოგადოებრივ სივრცეზე (პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, ქუჩა, ტროტუარი და სხვა).

მუხლი 86. ხმაურისგან დაცვის უზრუნველყოფა

შენობა-ნაგებობა ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომ დაცული იყოს ხმის იზოლაციის ნორმები (არსებობის შემთხვევაში) და საქართველოში მოქმედი ხმაურის ნორმების შესაბამისად უზრუნველყოფილ იქნეს მისი მომხმარებლების ან/და მასთან ახლოს მყოფი პირების მიერ საკუთრების დანიშნულებისამებრ გამოყენება, მათი დასვენებისა და შრომის შესაბამისი პირობები.

მუხლი 87. შენობის ენერგოეფექტიანობა

შენობის მაქსიმალური ენერგოეფექტიანობა უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს განაშენიანებაში მისი რაციონალური განლაგებით, ჰორიზონტის მხარეების მიმართ სწორი ორიენტაციით, შემომზღუდავი კონსტრუქციებისა და პარამეტრების თბოტექნიკურ გათვლებზე დაყრდნობით შერჩევით, შემომზღუდავი კონსტრუქციების სათანადო თბოიზოლაციით, ინსოლაციის გაანგარიშებაზე დაყრდნობით მზისგან დამცავი ელემენტების გათვალისწინებით, გათბობის, კონდიცირების, განათების, ვენტილაციის ან/და სხვა თანამედროვე ენერგოდამზოგავი აღჭურვილობა-დანადგარების გამოყენებით.

მუხლი 88. შენობა-ნაგებობაში განახლებადი ენერგიის გამოყენება

1. შენობა-ნაგებობის დაპროექტებისას და მშენებლობისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს

განახლებადი ენერგიის გამოყენების შესაძლებლობა.

2. შენობა-ნაგებობაში განახლებადი ენერგიის გამოყენება შეიძლება მოიცავდეს შემდეგ ტექნიკურ საშუალებებს:

ა) მზის ენერგიის პასიურ გამოყენებას;

ბ) მზის ენერგიის აქტიურ გამოყენებას (მზის ენერგიით მომუშავე წყლის გამათბობელ დანადგარებს, ცხელი წყლით მომარაგების კომბინირებულ სისტემებს, მზის ფოტოელემენტებს);

გ) ქარის ენერგიის გამოყენებას;

დ) გეოთერმული გათბობის/გაგრილების და ცხელი წყლით მომარაგების სისტემებს;

ე) სხვა სისტემებს, რომლებიც იძლევა განახლებადი ენერგიის ეფექტიანი გამოყენების შესაძლებლობას.

თავი X

ძირითადი მოთხოვნები სამშენებლო მასალის ხარისხის მიმართ

მუხლი 89. მოთხოვნები სამშენებლო მასალის მიმართ

1. სამშენებლო მასალა გონივრული გამოყენებისა და ვარგისობის ვადის დაცვის შემთხვევაში საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს ადამიანის უსაფრთხოებასა და ჯანმრთელობას.

2. სამშენებლო მასალის მიმართ ძირითადი მოთხოვნები დგინდება ტექნიკური რეგლამენტით. მისი შემუშავებისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ამ თავით დადგენილი მოთხოვნები, აგრეთვე შენობა-ნაგებობათა კლასების განმსაზღვრელი მახასიათებლები.

3. სამშენებლო მასალის ბაზარზე განთავსება ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 90. სამშენებლო მასალის შესაბამისობის შეფასება

სამშენებლო მასალის შესაბამისობის შეფასება ხორციელდება პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის VIII თავის შესაბამისად.

მუხლი 91. ინფორმაცია სამშენებლო მასალის ხარისხის შესახებ

სამშენებლო მასალის ხარისხის შესახებ ინფორმაციის მომხმარებლისთვის მიწოდება ხორციელდება პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-12 მუხლის შესაბამისად.

თავი XI

მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირობები და საფუძველი

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 92. სამშენებლოდ განკუთვნილ ფუნქციურ ქვეზონაში შენობა-ნაგებობის განთავსება

1. სამშენებლოდ განკუთვნილ ფუნქციურ ქვეზონაში დასაშვებია ისეთი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება ამ ქვეზონაში ნებადართულ გამოყენების სახეობას.

2. ძირითადი დებულებებით ფუნქციურ ქვეზონაში დაშვებული გამოყენების სახეობის შესაბამისი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა შესაძლებელია არ იქნეს ნებადართული, თუ ეს შენობა-ნაგებობა მდებარეობით, მოცულობითა და ფუნქციური დანიშნულებით ეწინააღმდეგება ამ ქვეზონის

თავისებურებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს.

3. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ან/და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი შეიძლება გადამეტებულიქნეს მხოლოდ ამ კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

4. მსხვილი ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელებისას არ მოქმედებს ამ კოდექსის 66-ე–69-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მონაწილეობა, აგრეთვე გათვალისწინებული უნდა იქნეს ამ მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები (არსებობის შემთხვევაში) ინტერესთა შეჯერების პრინციპის დაცვით.

მუხლი 93. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძვლები

1. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია მშენებლობის შეტყობინება ან მშენებლობის ნებართვა, გარდა ამ მუხლის მე-3 და მე-6 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

2. იმ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას, რომლებიც არ ექვემდებარება მშენებლობის შეტყობინების ან მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულებას, დაცული უნდა იქნეს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

3. შენობა-ნაგებობაში ან/და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ სამშენებლო დოკუმენტაციაში უმნიშვნელო ცვლილების შეტანა არ საჭიროებს მშენებლობის შეტყობინებას ან მშენებლობის ნებართვას. შენობა-ნაგებობაში ან/და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ სამშენებლო დოკუმენტაციაში ისეთი ცვლილების შეტანა, რომელიც აღემატება უმნიშვნელო ცვლილებით დასაშვებ ფარგლებს, საჭიროებს ამ მუხლით განსაზღვრული სამართლებრივი საფუძვლების თავიდან მოპოვებას. იმ უმნიშვნელო ცვლილების მახასიათებლები და პარამეტრები, რომლის შეტანა არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას ან მშენებლობის შეტყობინებას, განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

4. მშენებლობა, რომელიც ექვემდებარება შეტყობინებას, მაგრამ მის გარეშე დაიწყო, უნებართვო მშენებლობაა. უნებართვო მშენებლობად მიიჩნევა აგრეთვე მშენებლობის შეტყობინების დარღვევით განხორციელებული მშენებლობა, რომელიც სცდება შეტყობინების ვალდებულებისთვის განსაზღვრული კლასის შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს.

5. უკიდურესი აუცილებლობის (ბუნებრივი, ტექნოგენური ან/და სხვა ფორსმაჟორული სიტუაციის) შემთხვევაში უფლებამოსილ სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოს შეუძლია სამშენებლო საქმიანობა განახორციელოს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე. ამ შემთხვევაში აღნიშნული ორგანო სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას ან მისი დამთავრების შემდეგ მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართავს დასაბუთებული შუამდგომლობით მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე. მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული გამარტივებული წესით წარმოების საკითხი წესრიგდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

6. სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორების მიზნით მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მითითების/დავალების ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე შესასრულებელ სამუშაოებს არ ესაჭიროება მშენებლობის შეტყობინება ან მშენებლობის ნებართვა. ამ შემთხვევაში დაცული უნდა იქნეს ტექნიკური რეგლამენტებით დადგენილი მოთხოვნები.

7. თავისუფალ ინდუსტრიულ, ეკონომიკურდატურისტულ ზონებში მშენებლობის ნებართვის გამარტივებული წესით გაცემის საკითხი წესრიგდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 94. მშენებლობის შეტყობინების ან მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულებისადმი დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა

1. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, ამ კოდექსით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, ექვემდებარება მშენებლობის მარტივ შეტყობინებას.

2. II–IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, ამ კოდექსით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, ექვემდებარება მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულებას.

3. მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ან მის ნაწილში II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის ამ მუნიციპალიტეტის საკრებულოს უფლება აქვს, მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულების ნაცვლად, დაადგინოს მშენებლობის დეტალური შეტყობინების ვალდებულება.

4. მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ან მის ნაწილში I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის ამ მუნიციპალიტეტის საკრებულოს უფლება აქვს, მშენებლობის მარტივი შეტყობინების ვალდებულების ნაცვლად, დაადგინოს მშენებლობის დეტალური შეტყობინების ან მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულება.

მუხლი 95. მშენებლობის შეტყობინების ზოგადი წესი

1. მშენებლობის მარტივი შეტყობინებისა და მშენებლობის დეტალური შეტყობინებისთვის თანდართული დოკუმენტაციის ნუსხა, მისი შინაარსი და მშენებლობის შეთანხმების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

2. თუ მშენებლობის შეტყობინებით გათვალისწინებული მშენებლობა არ შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მიიღოს უარყოფითი გადაწყვეტილება.

3. მშენებლობის შეტყობინების თაობაზე პასუხის დადგენილ ვადაში გაუცემლობის შემთხვევაში განმცხადებელი უფლებამოსილია დაიწყოს მშენებლობის შეტყობინებით გათვალისწინებული მშენებლობა. დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ, მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნის შემთხვევაში შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გასცეს წერილობითი თანხმობა მოთხოვნიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში.

4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრულ შემთხვევაში მშენებლობის შეტყობინებით გათვალისწინებული მშენებლობა უნდა წარიმართოს წარდგენილი დოკუმენტაციისა და მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად. წარდგენილი დოკუმენტაცია უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კანონმდებლობას.

5. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია, მშენებლობის მარტივი შეტყობინების ან მშენებლობის დეტალური შეტყობინების ნაცვლად, მოითხოვოს მშენებლობის ნებართვის მიღება. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგინოს ამ კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დოკუმენტაცია.

6. მშენებლობის შეტყობინების მოქმედების ვადაა ამ შეტყობინების ჩაბარებიდან 1 წელი.

მუხლი 96. შენობა-ნაგებობათა კლასები

1. შენობა-ნაგებობები ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს დაცვის, აგრეთვე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღების თვალსაზრისით იყოფა 5 კლასად:

ა) I კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება უმნიშვნელო რისკით;

ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდებადაბალი რისკით;

გ) III კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება საშუალო რისკით;

დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება მაღალი რისკით;

ე) V კლასის შენობა-ნაგებობა – მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი შენობა-ნაგებობა.

2. შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხდება ასაშენებელი ან სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულების და პარამეტრების მიხედვით.

3. რეკონსტრუქციის განხორციელებისას, თუ შენობა-ნაგებობის კლასი იზრდება ან მცირდება, შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხდება სანებართვო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული საბოლოო მახასიათებლებისა და პარამეტრების მიხედვით.

4. თუ შენობა-ნაგებობას ან შენობა-ნაგებობათა ერთობლიობას აქვს სხვადასხვა კლასის განმსაზღვრელი მახასიათებლები და პარამეტრები, ამ შენობა-ნაგებობის ან შენობა-ნაგებობათა ერთობლიობის კლასისადმი მიკუთვნება ხდება ყველაზე მაღალი მახასიათებლებისა და პარამეტრების მიხედვით.

5. ამ მუხლის მე-4 ნაწილის მიზნებისთვის, შენობა-ნაგებობათა ერთობლიობა გულისხმობს შენობა-ნაგებობებს, რომელთა მშენებლობისთვის სანებართვო პირობები განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის ერთი აქტით.

6. შენობა-ნაგებობების კლასების განმსაზღვრელი მახასიათებლები და მშენებლობის სახეები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 97. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი და მშენებლობის ნებართვის მფლობელი

1. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი არის პირი, რომელსაც დაგეგმილი აქვს I–IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა და სურს განახორციელოს მშენებლობის შეტყობინება ან მიიღოს მშენებლობის ნებართვა.

2. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი არის პირი, რომელიც ფლობს I–IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების უფლებას. მშენებლობის ნებართვის მფლობელის შეცვლის შემთხვევაში ამის თაობაზე ინფორმაცია მიეწოდება მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამ შემთხვევაში შესაბამისი ცვლილება შეიტანება მშენებლობის ნებართვაში.

3. მშენებლობის ნებართვის გაცემის ბოლო სტადიაზე მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი/მშენებლობის ნებართვის მფლობელი შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთის ან მასზე განთავსებული ან ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე, მოსარგებლე ან მის/მათ მიერ უფლებამოსილი პირი, რომელსაც აქვს ობიექტის სამშენებლო განვითარების ინტერესი.

4. თუ მშენებლობა დაგეგმილია სხვა პირის კერძო საკუთრებაში ან საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა დამატებით უნდა წარადგინოს შესაბამისი მესაკუთრის/თანამესაკუთრის თანხმობა.

5. საზოგადოებრივ სივრცეში დაგეგმილი მშენებლობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი შეიძლება იყოს დაინტერესებული პირი, თუ არსებობს საზოგადოებრივი სივრცის დაგეგმარების/განკარგვის უფლების მქონე ადმინისტრაციული ორგანოს თანხმობა მშენებლობის განხორციელებაზე.

6. ქუჩაზე, მოედანზე, ხიდზე, ტროტუარზე, გვირაბში და მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობის (გარდა განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობისა) მშენებლობა, ხოლო პარკში, ბაღში, სკვერში და სხვა, მსგავს სივრცეში დაუშვებელია ისეთი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომელსაც არ აქვს საერთო სარგებლობის საზოგადოებრივი ან სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობა.

7. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენასთან ან არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი შეიძლება იყოს ნებისმიერი

დაინტერესებული პირი. მიწის ნაკვეთზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება არ გამორიცხავს იმავე მიწის ნაკვეთზე სხვა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენასთან და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

8. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია შენობა-ნაგებობის დაპროექტება დაუკვეთოს სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე პირს, თუ საქართველოს კანონმდებლობით ზუსტად არის განსაზღვრული ასეთი კვალიფიკაციის კრიტერიუმები.

9. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელება უზრუნველყოს სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე პირის მიერ, თუ საქართველოს კანონმდებლობით ზუსტად არის განსაზღვრული ასეთი კვალიფიკაციის კრიტერიუმები.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 98. სანებართვო დოკუმენტაციის შედგენის უფლებამოსილების მქონე პირი

1. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შეტყობინებისთვის თანდართული დოკუმენტაციის მომზადების უფლება აქვს ნებისმიერ პირს. ეს პირი ვალდებულია უზრუნველყოს მშენებლობის შეტყობინებისთვის თანდართული დოკუმენტაციის საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად მომზადება.

2. II, III, IV კლასის შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული ესკიზის/არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის ან/და მისი ნაწილის შემუშავების უფლება აქვს, შესაბამისად, არქიტექტორსა და ინჟინერ-კონსტრუქტორს.

3. სანებართვო დოკუმენტაციის შედგენის უფლებამოსილების მქონე პირი პასუხისმგებელია მის მიერ შედგენილი დოკუმენტის ტექნიკურ რეგლამენტებთან შესაბამისობაზე.

4. არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ პროექტებზე საავტორო და მომიჯნავე უფლებებთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 99. სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასების უფლებამოსილების მქონე პირი

1. სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებას ახორციელებს აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო ან/და სერტიფიცირებული ექსპერტი საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

2. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო, სერტიფიცირებული ექსპერტი არის შესაბამისი დაზღვევის მქონე პირი, რომლის კომპეტენცია დადასტურებულია შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

3. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო ან/და სერტიფიცირებული ექსპერტი გასცემს შესაბამის საექსპერტო დასკვნას, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – რეკომენდაციას, რომელიც აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობასთან/საპროექტო საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკების მინიმუმამდე შემცირებისთვის.

4. აკრედიტებულ ინსპექტირების ორგანოს, სერტიფიცირებულ ექსპერტს საექსპერტო საქმიანობის უფლებამოსილება ენიჭება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

5. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო, სერტიფიცირებული ექსპერტი პასუხისმგებელია მის მიერ გაცემული დასკვნების კომპეტენტურობასა და სისწორეზე.

6. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია აკრედიტებულ ინსპექტირების ორგანოს, სერტიფიცირებულ ექსპერტს აუნაზღაუროს საექსპერტო მომსახურებისთვის განსაზღვრული თანხა იმ შემთხვევაშიც, როცა საექსპერტო დასკვნა უარყოფითია.

თავი XII

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი

მუხლი 100. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო

მშენებლობის შეტყობინების შეთანხმების ან მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანო არის შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ან მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირი.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 101. მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიები

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ორ სტადიად, გარდა ამ კოდექსის 108-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა (სამსტადიანი წარმოება):

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

ბ) II სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

2. მშენებლობის ნებართვის გაცემის თითოეულ სტადიაზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება.

3. თუ ამ კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული წინაპირობა არ არსებობს, მხოლოდ მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიაზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული პირობების ფარგლებში შეუძლია მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს, მოითხოვოს შემდგომი სტადიისათვის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

მუხლი 101^1. მშენებლობის ნებართვის/მშენებლობის შეტყობინების თაობაზე განცხადების წარდგენისა და გადაწყვეტილების მიღების წესი

1. მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ვალდებულია მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელებისას და ამ ნებართვის გაცემის მიზნით გამოიყენოს მხოლოდ პროგრამული უზრუნველყოფისა და მართვის ავტომატური საშუალებები.

2. მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ვალდებულია მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სტადიის თაობაზე ელექტრონული განცხადების წარმოდგენა დაადასტუროს ამ განცხადების ელექტრონულ პორტალზე რეგისტრაციით და მისთვის სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად წარმოდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია ავტომატურად აისახება საკადასტრო რუკაზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო ერთეულზე) იდენტიფიცირებული სახით და საჯაროდ ქვეყნდება.

4. მშენებლობის ნებართვა/მშენებლობის შეტყობინება (მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სტადიის თაობაზე გადაწყვეტილება) გაიცემა მართვის ავტომატური საშუალების გამოყენებით და ქვეყნდება საჯაროდ შესაბამის პორტალზე.

საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 102. მშენებლობის ნებართვის გაცემის განსაკუთრებული წესი

1. იმ მიწის ნაკვეთისთვის, რომელზედაც ვრცელდება განაშენიანების დეტალური გეგმა, ამ კოდექსით განსაზღვრული მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიის გავლა საჭირო არ არის. ამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს განსაზღვრავს განაშენიანების დეტალური გეგმა.

2. თუ ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული განაშენიანების დეტალური გეგმა არ არსებობს, ხორციელდება მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიისათვის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოება.

3. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე მოითხოვოს არქიტექტურული პროექტის ამ კოდექსის 108-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად შეთანხმება (სამსტადიიანი წარმოება).

4. II, III, IV კლასის შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტების სხვა ტერიტორიაზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონის ტერიტორიისა) გამოყენებისას იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება ჩამოყალიბებული განაშენიანების ხასიათს, მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე, რაც არ უნდა აღემატებოდეს 10 სამუშაო დღეს. დამატებითი გეოლოგიური დასკვნისა და ფუძე-საძირკვლის პროექტის საფუძველზე, საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი ცვლილება შეიტანება სამშენებლო დოკუმენტაციაში.

მუხლი 103. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემის საფუძველი და მათი ძირითადი შინაარსი

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები გაიცემა ამ კოდექსის 67-ე და 68-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს საქართველოს კანონმდებლობით სანებართვო დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის დადგენილი მოთხოვნები.

3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უნდა მოიცავდეს:

ა) მიწის ნაკვეთის შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერს და საკადასტრო მონაცემებს;

ბ) მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის სამშენებლო განვითარების მიმართ ძირითად მოთხოვნებს:

ბ.ა) გამოყენების სახეობას;

ბ.ბ) განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს;

ბ.გ) განაშენიანების სახეობას;

ბ.დ) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების (მათ შორის, განაშენიანების საზღვრებს ან/და განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს) და მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის პირობებს, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე სართულიანობას;

ბ.ე) ფუნქციურ დანიშნულებას;

ბ.ვ) ინფორმაციას დაგეგმილი გამწვანების შესახებ, რომელშიც აღწერილია სავარაუდო გამწვანების პროექტი (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა);

ბ.ზ) ექსპერტის დასკვნას მიწის ნაკვეთზე არსებული მწვანე ნარგავის/ნარგავების აღწერისა და ხარისხობრივი შეფასების შესახებ და ტოპოგრაფიულ გეგმას, რომელზედაც აღნიშნულია მწვანე ნარგავები ექსპერტის დასკვნით მინიჭებული ნომრების მიხედვით (გარდა იმ ფუნქციური ზონისა, რომელშიც გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი განსაზღვრული არ არის);

გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა მოთხოვნებს.

4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრული საკითხები წესრიგდება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

5. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით შეიძლება მოთხოვნილი იყოს არსებული ძირითადი ინფრასტრუქტურული ქსელებისა და სატრანსპორტო ხაზების შეკეთება/რეკონსტრუქცია, თუ დაგეგმილი მშენებლობა იწვევს მათ გაფართოებას ან/და დაზიანებას.

6. ამ მუხლის მე-5 ნაწილით განსაზღვრული მოთხოვნა უნდა აისახოს მშენებლობის სანებართვო პირობებში, რომელთა განხორციელებასთან დაკავშირებით მოქმედებს ამ კოდექსის 72-ე და 73-ე მუხლებით დადგენილი წესები.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2023 წლის 5 აპრილის კანონი №2738 – ვებგვერდი, 18.04.2023წ.

მუხლი 104. ადმინისტრაციული წარმოება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებასთან დაკავშირებით

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

2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილება, ამ კოდექსის 109-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, მიღებული უნდა იქნეს განცხადების მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში.

3. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგენს განცხადებას. ეს განცხადება უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს.

4. წარდგენილ განცხადებას უნდა დაერთოს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა აუცილებელი დოკუმენტი.

5. წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ნუსხასთან შესაბამისობისა და ხარვეზის დადგენისთვის გამოიყენება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით გათვალისწინებული წესები.

6. თუ საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ამ მუხლის მე-2 ნაწილით ადმინისტრაციული წარმოებისთვის განსაზღვრულზე მეტი ვადა, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ამ ვადის გასვლამდე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 3 თვით გაგრძელების თაობაზე.

7. თუ გადაწყვეტილება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული, განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დამტკიცებულად ჩაითვლება შესაბამისი ობიექტისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით. დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ, ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გასცეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მოთხოვნისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს 3 სამუშაო დღისა, თუ იგი აკმაყოფილებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 105. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მოქმედების ვადა

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მოქმედების ვადაა მათი დამტკიცებიდან 3 წელი სანებართვო წარმოების II სტადიის დაწყებამდე.

მუხლი 106. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარდგენილი სანებართვო განაცხადისთვის თანდართული დოკუმენტები

1. სანებართვო განაცხადი უნდა მოიცავდეს:

ა) ინფორმაციას მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის (არსებობის შემთხვევაში) საკუთრების შესახებ;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ან ინფორმაციას განაშენიანების დეტალური გეგმის შესახებ;

გ) წინასაპროექტო კვლევის შედეგებს;

დ) არქიტექტურულ პროექტს;

ე) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს;

ვ) წინასწარ გადაწყვეტილებას (არსებობის შემთხვევაში);

ზ) საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას, კონსტრუქციულ სქემას/პროექტს, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე ტექნოლოგიურ სქემას/პროექტს;

თ) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – არქიტექტურული პროექტის, საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის, კონსტრუქციული სქემის/პროექტის, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე ტექნოლოგიური სქემის/პროექტის თაობაზე აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს ან/და სერტიფიცირებული ექსპერტის დასკვნას;

ი) სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს;

კ) საინფორმაციო დაფის ამსახველ ფოტოსურათებს;

ლ) გამწვანების პროექტს (განაშენიანების დეტალური გეგმის არსებობის შემთხვევაში – ამ გეგმის ფარგლებში შეთანხმებულ გამწვანების პროექტს), რომელშიც აუცილებლად უნდა იყოს აღნიშნული გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობი, გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობა და დახასიათება (მათ შორის, ხნოვანება, გარშემოწერილობა, სიმაღლე), გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღი, გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობისთვის პასუხისმგებელი პირი, აგრეთვე ფოტომონტაჟის სახით მოცემული უნდა იყოს გამწვანების პროექტის გამოსახულება (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა და იმ შენობა-ნაგებობების არქიტექტურული პროექტებისა, რომელთა შეთანხმებაც მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის იმ ფუნქციურ ზონაში, რომელშიც გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი განსაზღვრული არ არის);

მ) დამატებითი საინფორმაციო დაფის ამსახველ ფოტოსურათებს, რომელზედაც მითითებულია ინფორმაცია სამშენებლო ობიექტზე გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობის ათვისების, გამწვანების პროექტის ძირითადი ასპექტებისა და პარამეტრების შესახებ.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დოკუმენტების მიმართ მოთხოვნები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტები არ მოითხოვება, თუ დაგეგმილი მშენებლობა არ იწვევს არსებული შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ძირითადი პარამეტრების და გამოყენების სახეობის ცვლილებას. ამ შემთხვევაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს ამ კოდექსის 85-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები.

4. სამსტადიიანი წარმოების შემთხვევაში, ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დოკუმენტების გარდა, დამატებით წარდგენილი უნდა იქნეს ამ კოდექსის 108-ე მუხლის საფუძველზე მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ. აღნიშნულ შემთხვევაში ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“, „გ“, „ვ“ და „თ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული დოკუმენტები არ მოითხოვება.

5. თუ მშენებლობის ნებართვის მიღება დაკავშირებულია ისეთ მშენებლობასთან, რომლით გათვალისწინებული საქმიანობაც ექვემდებარება გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით განსაზღვრული პროცედურების განხორციელებას, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი შესაბამისი

გადაწყვეტილების მიღების მიზნით მიმართავს საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს სისტემაში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – გარემოს ეროვნულ სააგენტოს. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ მუხლით განსაზღვრული სანებართვო დოკუმენტაციის გარდა, აღნიშნული გადაწყვეტილებაც უნდა წარუდგინოს.

6. სანებართვო განაცხადში უნდა მიეთითოს აგრეთვე იმის შესახებ ინფორმაცია, თუ რომელი ტექნიკური რეგლამენტი ან/და სტანდარტი იქნა გამოყენებული სანებართვო დოკუმენტაციის შედგენისას.

7. II–IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარსადგენი დოკუმენტაციის დეტალური ჩამონათვალი და შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

8. (ამოღებულია - 03.09.2025, №952).

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2022 წლის 17 მარტის კანონი №1447 – ვებგვერდი, 24.03.2022წ.
საქართველოს 2023 წლის 5 აპრილის კანონი №2738 – ვებგვერდი, 18.04.2023წ.
საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 107. ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით.

2. წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ნუსხასთან შესაბამისობისა და ხარვეზის დადგენისთვის გამოიყენება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით გათვალისწინებული წესები.

3. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ამ კოდექსის 109-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ან მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღოს 20 სამუშაო დღის ვადაში. სამსტადიიანი წარმოების შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემის ან მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნეს 5 სამუშაო დღის ვადაში.

4. თუ საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ამ მუხლის მე-3 ნაწილით ადმინისტრაციული წარმოებისთვის განსაზღვრულზე მეტი ვადა, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ამ ვადის გასვლამდე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 20 სამუშაო დღით, ხოლო კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონის შემთხვევაში – არაუმეტეს 30 სამუშაო დღით გაგრძელების თაობაზე.

5. საექსპერტო დასკვნა უნდა შეიცავდეს ექსპერტიზის ჩატარების მეთოდსა და შენიშვნებს, აგრეთვე დადებითი საექსპერტო დასკვნის შემთხვევაში – მის დასაბუთებას. საბოლოო საექსპერტო დასკვნა უნდა იყოს ერთმნიშვნელოვნად დადებითი ან უარყოფითი. უარყოფითი საექსპერტო დასკვნის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მიიღოს გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ.

6. დადებითი საექსპერტო დასკვნის მიმართ საფუძვლიანი ეჭვის გაჩენის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განმარტებისთვის მიმართოს ექსპერტიზის განმახორციელებელ ორგანოს/პირს ან ალტერნატიულ ორგანოს/პირს. არასწორი საექსპერტო დასკვნის შემთხვევაში დგება ექსპერტის პასუხისმგებლობის საკითხი სათანადო ხელშეკრულებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7. თუ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება.

8. მუნიციპალიტეტის საკრებულო უფლებამოსილია დაადგინოს მშენებლობის ნებართვის დაჩქარებულად გაცემის მომსახურების წესი და საფასურის ოდენობა.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 108. ადმინისტრაციული წარმოება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით

1. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით.

2. არქიტექტურული პროექტის შესათანხმებლად მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგენს განცხადებას. ეს განცხადება უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს. ამ განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) არქიტექტურული პროექტი;

ბ) ამ კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“, „გ“, „ვ“, „თ“, „ლ“ და „მ“ ქვეპუნქტებითა და მე-5 ნაწილით განსაზღვრული დოკუმენტები.

3. არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილება, ამ კოდექსის 109-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, მიღებული უნდა იქნეს 17 სამუშაო დღის ვადაში.

4. წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ნუსხასთან შესაბამისობისა და ხარვეზის დადგენისთვის გამოიყენება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით გათვალისწინებული წესები.

5. თუ ამ მუხლის მე-3 ნაწილით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ, არქიტექტურული პროექტი შეთანხმებულად ჩაითვლება.

6. შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მოქმედების ვადა სანებართვო წარმოების III სტადიის დაწყებამდე მისი დამტკიცებიდან 5 წელია.

საქართველოს 2023 წლის 5 აპრილის კანონი №2738 – ვებგვერდი, 18.04.2023წ.

მუხლი 109. მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ წარმოებაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობა

1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 84-ე მუხლით დადგენილ ვადაში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებასთან ან/და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში (მათ შორის, ორსტადიიან წარმოებაში) მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ჩართოს სხვა ადმინისტრაციული ორგანო.

2. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებასთან დაკავშირებით დასმულ საკითხზე გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი განცხადების წარდგენიდან არაუგვიანეს 20 სამუშაო დღისა და ამ გადაწყვეტილებას წარუდგენს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამ მუხლით განსაზღვრული ვადა არ შედის ამ კოდექსის 104-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილ ვადაში.

3. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო 10 სამუშაო დღის ვადაში შეისწავლის არქიტექტურული პროექტის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებთან შესაბამისობას და ამზადებს შესაბამის დასკვნას, რომელიც წარედგინება მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ეს ვადა არ შედის ამ კოდექსის 107-ე მუხლის მე-3 ნაწილით და 108-ე მუხლის მე-3 ნაწილით

განსაზღვრულ ვადებში.

მუხლი 110. მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა

1. დაინტერესებული პირისთვის მშენებლობის ნებართვის გაცემის ცალკეული სტადიების დაწყების თაობაზე ინფორმაციის დროულად მიწოდების მიზნით საინფორმაციო დაფა ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე 3 კალენდარული დღით ადრე უნდა განთავსდეს სამშენებლო ტერიტორიის საზოგადოებრივი მიჯნის ზონის მხარეს.

1[1]. ნებართვის მფლობელმა ნებართვის დადგენილი წესით გაცემიდან 10 დღის ვადაში არსებული საინფორმაციო დაფის გვერდით უნდა განათავსოს სხვა, დამატებითი საინფორმაციო დაფა, რომელზედაც უნდა მიეთითოს ინფორმაცია სამშენებლო ობიექტზე გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობის ათვისების, გამწვანების პროექტის ძირითადი ასპექტებისა და პარამეტრების შესახებ (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა და იმ შენობა-ნაგებობების არქიტექტურული პროექტებისა, რომელთა შეთანხმებაც მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის იმ ფუნქციურ ზონაში, რომელშიც გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი განსაზღვრული არ არის), კერძოდ:

ა) გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობი;

ბ) გამწვანების პროექტის შეთანხმების თარიღი;

გ) გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობა და დახასიათება (მათ შორის, ხნოვანება, გარშემოწერილობა, სიმაღლე);

დ) გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღი;

ე) ინფორმაცია გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობისთვის პასუხისმგებელი პირის შესახებ;

ვ) გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობა;

ზ) შეთანხმებული გამწვანების პროექტის მაკეტი ან/და გამოსახულება ფოტომონტაჟის სახით.

2. დაინტერესებული პირი, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს დაგეგმილი მშენებლობა, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაბმული უნდა იქნეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად.

3. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაინტერესებულ პირს მისცეს შესაძლებლობა, გონივრულ ვადაში გაეცნოს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარდგენილ სანებართვო განაცხადს და მისთვის თანდართულ დოკუმენტაციას.

4. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 98-ე მუხლით დადგენილ მოთხოვნათა შესაბამისად წარადგინოს მტკიცებულებები, აგრეთვე შუამდგომლობები საქმის გარემოებათა გამოკვლევის თხოვნით.

საქართველოს 2023 წლის 5 აპრილის კანონი №2738 – ვებგვერდი, 18.04.2023წ.

მუხლი 111. მშენებლობის ნებართვის ძალაში შესვლა და მოქმედების ვადა

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მშენებლობის ორგანიზების პროექტით განსაზღვრული გონივრული ვადით.

2. მშენებლობის ნებართვა ძალაში შედის განმცხადებლისათვის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ შეტყობინების ჩაბარების მომენტიდან/გაცნობიდან.

3. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ შეტყობინება იგზავნება დაზღვეული წერილით, ოფიციალური ვებგვერდით ან ტექნიკური საშუალებით (ტელეფონი ან/და ელექტრონული ფოსტა).

4. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო თავად იღებს გადაწყვეტილებას, თუ რომელი საშუალებით გაუგზავნოს განმცხადებელს მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ შეტყობინება.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 112. მშენებლობის ახალი ნებართვა, მშენებლობის ნებართვის გაცემა უნებართვო მშენებლობის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვაში ცვლილების შეტანა

1. თუ გავიდა მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა და მშენებლობა არ არის დამთავრებული ან/და დარღვეულია სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნები, მშენებლობის ნებართვის მფლობელმა მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მშენებლობის ახალი ნებართვის გაცემის შესახებ განცხადებით უნდა მიმართოს.

2. თუ წარმოებულია უნებართვო მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე განიხილოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხი.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ განცხადებას უნდა დაერთოს დარჩენილი სამუშაოების განსახორციელებლად საჭირო მშენებლობის გრაფიკი, ინფორმაცია მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადის შესახებ, სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში – შესაბამისი ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გადახდილი მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი ახალი დოკუმენტი (ქვითარი), არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანის საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ამ კოდექსით დადგენილი წესით გასცემს მშენებლობის ნებართვას.

4. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს შესაბამისი ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, საექსპერტო დასკვნა განხორციელებული მშენებლობის ტექნიკურ რეგლამენტებთან შესაბამისობის თაობაზე და არსებული შენობის აზომვითი ნახაზები ან არქიტექტურული პროექტი.

5. მშენებლობის ნებართვაში ცვლილების შეტანა შესაძლებელია, თუ პირი ითხოვს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებას და სამშენებლო ობიექტზე არ განხორციელებულა ისეთი სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას.

6. ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლამდე წარუდგენს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართვას მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ. ამ მიმართვას უნდა დაერთოს დარჩენილი სამუშაოების განსახორციელებლად საჭირო მშენებლობის გრაფიკი და ინფორმაცია ამ გრაფიკის შესაბამისად მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადის შესახებ. ამ შემთხვევაში შესაბამისი ცვლილება შეიტანება მშენებლობის ნებართვაში.

7. სამშენებლო დოკუმენტაციაში ისეთი ცვლილების შეტანის საკითხი, რომელიც არ საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას, აგრეთვე მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

შენიშვნა:

1. თუ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ კულტურული

მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მშენებლობის განხორციელების ან კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე სამუშაოების/რეაბილიტაციის განხორციელების შემთხვევაში გავიდა მშენებლობის ნებართვის/კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე სამუშაოების/რეაბილიტაციის ნებართვის მოქმედების ვადა და მშენებლობა/რეაბილიტაცია დამთავრებული არ არის ან/და დარღვეულია სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნები ან განხორციელებულია უნებართვო მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებამდე დამრღვევს განუსაზღვრავს 90-დღიან ვადას სათანადო თანხმობის/ნებართვის მისაღებად ან ამ დარღვევის გამოსასწორებლად. ეს ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 1 თვით, თუ დამრღვევმა ამ ვადის განმავლობაში მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგინა შესაბამისი განცხადება და აღნიშნულ ორგანოს გადაწყვეტილება არ მიუღია.

2. ამ შენიშვნის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის სათანადო თანხმობის/ნებართვის თაობაზე განცხადების წარდგენისას არ მოითხოვება ამ მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილებით განსაზღვრული შესაბამისი ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ქვითარი).

3. ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობაზე ან არსებული შენობა-ნაგებობის გაბარიტის გაზრდის მიზნით განხორციელებულ მშენებლობაზე ამ შენიშვნის პირველი და მე-2 ნაწილების მოქმედება გავრცელდება იმ შემთხვევაში, თუ ახალი შენობა-ნაგებობის გაზრდილი ფართობი ან არსებული შენობა-ნაგებობის გაბარიტის გაზრდის მიზნით მშენებლობის განხორციელებისას გაზრდილი ფართობი 10 კვადრატულ მეტრს არ აღემატება.

საქართველოს 2024 წლის 13 ივნისის კანონი №4279 – ვებგვერდი, 27.06.2024წ.

მუხლი 113. წინასწარი გადაწყვეტილება

1. წინასწარი გადაწყვეტილება არის მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე დაგეგმილი შენობის მშენებლობასთან ან მის ნაწილთან დაკავშირებით მომზადებული არქიტექტურული ესკიზის (მშენებლობის კონცეფცია) შეთანხმება.

2. წინასწარი გადაწყვეტილების მიმართ პირს აქვს კანონიერი ნდობა, თუ არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული საფუძვლები.

მუხლი 114. წინასწარი გადაწყვეტილების თაობაზე განცხადების წარდგენა

1. წინასწარი გადაწყვეტილების მოთხოვნის უფლება აქვს ნებისმიერ პირს.

2. წინასწარი გადაწყვეტილების თაობაზე განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია იმდენად დეტალური უნდა იყოს, რომ უნდა ქმნიდეს გადაწყვეტილების მიღების ფაქტობრივ შესაძლებლობას. აღნიშნული დოკუმენტაციის ნუსხა განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

მუხლი 115. წინასწარი გადაწყვეტილების მოქმედების ვადა, წინასწარი გადაწყვეტილების მიღების წესი

1. წინასწარი გადაწყვეტილების მოქმედების ვადაა ამ გადაწყვეტილების მიღებიდან 5 წელი.

2. წინასწარი გადაწყვეტილების მიღების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

3. წინასწარი გადაწყვეტილება არ გაიცემა, თუ არ არსებობს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ან განაშენიანების დეტალური გეგმა.

მუხლი 116. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების შეჩერების დაუშვებლობა და საგამონაკლისო წესი

1. მშენებლობის ნებართვის ან მშენებლობის შეტყობინების საფუძველზე მოპოვებული მშენებლობის განხორციელების უფლების (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის) მოქმედება არ ჩერდება ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის ან სასამართლოში გასაჩივრების გამო.

2. უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს ან სასამართლოს შეუძლია დაინტერესებული მხარის მოთხოვნით შეაჩეროს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან მისი ნაწილის მოქმედება, თუ არსებობს დასაბუთებული ეჭვი გასაჩივრებული აქტის კანონიერების თაობაზე ან თუ ამ აქტის გადაუდებელი აღსრულება არსებით ზიანს აყენებს დაინტერესებულ მხარეს ან შეუძლებელს გახდის აღნიშნული მხარის კანონიერი უფლების ან ინტერესის დაცვას.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გადაწყვეტილების მიმღები ორგანო განსაზღვრავს გასაჩივრებული აქტის მოქმედების შეჩერების გონივრულ ვადას.

თავი XIII

მშენებლობის ზედამხედველობა

მუხლი 117. მშენებლობის ზედამხედველობის სახეები

1. მშენებლობის ზედამხედველობის სახეებია:

ა) მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა;

ბ) მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა;

გ) მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა.

2. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობას ახორციელებს მუნიციპალიტეტი. მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველობას ახორციელებს აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო ან/და სერტიფიცირებული ექსპერტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ განხორციელებულ პროექტებზე – აგრეთვე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირი), ხოლო მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობას ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი, შესაბამისი კომპეტენციის მქონე პირი.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 118. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა

1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა არის სამშენებლო/სანებართვო პირობების შესრულების, მშენებლობის უსაფრთხოების, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების შესრულების ზედამხედველობა, აგრეთვე უნებართვო მშენებლობის ან საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის გამოვლენა და სათანადო რეაგირება.

2. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოა მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ განსაზღვრული პირი.

3. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობის განმახორციელებლის მიერ მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელებისას მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობას ახორციელებს:

ა) შერჩევითობის წესით;

ბ) რისკის ანალიზზე დაყრდნობით;

გ) დაინტერესებული პირის საჩივრის ან/და აკრედიტებული ინსპექტირების

ორგანოს/სერტიფიცირებული ექსპერტის მიმართვის საფუძველზე.

4. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ყოველწლიურად განახორციელოს იმ III და IV კლასების შენობა-ნაგებობების საერთო რაოდენობის არანაკლებ 10%-ის საჯარო ზედამხედველობა, რომელთა მშენებლობისთვის წინა წელს გაიცა მშენებლობის ნებართვები.

5. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაუბრკოლებლად შევიდეს სამშენებლო ობიექტზე და შეამოწმოს ის, აგრეთვე მშენებლობისთვის პასუხისმგებელ პირებს მოსთხოვოს სამშენებლო ობიექტთან დაკავშირებული შესაბამისი დოკუმენტაცია, მათ შორის, ტექნიკური რეგლამენტებით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის დამადასტურებელი დოკუმენტები.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 119. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა

1. მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველობას ახორციელებს აკრედიტებულიინსპექტირების ორგანო ან/და სერტიფიცირებული ექსპერტი. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით განსაზღვრული პირი, რომელიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობას ამ კოდექსითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით. სერტიფიცირებული ექსპერტი არის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული პირი, რომელიც შესაბამისი სერტიფიკატის საფუძველზე ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობას ამ კოდექსითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით.

1^1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ განხორციელებულ პროექტებზე მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველობას ახორციელებს აგრეთვე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირი.

2. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო, სერტიფიცირებული ექსპერტი უფლებამოსილია ტექნიკური ზედამხედველობა განახორციელოს მხოლოდ ისეთ საქმიანობაზე, რომლისთვისაც ის არის აკრედიტებული ან სერტიფიცირებული.

3. ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელება გულისხმობს მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ მშენებლობის პროცესში სამშენებლო დოკუმენტაციით დადგენილი მოთხოვნების შესრულების კონტროლს.

4. I და II კლასების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვების მფლობელი უფლებამოსილია, ხოლო III და IV კლასების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვების მფლობელი ვალდებულია სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირების განხორციელება დაუკვეთოს აკრედიტებულ ინსპექტირების ორგანოს ან/და სერტიფიცირებულ ექსპერტს შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო, სერტიფიცირებული ექსპერტი ვალდებულია ამის შესახებ შეატყობინოს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს.

5. თუ I ან/და II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი არ ნიშნავს მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველს, ის თვითონ არის პასუხისმგებელი მშენებლობის პროცესში სამშენებლო დოკუმენტაციით დადგენილი მოთხოვნების შესრულებაზე.

6. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობის განმახორციელებელი პასუხისმგებელია მის მიერ განხორციელებული სამუშაოს სისწორეზე და მის მიერ ასახული ინფორმაციის ნამდვილობაზე. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობის განმახორციელებელი ვალდებულია აწარმოოს მშენებლობის პროცესის ამსახველი დოკუმენტაცია. ამ დოკუმენტაციის წარმოების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

7. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო, სერტიფიცირებული ექსპერტი ვალდებულია:

ა) სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირების განხორციელების უფლებამოსილების მისაღებად ჰქონდეს შესაბამისი პროფესიული პასუხისმგებლობის დაზღვევა;

ბ) მშენებლობის ცალკეული ეტაპების დამთავრების შესახებ შესაბამისი დოკუმენტაცია წარუდგინოს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოს;

გ) სრულად აგოს პასუხი მისი ბრალეულობით მშენებლობის ნებართვის მფლობელისთვის მიყენებული ზიანისათვის;

დ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით აგოს პასუხიმის მიერ შედგენილი დოკუმენტაციის სისწორისთვის.

8. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს და სერტიფიცირებული ექსპერტის მიერ სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირებისა და მათი პასუხისმგებლობის დაზღვევის საკითხები წესრიგდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

შენიშვნა: ამ მუხლის მე-7 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საეტაპო ოქმის წარდგენის ვალდებულება არ ვრცელდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაზე.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

საქართველოს 2021 წლის 2 ნოემბრის კანონი №964 – ვებგვერდი, 05.11.2021წ.

მუხლი 120. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოსათვის წარდგენილი დოკუმენტაციის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის შემოწმება

1. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს ან/და სერტიფიცირებული ექსპერტის მიერ მშენებლობის ცალკეული ეტაპების დამთავრების შესახებ დადებითი დასკვნის წარდგენიდან 15 სამუშაო დღის ვადაში (გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა, ხოლო ხაზობრივი ნაგებობის შემთხვევაში – 5 სამუშაო დღის ვადაში) მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია ადგილზე გადაამოწმოს მშენებლობის შესაბამისი ეტაპის ამსახველი დოკუმენტაციის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შესაბამისობა. ამ ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის აღნიშნული ეტაპი ჩაბარებულად ითვლება.

2. თუ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო აღმოაჩენს წარდგენილ დასკვნაში ხარვეზს ან მშენებლობის ეტაპის ამსახველი დოკუმენტაციის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შეუსაბამობას, ეს ეტაპი ჩაბარებულად არ ითვლება. მშენებლობის ეტაპის ჩაუბარებლობის მიზეზი/მიზეზები მშენებლობის ნებართვის მფლობელს წერილობით, ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ ვადაში ეცნობება. ამ შემთხვევაში მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ხარვეზის აღმოფხვრის ან მშენებლობის ეტაპის ამსახველი დოკუმენტაციის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის მიზნით, მშენებლობის ნებართვის მფლობელს განუსაზღვრავს გონივრულ ვადას. ამ ვადაში ხარვეზის აღმოუფხვრელობა სანებართვო პირობების დარღვევად ჩაითვლება.

3. მშენებლობის ბოლო ეტაპზე ამ ეტაპის ჩაბარება და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელია 1 განცხადების საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მოთხოვნიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში, თუ საქართველოს კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

4. II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი უფლებამოსილია, ხოლო III და IV კლასების ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისთვის ვარგისად აღიარების მიზნით უფლებამოსილ ორგანოს წარუდგინოს აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს ან/და სერტიფიცირებული ექსპერტის შეფასება განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის თაობაზე. თუ II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პროცესში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი არ ნიშნავს მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველს, იგი თვითონ არის პასუხისმგებელი II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებისთვის ვარგისად აღიარების მიზნით უფლებამოსილი ორგანოსთვის განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის თაობაზე შეფასების წარდგენისთვის.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

საქართველოს 2021 წლის 2 ნოემბრის კანონი №964 – ვებგვერდი, 05.11.2021წ.

მუხლი 121. მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა

1. III და IV კლასების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის პროცესში მშენებლობის ნებართვების მფლობელმა ან მშენებლობის განმახორციელებელმა პირმა უნდა დანიშნოს მშენებლობის უსაფრთხოებისთვის პასუხისმგებელი პირი. თუ I და II კლასების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის პროცესში მშენებლობის ნებართვების მფლობელი არ ნიშნავს მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველს, მან თვითონ უნდა განახორციელოს მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა.

2. მშენებლობის უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელი პირი არის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი, შესაბამისი კომპეტენციის მქონე პირი, რომელიც პერმანენტულად ამოწმებს მშენებლობაზე დასაქმებული სპეციალისტების მიერ მშენებლობის პროცესში უსაფრთხოების წესებისა და ნორმების დაცვას და მათი დარღვევის შემთხვევაში ამის შესახებ ატყობინებს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს, რომელიც იღებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ზომებს.

3. მშენებლობის პროცესში სავალდებულოა ყველა იმ ტექნიკური საშუალების გამოყენება, რომელიც მოითხოვება მშენებლობის პროცესში უსაფრთხოების წესებითა და ნორმებით.

თავი XIV

სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება და აღსრულების ინსტრუმენტები

მუხლი 122. სამშენებლო სამართალდარღვევის ცნება და სამშენებლო სამართალდამრღვევი

1. სამშენებლო სამართალდარღვევა არის ამ კოდექსის XV თავით გათვალისწინებული ქმედება, რომლის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება ხორციელდება ამ თავით დადგენილი წესით.

2. ამ კოდექსის XIV და XV თავების მიზნებისთვის სამშენებლო სამართალდამრღვევი შეიძლება იყოს:

ა) მშენებლობის ნებართვის მფლობელი;

ბ) უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი;

გ) შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მოსარგებლე – თუ ვერ დგინდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირი;

დ) უნებართვო მშენებლობის განხორციელებისას, თუ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა, – უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი, ხოლო თუ ეს პირი ვერ დგინდება – მიწის ნაკვეთით მოსარგებლე;

ე) მესაკუთრე, რომლის შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, გარდა კულტურული/არქიტექტურული ძეგლის სტატუსის მქონე შენობისა, რომლის რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის შესახებ მესაკუთრემ მიმართა შესაბამის ორგანოს და ვერ მიიღო საჭირო ნებართვა.

3.თუ პირი, რომელსაც დადგენილების საფუძველზე დაევალა/ დაევალებოდა უკანონოდ განხორციელებული მშენებლობის საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანა, გარდაიცვალა, ამ დავალების შესრულების ვალდებულება გადადის შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე/მოსარგებლეზე. იურიდიული პირის რეორგანიზაციის შემთხვევაში აღნიშნული დავალების შესრულების ვალდებულება გადადის მის სამართალმემკვიდრეზე (არსებობის შემთხვევაში).

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 123. ადმინისტრაციული წარმოება სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით

1. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ადმინისტრაციულ წარმოებას იწყებს სამართალდამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, რომელიც წარმოადგენს სამშენებლო საქმიანობაზე დამრღვევის მიმართ გაცემულ შენიშვნას შეუსაბამობაზე და მოთხოვნას, რომლითაც განისაზღვრება გონივრული ვადა, რომლის ფარგლებშიც მან უნდა შეასრულოს მითითებით დადგენილი პირობები სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად.

2. სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება შემოწმების აქტის შედგენით იწყება:

ა) ამ კოდექსის 136-ე მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის არსებობისას;

ბ) დარღვევისათვის საურავის დარიცხვის შესახებ დადგენილების მიღებისას;

გ) დამრღვევის საჯარიმო თანხის სამმაგი ოდენობის თანხით დაჯარიმებისას;

დ) საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისას;

ე) უფლებამოსილი ორგანოსთვის იმ ობიექტის ექსპლუატაციაში მისაღებად განცხადების დადგენილ ვადაში წარუდგენლობისას, რომლის მშენებლობაც დამთავრებულია;

ვ) თუ დამრღვევი განცხადების საფუძველზე აღიარებს სამშენებლო ობიექტზე არსებულ დარღვევებს და ითხოვს კანონით დადგენილი ზომების მიღებას;

ზ) ამ კოდექსის 138-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევის არსებობისას, თუ ის ხორციელდება საქართველოს ტყის კოდექსით ან „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში.

[ზ) ამ კოდექსის 138-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევის არსებობისას, თუ ის ხორციელდება საქართველოს ტყის კოდექსით ან „წყლის რესურსების მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში. ***(ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან)***]

3. სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისას დამრღვევის დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე შემოწმების აქტი შეიძლება შედგეს მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლამდე. ეს გარემოება უნდა აღინიშნოს შემოწმების აქტში.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

საქართველოს 2020 წლის 22 მაისის კანონი №5967 – ვებგვერდი, 28.05.2020წ.

საქართველოს 2023 წლის 30 ივნისის კანონი №3436 – ვებგვერდი, 20.07.2023წ.

მუხლი 124. სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის მითითების გაცემა და შემოწმების აქტის შედგენა

1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო უფლებამოსილია გასცეს მითითება:

ა) სამშენებლო დოკუმენტაციის წარდგენის შესახებ ან/და დარღვევის გამოსწორების შესახებ;

ბ) სამშენებლო ობიექტზე არსებული სამშენებლო მასალის, ნაკეთობისა და კონსტრუქციის გამოყენების აკრძალვის შესახებ, თუ ისინი ვერ პასუხობენ დადგენილ მოთხოვნებს;

გ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტით დადგენილი წესების დარღვევის გამოსწორების შესახებ.

2. დარღვევის გამოსწორების შესახებ მითითება გაიცემა გონივრული ვადით.

3. მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო არაუმეტეს 7 კალენდარული დღის ვადაში ამოწმებს მითითების შესრულებას, ადგენს შემოწმების აქტს და მასში ასახავს ინფორმაციას მითითების შესრულების ან შეუსრულებლობის შესახებ.

მუხლი 125. დადგენილება სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ

1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ვალდებულია შემოწმების აქტის შედგენიდან 2 თვის ვადაში მიიღოს დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე.

2. მოტივირებული საფუძვლის არსებობისას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების მიღების ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 2 თვით.

2[1]. დამრღვევს უწყებით უნდა ეცნობოს საქმის განხილვის ადგილი, თარიღი, დრო და აღნიშნული საქმის განმხილველი თანამდებობის პირის ვინაობა, გარდა ამ კოდექსის 138-ე მუხლით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის შემთხვევისა.

3. ამ კოდექსის 138-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევის შემთხვევაში, თუ ის ხორციელდება საქართველოს ტყის კოდექსით ან „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ვალდებულია შემოწმების აქტის შედგენისთანავე, დაუყოვნებლივ მიიღოს დადგენილება დაჯარიმების შესახებ.

[3. ამ კოდექსის 138-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევის შემთხვევაში, თუ ის ხორციელდება საქართველოს ტყის კოდექსით ან „წყლის რესურსების მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ვალდებულია შემოწმების აქტის შედგენისთანავე, დაუყოვნებლივ მიიღოს დადგენილება დაჯარიმების შესახებ.(*ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან*)]

4. თუ შემოწმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ.

5. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ:

ა) მითითება შესრულდა და დარღვევები გამოსწორებულია;

ბ) მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილება ობიექტის ლეგალიზების შესახებ;

გ) არ არსებობს ამ მუხლის მე-4 ნაწილით ან ამ კოდექსის 127-ე მუხლისმე-2 ნაწილით გათვალისწინებული დადგენილების მიღების საფუძველი;

დ) მითითება დროულად არ შესრულდა, მაგრამ დარღვევა დადგენილების მიღებამდე გამოსწორდა, გარდა ამ კოდექსის 138-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევისა, თუ ის ხორციელდება საქართველოს ტყის კოდექსით ან „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში,

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში.

[დ) მითითება დროულად არ შესრულდა, მაგრამ დარღვევა დადგენილების მიღებამდე გამოსწორდა, გარდა ამ კოდექსის 138-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევისა, თუ ის ხორციელდება საქართველოს ტყის კოდექსით ან „წყლის რესურსების მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში.*(ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან)*]

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

საქართველოს 2020 წლის 22 მაისის კანონი №5967 – ვებგვერდი, 28.05.2020წ.

საქართველოს 2023 წლის 30 ივნისის კანონი №3436 – ვებგვერდი, 20.07.2023წ.

მუხლი 126. სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიერ ჯარიმის გადახდის და მისთვის საურავის დარიცხვის წესი

1. სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმა სამშენებლო სამართალდამრღვევმა უნდა გადაიხადოს სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ დადგენილების ჩაბარებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. საჯარიმო თანხა საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსით დადგენილი წესით ჩაირიცხება შესაბამის ბიუჯეტში.

2. ჯარიმის (გარდა ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული სამმაგი ოდენობის ჯარიმისა) დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ სამშენებლო სამართალდამრღვევს დაერიცხება საურავი სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ დადგენილებით განსაზღვრული საჯარიმო თანხის ოდენობით.

3. ჯარიმის დაკისრების საფუძვლების აღმოუფხვრელობის შემთხვევაში, მისი დაკისრებიდან ყოველი 3 თვის შემდეგ, სამშენებლო სამართალდამრღვევი ჯარიმდება თავდაპირველად დაკისრებული ჯარიმით გათვალისწინებული საჯარიმო თანხის სამმაგი ოდენობით, რომელიც მას შეიძლება დაეკისროს არაუმეტეს სამჯერ, გარდა ამ კოდექსის 132^1 მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

4. ამ მუხლით გათვალისწინებული დადგენილება აღსასრულებლად მიექცევა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

5. ჯარიმის გადახდა სამშენებლო სამართალდამრღვევს არ ათავისუფლებს დარღვევის გამოსწორების ვალდებულებისაგან.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2020 წლის 5 თებერვლის კანონი №5706 – ვებგვერდი, 10.02.2020წ.

მუხლი 127. დადგენილება უნებართვო მშენებლობის ან სანებართვო პირობების დარღვევით მიმდინარე მშენებლობის შეჩერების შესახებ ან/და უკანონოდ წარმოებული მშენებლობის დემონტაჟის შესახებ

1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია მთლიანად ან ნაწილობრივ შეაჩეროს მიმდინარე მშენებლობა, თუ ეს არის უნებართვო მშენებლობა ან ის სანებართვო პირობების დარღვევით მიმდინარეობს და მისი გამოსწორება შეუძლებელია მშენებლობის შეჩერების გარეშე.

2. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია:

ა) მიიღოს დადგენილება საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობის მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის შესახებ;

ბ) მითითების გაცემის გარეშე მიიღოს დადგენილება უნებართვო მშენებლობის დემონტაჟის შესახებ – თუ ვერ დგინდება უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი და მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა;

გ) მიიღოს დადგენილება უნებართვო მშენებლობის დემონტაჟის შესახებ – თუ უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი დადგენილია და მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა.

3. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია ამ კოდექსის 125-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებულ დადგენილებასთან ერთად მიიღოს ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილებები.

4. ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით გათვალისწინებული დადგენილება მიიღება ამ კოდექსის 125-ე მუხლის პირველი–მე-3 ნაწილებით განსაზღვრულ ვადებში.

5. მშენებლობის შეჩერების შესახებ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილება უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას აღნიშნული მშენებლობის შეუჩერებლობის შემთხვევაში შესაძლო სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის თაობაზე.

საქართველოს 2022 წლის 22 დეკემბრის კანონი №2484 – ვებგვერდი, 29.12.2022წ.

მუხლი 128. მითითების, შემოწმების აქტის, დადგენილების, უწყებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზე ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაცნობის, მითითებით განსაზღვრული ვადის დინების შეჩერებისა და დადგენილების გასაჩივრების წესები

1. სამშენებლო სამართალდამრღვევისათვის მითითების, შემოწმების აქტის, დადგენილების ან უწყების გაცნობა უნდა მოხდეს ოფიციალურად, სამშენებლო ობიექტზე. თუ სამშენებლო სამართალდამრღვევი არ იმყოფება სამშენებლო ობიექტზე ან უარს აცხადებს შესაბამისი აქტის/აქტების გაცნობაზე, გაცნობად ჩაითვლება აქტის/აქტების სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე განთავსება.

1^1. სამშენებლო სამართალდამრღვევისთვის დადგენილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზე ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაცნობა უნდა მოხდეს ოფიციალურად, ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებულ მისამართზე. თუ სამშენებლო სამართალდამრღვევი არ იმყოფება ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებულ მისამართზე ან უარს აცხადებს აღნიშნული გადაწყვეტილების გაცნობაზე, სამშენებლო სამართალდამრღვევისთვის ამ გადაწყვეტილების გაცნობად ჩაითვლება:

ა) გადაწყვეტილების სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე განთავსება;

ბ) გადაწყვეტილების შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებგვერდზე განთავსება.

1^2. ამ მუხლის 1^1 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზე ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე განთავსებისას მასზე უნდა მიეთითოს მისი განთავსების თარიღი, რაც დადასტურდება უფლებამოსილი პირის მიერ ოქმის შედგენით.

1^3. ამ მუხლის 1^1 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილსა და შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებგვერდზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზე ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების სათაური და სარეზოლუციო ნაწილი. ამ ინფორმაციის აღნიშნულ ვებგვერდზე განთავსებისას უნდა მიეთითოს მისი განთავსების თარიღი. ეს ინფორმაცია გონივრული ვადით უნდა იქნეს შენახული.

1^4. თუ ამ მუხლის 1^1 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სამშენებლო სამართალდამრღვევი არ

იმყოფება დადგენილებაზე წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებულ მისამართზე ან უარს აცხადებს შესაბამისი გადაწყვეტილების გაცნობაზე, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზე ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისი პირისთვის/პირებისთვის გაცნობის მიზნით შესაბამისი მუნიციპალიტეტის სათანადო ორგანო აღნიშნულ გადაწყვეტილებას განათავსებს როგორც სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე, ისე მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებგვერდზე. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზე ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სამშენებლო სამართალდამრღვევისთვის გაცნობილად ჩაითვლება ამ გადაწყვეტილების სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე ან მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებგვერდზე განთავსებიდან მე-7 დღეს. თუ აღნიშნული გადაწყვეტილების სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე განთავსების დრო და მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებგვერდზე განთავსების დრო ერთმანეთს არ ემთხვევა, გადაწყვეტილების ჩაბარების 7-დღიანი ვადის ათვლა იწყება უფრო გვიანდელი განთავსებიდან.

1^5. თუ ამ მუხლის 1^1 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში დადგენილებაზე წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებულია საჩივრის ავტორის ტელეფონის ნომერი ან/და ელექტრონული ფოსტის მისამართი, შესაძლებელია, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებით, შესაბამის პირს/პირებს ტელეფონის ნომერზე გაეგზავნოს/გაეგზავნოთ მოკლე ტექსტური შეტყობინება სათანადო გადაწყვეტილების მიღების შესახებ ან/და ელექტრონული ფოსტით გაეგზავნოს/გაეგზავნოთ აღნიშნული გადაწყვეტილება. ამ ნაწილის შესაბამისად ტელეფონის ნომერზე ან/და ელექტრონული ფოსტით შესაბამისი ინფორმაციის გაგზავნა გადაწყვეტილების გაცნობად არ ჩაითვლება.

2. ამ მუხლის პირველი და 1^1 ნაწილების მიზნებისთვის სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილად ჩაითვლება:

ა) საინფორმაციო დაფა;

ბ) სამშენებლო ტერიტორიაზე დროებით განთავსებული შენობა;

გ) სამშენებლო ტერიტორიის შემომფარგლავი უსაფრთხოების ღობე;

დ) სამშენებლო ობიექტის ფასადი;

ე) მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში – აგრეთვე საცხოვრებელი სახლის შესასვლელი კარი.

3. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ მიღებული დადგენილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი გაცნობიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამასთანავე, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების გასაჩივრება არ აჩერებს მის აღსრულებას მშენებლობის ან დემონტაჟის შეჩერების ნაწილში.

4. ამ კოდექსის 127-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დადგენილებების გასაჩივრება არ აჩერებს მათ მოქმედებას.

5. მითითებით განსაზღვრული ვადის დინება ჩერდება მშენებლობის ნებართვის გარეშე ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების წარმოების დაწყებიდან შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე, მაგრამ ჯამში არაუმეტეს 3 თვისა.

6. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

7. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

8. ამ კანონით გათვალისწინებული დადგენილება არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი,

რომელიც აღსრულდება ამ კოდექსითა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილება უნდა იყოს დასაბუთებული და შეიცავდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისათვის დადგენილ რეკვიზიტებს, იმ ორგანოს დასახელებასა და მისამართს, რომელშიც შეიძლება ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრება, და მისი გასაჩივრების ვადას. აღნიშნული დადგენილება აღსასრულებლად მიექცევა მისი კანონიერ ძალაში შესვლის დღიდან არაუგვიანეს 6 თვისა.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1520 – ვებგვერდი, 06.05.2022წ.

მუხლი 129. ზიანისა და ხარჯების ანაზღაურება

1. დაჯარიმება ან/და სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორება დამრღვევს არ ათავისუფლებს დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებისაგან.

2. დარღვევის დადგენილ ვადაში გამოუსწორებლობის შემთხვევაში, თუ დარღვევის დაუყოვნებლივ გამოუსწორებლობამ შეიძლება ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს, აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისას გამოვლინდა ამ კოდექსის 127-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გარემოებები, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება მითითების მის მიერ ან მესამე პირის მეშვეობით და საკუთარი ხარჯებით შესრულების შესახებ. ეს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. აღნიშნული გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აჩერებს მის აღსრულებას.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად გაწეული ხარჯების დადგენის შემდეგ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო გამოსცემს ხარჯების ანაზღაურების შესახებ დადგენილებას და მას სამშენებლო სამართალდამრღვევს უგზავნის. ხარჯების ანაზღაურებისთვის განსაზღვრული ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 90 კალენდარულ დღეს, თუ მხარეთა შეთანხმებით არ დადგინდა სხვა ვადა, მაგრამ არაუმეტეს 180 კალენდარული დღისა.

4. იმ პირს, რომელმაც ხარჯი გასწია მის საკუთრებაში ან კანონიერ მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობის იერსახის შენარჩუნებისათვის, მისი მდგრადობისათვის და სამშენებლო მოედნის უსაფრთხოებისათვის, თუ ამ ხარჯის გაწევა გამოწვეულია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისას სამშენებლო ნორმებისა და კონსერვაციის რეჟიმის დაუცველობით, უფლება აქვს, მოსთხოვოს დამრღვევს მის მიერ გაწეული ხარჯის ანაზღაურება. აღნიშნული ხარჯის ანაზღაურებაზე შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას სასამართლო განიხილავს.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

თავი XV

სამშენებლო სამართალდარღვევის სახეები

მუხლი 130. უნებართვო მშენებლობა

1. უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ მუხლის მე-2 ნაწილითა და ამ კოდექსის 131-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) თვითმმართველ ქალაქში – 6 000 ლარის ოდენობით;

ბ) ქალაქში – 4 000 ლარის ოდენობით;

გ) დაბაში ან სოფელში – 1 000 ლარის ოდენობით.

2. უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ კოდექსის 131-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის ან/და III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობაზე განხორციელებული მშენებლობისთვის, რომელიც იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლას, – 25 000 ლარის ოდენობით;

ბ) კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის ან/და III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობაზე განხორციელებული მშენებლობისთვის, რომელიც იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლას, – 20 000 ლარის ოდენობით.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2022 წლის 22 დეკემბრის კანონი №2484 – ვებგვერდი, 29.12.2022წ.

მუხლი 131. უნებართვო მშენებლობა საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში

[**მუხლი 131. უნებართვო მშენებლობა საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის რესურსების მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში *(ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან)*]

1.უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ მუხლის 1^1–3^1 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე – 25 000 ლარის ოდენობით;

ბ) კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (გარდა ამ ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) – 8 000 ლარის ოდენობით;

გ) კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის ან/და III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობაზე განხორციელებული მშენებლობისთვის – 20 000 ლარის ოდენობით.

[1. უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ მუხლის 1^1–3^1 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის რესურსების მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე – 25 000 ლარის ოდენობით;

ბ) კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (გარდა ამ ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) – 8 000 ლარის ოდენობით;

გ) კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის ან/და III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობაზე განხორციელებული მშენებლობისთვის – 20 000 ლარის ოდენობით. ***(ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან)***]

1^1. უნებართვო მშენებლობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში (გარდა ამ მუხლის 1^2 და 3^1 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე – 250 000 ლარის ოდენობით;

ბ) კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე:

ბ.ა) I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის – 16 000 ლარის ოდენობით;

ბ.ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის – 24 000 ლარის ოდენობით;

ბ.გ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის ან/და III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობაზე განხორციელებული მშენებლობისთვის – 200 000 ლარის ოდენობით.

1^2. თუ კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ნებართვის გაცემის უფლებამოსილება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ორგანოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის აქვს დელეგირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე შესაბამისი სამუშაოების უნებართვოდ განხორციელება გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში – 40 000 ლარის ოდენობით;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში – 250 000 ლარის ოდენობით.

შენიშვნა:

1. ამ ნაწილის მიზნებისთვის კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოებად და სარეაბილიტაციო სამუშაოებად ითვლება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი სამუშაოები.

2. ამ ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობას ახორციელებს ამ კოდექსის 118-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად განსაზღვრული პირი.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე უნებართვო რეკონსტრუქცია, რომელიც არ იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლას, –

გამოიწვევს დაჯარიმებას 4 000 ლარის ოდენობით.

2^1. ამ მუხლის 1^1 ნაწილით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე უნებართვო რეკონსტრუქცია, რომელიც არ იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლას, –

გამოიწვევს დაჯარიმებას 12 000 ლარის ოდენობით.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე I კლასის შენობა-ნაგებობის უნებართვო ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია ან/და დემონტაჟი –

გამოიწვევს დაჯარიმებას 8 000 ლარის ოდენობით.

3^1. ამ მუხლის 1^1 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე უნებართვო ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია ან/და დემონტაჟი გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) I კლასის შენობა-ნაგებობისთვის – 16 000 ლარის ოდენობით;

ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობისთვის – 75 000 ლარის ოდენობით.

4. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

4. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

5. ამ მუხლის მიზნებისთვის შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლის გარეშე რეკონსტრუქციად ითვლება ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროს არ იცვლება შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გარე შემომზღუდავი კონსტრუქციებისა და სახურავის პარამეტრები.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2020 წლის 22 მაისის კანონი №5967 – ვებგვერდი, 28.05.2020წ.
საქართველოს 2021 წლის 2 ნოემბრის კანონი №964 – ვებგვერდი, 05.11.2021წ.
საქართველოს 2023 წლის 30 ივნისის კანონი №3436 – ვებგვერდი, 20.07.2023წ.
საქართველოს 2023 წლის 13 დეკემბრის კანონი №3898 – ვებგვერდი, 28.12.2023წ.
საქართველოს 2023 წლის 13 დეკემბრის კანონი №3897 – ვებგვერდი, 28.12.2023წ.

მუხლი 132. სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა

1. სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა:

ა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში (გარდა ამ მუხლის 1^1 და 1^2 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა.ა) I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 2 000 ლარის ოდენობით;

ა.ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 4 000 ლარის ოდენობით;

ა.გ) III კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 10 000 ლარის ოდენობით;

ა.დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 15 000 ლარის ოდენობით.

[ა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის რესურსების მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში (გარდა ამ მუხლის 1^1 და 1^2 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა.ა) I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 2 000 ლარის ოდენობით;

ა.ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 4 000 ლარის ოდენობით;

ა.გ) III კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 10 000 ლარის ოდენობით;

ა.დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 15 000 ლარის ოდენობით; ***(ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან)***]

ბ) ქალაქში გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ბ.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 800 ლარის ოდენობით;

ბ.ბ) III კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 10 000 ლარის ოდენობით;

ბ.გ) IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 15 000 ლარის ოდენობით;

გ) დაბაში ან სოფელში გამოიწვევს დაჯარიმებას:

გ.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 200 ლარის ოდენობით;

გ.ბ) III კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 10 000 ლარის ოდენობით;

გ.გ) IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 15 000 ლარის ოდენობით.

1^1. სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში (გარდა ამ მუხლის 1^2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 2 000 ლარის ოდენობით;

ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 4 000 ლარის ოდენობით;

გ) III კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 30 000 ლარის ოდენობით;

დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 45 000 ლარის ოდენობით.

1^2. თუ კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ნებართვის გაცემის უფლებამოსილება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ორგანოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის აქვს დელეგირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში – 20 000 ლარის ოდენობით;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში – 150 000 ლარის ოდენობით.

შენიშვნა:

1. ამ ნაწილის მიზნებისთვის კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოებად და სარეაბილიტაციო სამუშაოებად ითვლება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი სამუშაოები.

2. ამ ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობას ახორციელებს ამ კოდექსის 118-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად განსაზღვრული პირი.

2. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

3. თუ II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლისა და კომერციული დანიშნულების ობიექტისა) მშენებლობის (მათ შორის, რეკონსტრუქციის) განხორციელებისას სანებართვო პირობების დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევი სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებამდე შეიტანს საპროექტო დოკუმენტაციაში სათანადო ცვლილებას, მას არ დაეკისრება ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა.

4. II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის (მათ შორის, რეკონსტრუქციის) განხორციელებისას სანებართვო პირობების დარღვევის შემთხვევაში მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებამდე განუსაზღვრავს დამრღვევს 45-დღიან ვადას საპროექტო დოკუმენტაციაში სათანადო ცვლილების შესატანად ან სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად. ეს ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 3 თვით, თუ დამრღვევმა აღნიშნული ვადის განმავლობაში წარადგინა საპროექტო დოკუმენტაციაში ცვლილების შეტანის შესახებ განცხადება და მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს გადაწყვეტილება არ მიუღია.

4^1. სამშენებლო სამართალდარღვევად არ მიიჩნევა მშენებლობის შეტყობინების დარღვევით განხორციელებული მშენებლობა, რომელიც არ გასცდება I კლასის შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს და რომელსაც დაადასტურებს მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე პირი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესითა და პირობებით.

5. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული ჯარიმა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი ტერიტორია იმავდროულად არ შედის იმავე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიაში.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2020 წლის 22 მაისის კანონი №5967 – ვებგვერდი, 28.05.2020წ.
საქართველოს 2022 წლის 22 დეკემბრის კანონი №2484 – ვებგვერდი, 29.12.2022წ.
საქართველოს 2023 წლის 30 ივნისის კანონი №3436 – ვებგვერდი, 20.07.2023წ.
საქართველოს 2023 წლის 13 დეკემბრის კანონი №3898 – ვებგვერდი, 28.12.2023წ.
საქართველოს 2023 წლის 13 დეკემბრის კანონი №3897 – ვებგვერდი, 28.12.2023წ.

მუხლი 132^1. სათანადო ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების გაუთვალისწინებლობა

1. სათანადო ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების გაუთვალისწინებლობა (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) თვითმმართველ ქალაქში, საკურორტო ტერიტორიაზე ან ტურისტულ ზონაში:

ა.ა) I კლასის (საჯარო/საზოგადოებრივი დანიშნულების) შენობა-ნაგებობისათვის – 3 000 ლარის ოდენობით;

ა.ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 5 000 ლარის ოდენობით;

ა.გ) III კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 12 000 ლარის ოდენობით;

ა.დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 20 000 ლარის ოდენობით;

ბ) მუნიციპალიტეტის დასახლებაში – ქალაქში:

ბ.ა) I კლასის (საჯარო/საზოგადოებრივი დანიშნულების) შენობა-ნაგებობისათვის – 1 000 ლარის ოდენობით;

ბ.ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 2 000 ლარის ოდენობით;

ბ.გ) III კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 5 000 ლარის ოდენობით;

ბ.დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 10 000 ლარის ოდენობით;

გ) მუნიციპალიტეტის დასახლებაში – დაბაში ან სოფელში:

გ.ა) I კლასის (საჯარო/საზოგადოებრივი დანიშნულების) შენობა-ნაგებობისათვის – 200 ლარის ოდენობით;

გ.ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 500 ლარის ოდენობით;

გ.გ) III კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 1 000 ლარის ოდენობით;

გ.დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 3 000 ლარის ოდენობით.

2. სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ამ მუხლის პირველი ნაწილით

გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის დაჯარიმების შესახებ დადგენილების მიღებასთან ერთად წერილობით აფრთხილებს სამშენებლო სამართალდამრღვევს მშენებლობის შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურულ და გეგმარებით ელემენტებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის თაობაზე და დარღვევის გამოსასწორებლად აძლევს არანაკლებ 30-დღიან ვადას.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნის შეუსრულებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ჯარიმის ორმაგი ოდენობით.

4. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით გათვალისწინებული დანაწესები გამოიყენება მშენებლობის შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურულ და გეგმარებით ელემენტებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფამდე.

საქართველოს 2020 წლის 5 თებერვლის კანონი №5706 – ვებგვერდი, 10.02.2020წ.

მუხლი 133. (ამოღებულია)

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 134. ობიექტზე საინფორმაციო დაფის განუთავსებლობა ან საინფორმაციო დაფაზე არასრული ინფორმაციის განთავსება

1. ობიექტზე საინფორმაციო დაფის განუთავსებლობა ან საინფორმაციო დაფაზე არასრული ინფორმაციის განთავსება გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში – 2 000 ლარის ოდენობით;

[ა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის რესურსების მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში – 2 000 ლარის ოდენობით;***(ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან)***]

ბ) ქალაქში – 400 ლარის ოდენობით;

გ) დაბაში ან სოფელში – 50 ლარის ოდენობით.

2. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

საქართველოს 2020 წლის 22 მაისის კანონი №5967 – ვებგვერდი, 28.05.2020წ.

საქართველოს 2023 წლის 30 ივნისის კანონი №3436 – ვებგვერდი, 20.07.2023წ.

მუხლი 135. მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის წესის დარღვევით მიტოვება

1. მშენებლობის 6 თვეზე მეტი ვადით, კონსერვაციის წესის დარღვევით შეჩერება გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში (გარდა ამ მუხლის 1^1 და 1^2 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა):

ა.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 5 000 ლარის ოდენობით;

ა.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 20 000 ლარის ოდენობით.

[ა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის რესურსების მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში (გარდა ამ მუხლის 1^1 და 1^2 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა):

ა.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 5 000 ლარის ოდენობით;

ა.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 20 000 ლარის ოდენობით; ***(ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან)***]

ბ) ქალაქში:

ბ.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 1 000 ლარის ოდენობით;

ბ.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 2 000 ლარის ოდენობით;

გ) დაბაში ან სოფელში:

გ.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 200 ლარის ოდენობით;

გ.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 1 000 ლარის ოდენობით.

1^1. მშენებლობის 6 თვეზე მეტი ვადით, კონსერვაციის წესის დარღვევით შეჩერება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში (გარდა ამ მუხლის 1^2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 5 000 ლარის ოდენობით;

ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 150 000 ლარის ოდენობით.

1^2. თუ კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ნებართვის გაცემის უფლებამოსილება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ორგანოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის აქვს დელეგირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე მშენებლობის 6 თვეზე მეტი ვადით, კონსერვაციის წესის დარღვევით შეჩერება გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში – 25 000 ლარის ოდენობით;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში – 200 000 ლარის ოდენობით.

შენიშვნა:

1. ამ ნაწილის მიზნებისთვის კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოებად და სარეაბილიტაციო სამუშაოებად ითვლება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი სამუშაოები.

2. ამ ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობას ახორციელებს ამ კოდექსის 118-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად განსაზღვრული პირი.

2. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული ჯარიმა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ამ ქვეპუნქტებში აღნიშნული ტერიტორია იმავდროულად არ შედის იმავე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიაში.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2020 წლის 22 მაისის კანონი №5967 – ვებგვერდი, 28.05.2020წ.
საქართველოს 2023 წლის 30 ივნისის კანონი №3436 – ვებგვერდი, 20.07.2023წ.
საქართველოს 2023 წლის 13 დეკემბრის კანონი №3898 – ვებგვერდი, 28.12.2023წ.
საქართველოს 2023 წლის 13 დეკემბრის კანონი №3897 – ვებგვერდი, 28.12.2023წ.

მუხლი 136. მშენებლობის შეჩერების შესახებ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების შეუსრულებლობა

1. მშენებლობის შეჩერების შესახებ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების შეუსრულებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში – 50 000 ლარის ოდენობით;

[ა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის რესურსების მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში – 50 000 ლარის ოდენობით;*(ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან)*]

ბ) ქალაქში:

ბ.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 5 000 ლარის ოდენობით;

ბ.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 25 000 ლარის ოდენობით;

გ) დაბაში ან სოფელში:

გ.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 1 000 ლარის ოდენობით;

გ.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 10 000 ლარის ოდენობით.

2. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული ჯარიმა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი ტერიტორია იმავდროულად არ შედის იმავე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიაში.

4. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ვალდებულია მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილების მიღების შემდეგ ამ დადგენილების შესრულების კონტროლის მიზნით, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დადგენილი წესით, არანაკლებ თვეში ერთხელ შეამოწმოს შესაბამისი მშენებლობა.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2020 წლის 22 მაისის კანონი №5967 – ვებგვერდი, 28.05.2020წ.
საქართველოს 2022 წლის 22 დეკემბრის კანონი №2484 – ვებგვერდი, 29.12.2022წ.
საქართველოს 2023 წლის 30 ივნისის კანონი №3436 – ვებგვერდი, 20.07.2023წ.

მუხლი 137. საფრთხის შემქმნელი ავარიული შენობა-ნაგებობის სავალდებულო რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის განუხორციელებლობა

1. თუ ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის ცნობილი გახდა, რომ მისი საკუთრება საფრთხეს უქმნის მესამე პირების სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, მესაკუთრე ვალდებულია ასეთი ინფორმაციის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა აცნობოს ამის შესახებ შესაბამის

მუნიციპალიტეტის ორგანოს და განახორციელოს ერთ-ერთი შემდეგი ქმედება:

ა) საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დადგენილ ვადაში მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს ავარიული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით და ამ ნებართვის მიღების შემთხვევაში განახორციელოს, შესაბამისად, რეკონსტრუქცია ან დემონტაჟი;

ბ) შეასრულოს შესაბამისი ორგანოს მითითება, აგრეთვე თავისი შესაძლებლობის ფარგლებში მიიღოს უსაფრთხოების ზომები საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ან „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ქმედების განუხორციელებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას 5 000 ლარის ოდენობით.

3. ამ მუხლით განსაზღვრული საკითხები განისაზღვრება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

საქართველოს 2020 წლის 15 ივლისის კანონი №7011 – ვებგვერდი, 28.07.2020წ.

მუხლი 137[1]. იმ შენობა-ნაგებობის შეკეთების (რემონტის), რეკონსტრუქციის, აღდგენის ან/და დემონტაჟის განუხორციელებლობა, რომელიც მუნიციპალიტეტის იერსახეს ამახინჯებს

იმ შენობა-ნაგებობის შეკეთების (რემონტის), რეკონსტრუქციის, აღდგენის ან/და დემონტაჟის განუხორციელებლობა, რომელიც მუნიციპალიტეტის იერსახეს ამახინჯებს და მდებარეობს საზოგადოებრივი სივრციდან ვიზუალური აღქმის არეალში:

ა) მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, ტყის ფონდის ან „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში ან ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე –

გამოიწვევს დაჯარიმებას 5 000 ლარის ოდენობით;

[ა) მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, სახელმწიფო ტყის ან „წყლის რესურსების მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში ან ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე –

გამოიწვევს დაჯარიმებას 5 000 ლარის ოდენობით; ***(ამოქმედდეს 2026 წლის 1 სექტემბრიდან)***]

ბ) თვითმმართველ ქალაქში, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტში აღნიშნული ტერიტორიისა, –

გამოიწვევს დაჯარიმებას 1 000 ლარის ოდენობით;

გ) მუნიციპალიტეტის დასახლებაში – ქალაქში, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტში აღნიშნული ტერიტორიისა, –

გამოიწვევს დაჯარიმებას 500 ლარის ოდენობით;

დ) მუნიციპალიტეტის დასახლებაში – დაბაში ან სოფელში, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტში აღნიშნული ტერიტორიისა, –

გამოიწვევს დაჯარიმებას 200 ლარის ოდენობით.

შენიშვნა:

1. ამ მუხლის მიზნებისთვის მიიჩნევა, რომ შენობა-ნაგებობა მუნიციპალიტეტის იერსახეს ამახინჯებს,

თუ მას დაზიანებული აქვს გარე მოპირკეთება, გადახურვა, შემინვა, შემოღობვა, გარე შემომზღუდავი კონსტრუქცია.

2. ამ მუხლით გათვალისწინებული სამართალდარღვევის არსებობის შემთხვევაში სამშენებლო საქმიანობაზე საჯარო ზედამხედველობის ორგანო შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის მიმართ გასცემს მითითებას, რომლითაც მას შენობა-ნაგებობის მდგომარეობის გათვალისწინებით განუსაზღვრავს გონივრულ ვადას სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად (შენობა-ნაგებობის დამცავი ბადით შეფუთვა სამართალდარღვევის გამოსწორებად არ ჩაითვლება). ამ მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ადგენს შემოწმების აქტს. თუ სამართალდარღვევა განსაზღვრულ ვადაში არ გამოსწორდა, შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს ამ კოდექსით დადგენილი წესით დაეკისრება ამ მუხლით გათვალისწინებული ჯარიმა.

3. ამ მუხლით გათვალისწინებული სამართალდარღვევის არსებობის შემთხვევაში სამშენებლო საქმიანობაზე საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს უფლება აქვს, შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის მიმართ გასცეს მითითება მისი დემონტაჟის მოთხოვნით მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ამ შენობა-ნაგებობის შეკეთება (რემონტი), რეკონსტრუქცია ან აღდგენა შეუძლებელია.

4. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელ სახლზე, კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლსა და საცხოვრებლად გამოყენებულ შენობა-ნაგებობაზე.

საქართველოს 2020 წლის 17 მარტის კანონი №5779 – ვებგვერდი, 23.03.2020წ.

საქართველოს 2023 წლის 30 ივნისის კანონი №3436 – ვებგვერდი, 20.07.2023წ.

მუხლი 138. მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა

1. მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა გამოიწვევს დაჯარიმებას 30 000 ლარის ოდენობით.

2. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

თავი XVI

შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება

მუხლი 139. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება

1. I კლასის შენობა-ნაგებობა არ ექვემდებარება ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებას.

2. II, III და IV კლასების შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების წესები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

მუხლი 139[1]. შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირება ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე

1. დაუშვებელია შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირება ამ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ შესაბამისი აქტის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოცემამდე.

2. დაუშვებელია ექსპლუატაციაში მიუღებელი შენობა-ნაგებობის ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი გაზით მომარაგება.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ ვრცელდება ექსპლუატაციაში მიუღებელი შენობა-ნაგებობის ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი გაზით მომარაგებაზე სამშენებლო საქმიანობისთვის, რომელიც არ უნდა სცდებოდეს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადას.

4. ექსპლუატაციაში მიუღებელი შენობა-ნაგებობის სამშენებლო საქმიანობისთვის ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი გაზით მომარაგებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება საქართველოს

ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის ნორმატიული აქტით.

საქართველოს 2021 წლის 12 ივლისის კანონი №722 – ვებგვერდი, 14.07.2021წ.

თავი XVII

სავალდებულო სერტიფიცირება არქიტექტურული საქმიანობისა და სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას

მუხლი 140. სავალდებულო სერტიფიცირება არქიტექტურული საქმიანობისა და სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას

1. სავალდებულო სერტიფიცირებას ექვემდებარებიან: არქიტექტურული პროექტის დამოწმების უფლებამოსილების მქონე არქიტექტორი, კონსტრუქციული პროექტის დამოწმებისთვის, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისთვის პასუხისმგებელი ინჟინერ-მშენებელი, არქიტექტურული პროექტისა და კონსტრუქციული პროექტის ექსპერტი.

2. მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში სანებართვო დოკუმენტაციის შემსწავლელი სპეციალისტები ექვემდებარებიან სავალდებულო სერტიფიცირებას.

3. ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით განსაზღვრული პირების სერტიფიცირების წესები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

თავი XVIII

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 141. გარდამავალი დებულებები

1. 2019 წლის 3 ივნისამდე გაცემული მშენებლობის ნებართვა ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას, ამასთანავე, მის საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით გამოიყენება ამ ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი სამართლებრივი აქტებით დადგენილი მოთხოვნები და წესები.

2. 2019 წლის 3 ივნისის მდგომარეობით მშენებარე და აშენებული შენობა-ნაგებობები, რომლებიც 2019 წლის 3 ივნისამდე არ ექვემდებარებოდა მშენებლობის ნებართვის მიღების ან მშენებლობის შეტყობინების ვალდებულებას, 2019 წლის 3 ივნისის შემდეგაც არ საჭიროებს აღნიშნულ ნებართვას ან შეტყობინებას.

3. სააგენტო 2035 წლის 31 დეკემბრამდე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ინიციატივითა და საქართველოს მთავრობის დავალებით უზრუნველყოს მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციის/საბოლოო გეგმის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტების მომზადება. აღნიშნული გეგმის კონცეფცია/პროექტი მოწონებული უნდა იქნეს სააგენტოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამის შემდეგ მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციას/პროექტს ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

4. ყველა მუნიციპალიტეტმა 2035 წლის 31 დეკემბრამდე უზრუნველყოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავება და დამტკიცება.

5. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

6. 2019 წლის 3 ივნისამდე მიღებული განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზედაც 2020 წლის 1 იანვრამდე არ იქნა შეთანხმებული პროექტი ან/და არ იქნა გაცემული მშენებლობის ნებართვა, ძალას კარგავს 2020 წლის 1 იანვრიდან.

7. ამ მუხლის მე-6 ნაწილის მოქმედება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდის შესახებ გადაწყვეტილებაზე.

8. 2019 წლის 3 ივნისამდე აშენებული იმშენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია, რომელიც ფაქტობრივი მდგომარეობით შეუსაბამოა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ან/და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გადამეტების გამო, დასაშვებია აღნიშნული შეუსაბამობის გაზრდის გარეშე ან აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით.

9. 2026 წლის 1 სექტემბრამდე ამ კოდექსით განსაზღვრული სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებასა და ტექნიკურ ზედამხედველობას აკრედიტებულ ინსპექტირების ორგანოებსა და სერტიფიცირებულ ექსპერტებთან ერთად ახორციელებენ სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებისა და ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელების დროებითი წესით განსაზღვრული პირები.

10. 2019 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული სივრცითი მოწყობის გეგმები/მათი გეგმარებითი დავალებები ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას. ასეთი გეგმის გეგმარებითი დავალების საფუძველზე შესაბამისი გეგმის შემუშავება შეიძლება დასრულდეს აღნიშნული გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

11. 2019 წლის 3 ივნისამდე კანონმდებლობის საფუძველზე დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმები და ის განაშენიანების რეგულირების გეგმები, რომლებიც მოიცავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეგულირებულ საკითხებს, ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას შესაბამისი ახალი გეგმის დამტკიცებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 2029 წლის 3 ივნისისა.

12. 2019 წლის 3 ივნისამდე კანონმდებლობის მიხედვით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმების გეგმარებითი დავალების საფუძველზე, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეგულირებული საკითხების მომცველი განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების საფუძველზე შესაბამისი გეგმის შემუშავება შეიძლება დასრულდეს აღნიშნული გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამ ნაწილის საფუძველზე დამტკიცებული გეგმა იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს ახალი გეგმის დამტკიცებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 2029 წლის 3 ივნისისა.

13. იმ ტერიტორიებზე, რომლებზედაც ვრცელდება ამ მუხლის მე-11 და მე-12 ნაწილებით გათვალისწინებული, 2019 წლის 3 ივნისამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმები და ის განაშენიანების რეგულირების გეგმები, რომლებიც მოიცავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეგულირებულ საკითხებს, იერარქიულად ქვემდგომი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის დამტკიცება, აგრეთვე დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირება და მათში ცვლილებების შეტანა ხორციელდება 2019 წლის 3 ივნისამდე მოქმედი შესაბამისი სამართლებრივი აქტებით დადგენილი წესით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე. აღნიშნულ შემთხვევაში მოქმედებს ამ კოდექსისა (გარდა ამ კოდექსის 61-ე–63-ე მუხლებისა) და შესაბამისი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მოთხოვნები.

14. 2019 წლის 3 ივნისამდე მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე 2029 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმები შეესაბამება ამ კოდექსით განსაზღვრულ განაშენიანების დეტალურ გეგმებს და ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას. აღნიშნულ გეგმებში ცვლილებების შეტანის საჭიროების შემთხვევაში შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს მათი ამ კოდექსისა და შესაბამისი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან შესაბამისობა.

15. [(ამოღებულია - 20.12.2019, №5693)].

16. 2019 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებები იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს 2021 წლის 3 ივნისამდე. ასეთი გეგმის გეგმარებითი დავალებების საფუძველზე შესაბამისი გეგმის შემუშავება შეიძლება დასრულდეს აღნიშნული გეგმარებითი დავალებების დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ასეთ გეგმაში ცვლილების შეტანის საჭიროების შემთხვევაში შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს მისი ამ კოდექსისა და შესაბამისი კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნებთან შესაბამისობა.

16[1]. იმ ქალაქთმშენებლობით გეგმაში, რომელიც დამტკიცებულია კონცეფციის გარეშე, ცვლილების შეტანასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება 2029 წლის 3 ივნისამდე შესაძლებელია განხორციელდეს აღნიშნულ გეგმაში შესატანი ცვლილების პროექტის განხილვითა და დამტკიცებით.

17. თუ 2019 წლის 3 დეკემბრამდე გაცემულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ამ პირობების მოქმედების პერიოდში ნებართვის გაცემის მიზნით გამოიყენება მათი დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები.

18. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელების შემთხვევაში მოქმედებს ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობა.

19. (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693).

20. ამ მუხლის მე-13 ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი აქტები და მათ საფუძველზე მიღებული შესაბამისი სამართლებრივი აქტები ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას. ამ სამართლებრივ აქტებში ცვლილებების შეტანა ან მათი გაუქმება/ძალადაკარგულად გამოცხადება შეიძლება განხორციელდეს იმავე წესით, რომელიც მათი მიღებისთვის ან გაუქმებისთვის/ძალადაკარგულად გამოცხადებისთვის იყო დადგენილი.

21. იმ მუნიციპალიტეტებმა, რომლებსაც დამტკიცებული აქვთ ამ მუხლის მე-11 ნაწილით გათვალისწინებული გეგმები, 2021 წლის 31 დეკემბრამდე შეიმუშაონ სამოქმედო გეგმა, რომლის მიხედვითაც უზრუნველყოფილი იქნება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმების ან/და იმ განაშენიანების რეგულირების გეგმების, რომლებიც მოიცავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეგულირებულ საკითხებს, ამ კოდექსთან შესაბამისობა.

22. საჭიროების შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითმა ორგანომ უზრუნველყოს ამ კოდექსის 128-ე მუხლის შესაბამისად სამშენებლო სამართალდამრღვევისთვის დადგენილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზე ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაცნობის წესისა და პირობების დამტკიცება.

23. ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გენერალური გეგმის დამტკიცებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 2027 წლის 1 იანვრისა, სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში განაშენიანების დეტალური გეგმის გარეშე შესაძლებელია განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა. ასევე დასაშვებია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით (შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი (გარდა განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტისა და გამწვანების კოეფიციენტისა)) გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციისა და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილებების შეტანა. ამ ნაწილით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების მიღება დასაშვებია, თუ ის კომპენსირდება შესაბამისი ღონისძიებით, ამავდროულად, არ დაუპირისპირდება კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის კანონმდებლობით განსაზღვრულ რეგულაციებს, საზოგადოებრივ ინტერესებს და არ გამოიწვევს ადამიანთა საცხოვრებელი გარემოს და სამუშაო გარემოს სანიტარიულ-ჰიგიენური მდგომარეობის გაუარესებას. ამასთანავე, დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ქალაქგეგმარებით ესთეტიკურ პარამეტრებს და უნდა ითვალისწინებდეს არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის ეფექტიანი შენარჩუნების/გაუმჯობესების პირობებს. ამ ნაწილით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ:

ა) კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით გამოყოფილ/გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე;

ბ) განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი ან/და მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განხორციელებისას, შესაბამისი დასაბუთების შემთხვევაში;

გ) ავარიული შენობა-ნაგებობის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი, საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა) ჩანაცვლების მიზნით;

დ) იმ ობიექტის დასრულების მიზნით, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიიჩნევა დაუმთავრებელ მშენებლობად.

24. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ამ მუხლის 23-ე ნაწილით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე მიმართავს მხოლოდ სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში. სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესს ამტკიცებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო სათათბირო საბჭოს შემადგენლობას განსაზღვრავს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

25. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ამ მუხლის 23-ე ნაწილით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ამ ღონისძიების შედეგად შენობა-ნაგებობის გაზრდილი ფართობის არანაკლებ 10%-ისა სასარგებლო ფართობის სახით უნდა დარეგისტრირდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და გამოყენებული უნდა იქნეს სოციალური მიზნით, მათ შორის, ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებისთვის. ეს ფართობი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირდება მესაკუთრის ან/და მშენებლობის ნებართვის მფლობელის თანხმობის გარეშე.

საქართველოს 2019 წლის 30 მაისის კანონი №4748 – ვებგვერდი, 30.05.2019წ.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1520 – ვებგვერდი, 06.05.2022წ.
საქართველოს 2022 წლის 26 აპრილის კანონი №1516 – ვებგვერდი, 13.05.2022წ.
საქართველოს 2022 წლის 23 ივნისის კანონი №1712 – ვებგვერდი, 05.07.2022წ.
საქართველოს 2022 წლის 7 ოქტომბრის კანონი №1896 – ვებგვერდი, 10.10.2022წ.
საქართველოს 2022 წლის 16 ნოემბრის კანონი №2032 – ვებგვერდი, 25.11.2022წ.
საქართველოს 2024 წლის 7 მარტის კანონი №4080 – ვებგვერდი, 14.03.2024წ.
საქართველოს 2024 წლის 13 დეკემბრის კანონი №159 - ვებგვერდი, 30.12.2024წ.
საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.
საქართველოს 2025 წლის 15 ოქტომბრის კანონი №968 – ვებგვერდი, 16.10.2025წ.

მუხლი 141[1]. უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება

1. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია განახორციელოს 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზება, აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულებისთვის განსაზღვროს ვადა და განახორციელოს მისი შემდგომი ლეგალიზება.

2. უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების წესსა და პირობებს, აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულების ვადას და მისი ლეგალიზების წესსა და პირობებს ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 141[2]. სამშენებლო სამართალდამრღვევის საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე ან/და მის მომიჯნავე ტერიტორიაზე დროებითი შენობა-ნაგებობის – ჯიხურის მშენებლობის შეტყობინების ან მშენებლობის ნებართვის გარეშე განთავსებისათვის დაკისრებული პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება

1. თუ სამშენებლო სამართალდამრღვევს 2021 წლის 1 იანვრამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ამ კოდექსის 130-ე–132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 43-ე და 44-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის, რაც გამოიხატა მის მიერ საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე ან/და მის მომიჯნავე ტერიტორიაზე დროებითი შენობა-ნაგებობის – ჯიხურის მშენებლობის შეტყობინების ან მშენებლობის

ნებართვის გარეშე განთავსებით, მაგრამ 2021 წლის 1 იანვრისთვის ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, იგი თავისუფლდება ჯარიმის/საურავის თანხის ან/და მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისგან, ხოლო თუ სამშენებლო სამართალდამრღვევს 2021 წლის 1 იანვრისთვის ჩადენილი აქვს სამშენებლო სამართალდარღვევა, თუმცა მის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის ან სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, იგი თავისუფლდება ამ კოდექსის 130-ე–132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 43-ე და 44-ე მუხლებით გათვალისწინებული ჯარიმის/საურავის თანხის გადახდის ვალდებულებისგან.

2. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო:

ა) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც 2021 წლის 1 იანვრამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა სამშენებლო საქმიანობის სფეროში ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისათვის და 2021 წლის 1 იანვრისათვის ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, ძალადაკარგულად აცხადებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ ან/და დამრღვევისათვის საურავის დარიცხვის შესახებ;

ბ) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც 2021 წლის 1 იანვრისათვის ჩადენილი აქვს ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევა და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის, არ დაიწყებს შესაბამისი საქმის წარმოებას, ხოლო თუ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, იღებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

საქართველოს 2021 წლის 5 იანვრის კანონი №81 – ვებგვერდი, 06.01.2021წ.

საქართველოს 2021 წლის 2 ნოემბრის კანონი №964 – ვებგვერდი, 05.11.2021წ.

მუხლი 141[3]. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სანებართვო პირობების დარღვევით წარმოებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღების დროებითი წესი

1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია ექსპლუატაციაში მიიღოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მშენებლობადამთავრებული შენობა-ნაგებობა, მათ შორის, შენობა-ნაგებობების კომპლექსის დამოუკიდებლად ფუნქციონირებადი მშენებლობადამთავრებული ობიექტი (შემდგომ – ობიექტი), რომელზედაც გაცემული იყო მშენებლობის ნებართვა და რომლის მშენებლობა წარმოებულია შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის დარღვევით (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ცვლილებით, ფუნქციური ზონირების დარღვევით) ან შეუსაბამო მიწის ნაკვეთზე. ეს ნაწილი ვრცელდება აგრეთვე იმ ობიექტზე, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის, თუმცა მისი მშენებლობა დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალშია წარმოებული.

2. ექსპლუატაციაში მიღება ეხება იმ ობიექტს, რომელზედაც გაცემულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მშენებლობის ნებართვა და რომლის მშენებლობა, 2020 წლის 18 აგვისტოს მდგომარეობით, დამთავრებულია, აგრეთვე იმ ობიექტს, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის, თუმცა იგი დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალშია განთავსებული და მისი მშენებლობა, 2020 წლის 18 აგვისტოს მდგომარეობით, დამთავრებულია.

3. ამ მუხლის მიზნებისთვის მშენებლობადამთავრებულ ობიექტად მიიჩნევა ის ობიექტი, რომლის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოები, გარდა მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოებისა, დამთავრებულია.

4. დაინტერესებულმა პირმა ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს უნდა მიმართოს ამ მუხლის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში.

5. დაინტერესებული პირი ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს წარუდგენს განცხადებას. ამ განცხადებას უნდა ერთოდეს შემდეგი დოკუმენტაცია:

ა) ობიექტის არსებული მდგომარეობის ამსახველი ტოპოგრაფიული გეგმა;

ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და შესაბამისი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც ნაჩვენებია საექსპლუატაციო ობიექტი;

გ) ობიექტის არქიტექტურული პროექტი და ობიექტის არსებული მდგომარეობის ამსახველი აზომვითი ნახაზი;

დ) ობიექტის ფოტოსურათები;

ე) აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული, ობიექტის მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობისა და სეისმომედეგობის დამადასტურებელი საექსპერტო დასკვნა;

ვ) საჭიროების შემთხვევაში – აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული საექსპერტო დასკვნა პროექტის თაობაზე;

ზ) ობიექტის შიდა გეგმარების ან მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოების დარღვევით განხორციელების შემთხვევაში – შესაბამის პირთა თანხმობა;

თ) ავტოსადგომების სავალდებულო, შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული რაოდენობის (ასეთი ვალდებულების შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით არსებობის შემთხვევაში), ხოლო აღნიშნული პროექტის არარსებობისას – ამ ობიექტისთვის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ავტოსადგომების რაოდენობის არარსებობის შემთხვევაში – შესაბამის პირთა თანხმობა;

ი) ობიექტში მოწყობილი ტექნოლოგიური მოწყობილობების (ლიფტის, ესკალატორის და სხვა) გამოცდის აქტები.

6. ამ მუხლის მე-5 ნაწილის „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტების მიზნებისთვის შესაბამის პირთა თანხმობის არსებობის საჭიროებას და ამ პირთა წრეს განსაზღვრავს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო.

7. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, ამ მუხლის მე-5 ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოები განახორციელოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებით, ამ მუხლის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში, რაც დამატებით მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს. ამ ნაწილით განსაზღვრული განსახორციელებელი სამუშაოები უნდა შეესაბამებოდეს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის პრინციპებს, ხოლო მშენებლობის ნებართვის არარსებობისას – დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალში არსებული სხვა შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის პრინციპებს (ასეთი პროექტის არსებობის შემთხვევაში).

8. ობიექტის (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისა) ექსპლუატაციაში მიღების პროცესში შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა სხვა პირებთან თანასწორობის ხელშეწყობისა და დისკრიმინაციის აღმოფხვრის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული უნდა იქნეს გონივრული მისადაგების პრინციპი.

9. ამ მუხლის მე-5 ნაწილით განსაზღვრული დოკუმენტაციის მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოსთვის წარდგენის შემდეგ იგი ადასტურებს დარღვევით წარმოებულ მშენებლობას განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების გათვალისწინებით. იგი ვალდებულია ამ მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ან ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ამ ნაწილით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას იღებს მისთვის

შესაბამისი განცხადების წარდგენიდან 6 თვის ვადაში. მის მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიუღებლობის შემთხვევაში ეს ვადა 6 თვით გრძელდება. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. ამ ვადაში აღნიშნული გადაწყვეტილების მიუღებლობა პირს არ უზღუდავს უფლებას, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს განმეორებით წარუდგინოს განცხადება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით.

10. ამ მუხლის შესაბამისად ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება არ ნიშნავს:

ა) მიჯნის ზონის დარღვევით განხორციელებული სამუშაოების კანონიერებას;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისთვის დაწესებული თანხის გადახდისგან გათავისუფლებას.

11. ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებამდე, მისი უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად ან კერძო და საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებულ პირს მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან შესაბამისი პირობების შესრულება უშუალოდ ამ ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით. ამ ნაწილის თანახმად მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარუდგენლობა ან შესაბამისი პირობების შეუსრულებლობა შეიძლება გახდეს ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველი.

12. ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ამ კოდექსის 131-ე და 132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე და 45-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის (გარდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისთვის დაწესებული თანხის გადაუხდელობისა) და რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, თავისუფლდება ჯარიმის/საურავის თანხის ან/და მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისგან, ხოლო ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ჩადენილი აქვს ამ კოდექსის 131-ე და 132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე და 45-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევა (გარდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისთვის დაწესებული თანხის გადაუხდელობისა) და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის ან დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, თავისუფლდება ამ კოდექსის 131-ე და 132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე და 45-ე მუხლებით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისგან.

13. ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე, ამ კოდექსის 126-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 26-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის სამმაგი ოდენობის ჯარიმა დაეკისრა და იგი გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, აგრეთვე ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელიც ექვემდებარებოდა აღნიშნული მუხლებით განსაზღვრული სამმაგი ოდენობის ჯარიმის დაკისრებას და რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის იგი დაკისრებული არა აქვს, თავისუფლდება სამმაგი ოდენობის ჯარიმის ან მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისგან.

14. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო:

ა) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ამ მუხლის მე-12 და მე-13 ნაწილებით გათვალისწინებული, სამშენებლო საქმიანობის სფეროში სამშენებლო

სამართალდარღვევის ჩადენისთვის და რომელსაც ამ ნაწილის ამოქმედების მომენტისთვის ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, ძალადაკარგულად აცხადებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ ან/და სამშენებლო სამართალდამრღვევისთვის საურავის დარიცხვის შესახებ;

ბ) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ჩადენილი აქვს ამ მუხლის მე-12 და მე-13 ნაწილებით გათვალისწინებული, სამშენებლო საქმიანობის სფეროში სამშენებლო სამართალდარღვევა და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის, არ დაიწყებს შესაბამისი საქმის წარმოებას, ხოლო თუ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, იღებს დადგენილებას დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

15. ამ მუხლის მე-12–მე-14 ნაწილები ვრცელდება მხოლოდ იმ პირზე, რომელმაც კანონის დარღვევით განახორციელა სამშენებლო საქმიანობა იმ ობიექტზე, რომელიც ექსპლუატაციაში ამ მუხლის შესაბამისად იქნება მიღებული.

16. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება:

ა) V კლასის შენობა-ნაგებობაზე;

ბ) „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ უძრავ ძეგლზე;

გ) იმ სუბიექტზე, რომლის საქმიანობა, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის თანახმად, ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ჩატარებას;

დ) იმ სუბიექტზე, რომელიც ახორციელებს „გარემოსდაცვითი ტექნიკური რეგლამენტების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით გათვალისწინებულ საქმიანობას.

17. ამ მუხლის მიზნებისთვის დაინტერესებული პირი შეიძლება იყოს პირვანდელი მესაკუთრე/დამკვეთი, აგრეთვე ნებისმიერი სხვა დაინტერესებული პირი, რომლის კანონიერი ინტერესი დასტურდება როგორც ინდივიდუალურად, ისე საერთო/თანაზიარი უფლების/ინტერესის სახით.

საქართველოს 2021 წლის 12 ივლისის კანონი №722 – ვებგვერდი, 14.07.2021წ.

მუხლი 141[4]. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის დაკისრებული პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება

1. ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის შესაბამისი ორგანოსთვის საეტაპო ოქმის წარუდგენლობისთვის და ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, თავისუფლდება ჯარიმის/საურავის თანხის ან/და მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისგან. პასუხისმგებლობისგან თავისუფლდება აგრეთვე ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის შესაბამისი ორგანოსთვის საეტაპო ოქმი არ წარუდგენია და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის ან სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის.

2. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო:

ა) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა სამშენებლო საქმიანობის სფეროში ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის და ამ ნაწილის ამოქმედების მომენტისთვის ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი,

ძალადაკარგულად აცხადებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ ან/და დამრღვევისათვის საურავის დარიცხვის შესახებ;

ბ) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ჩადენილი აქვს ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევა და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის, არ დაიწყებს შესაბამისი საქმის წარმოებას, ხოლო თუ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, იღებს დადგენილებას დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

საქართველოს 2021 წლის 2 ნოემბრის კანონი №964 – ვებგვერდი, 05.11.2021წ.

მუხლი 141[5]. შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის განსაზღვრული პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების დროებითი წესი

1. შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის შესაბამისი ორგანოსთვის საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის სამშენებლო სამართალდამრღვევს 2026 წლის 31 დეკემბრამდე არ დაეკისრება ამ კოდექსის 132-ე მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

2. ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც 2024 წლის 1 იანვრამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის შესაბამისი ორგანოსთვის საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის და 2024 წლის 1 იანვრამდე ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არ აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, თავისუფლდება ჯარიმის/საურავის თანხის ან/და მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისგან. პასუხისმგებლობისგან თავისუფლდება აგრეთვე ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის შესაბამისი ორგანოსთვის საეტაპო ოქმი არ წარუდგენია და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის ან სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის.

3. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო:

ა) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც 2024 წლის 1 იანვრამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა სამშენებლო საქმიანობის სფეროში ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის და 2024 წლის 1 იანვრამდე ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არ აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, ძალადაკარგულად აცხადებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ ან/და დამრღვევისთვის საურავის დარიცხვის შესახებ;

ბ) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელმაც 2024 წლის 1 იანვრამდე ჩაიდინა ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევა და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის, არ დაიწყებს შესაბამისი საქმის წარმოებას, ხოლო თუ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, იღებს დადგენილებას დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

საქართველოს 2021 წლის 2 ნოემბრის კანონი №964 – ვებგვერდი, 05.11.2021წ.
საქართველოს 2022 წლის 12 აპრილის კანონი №1486 – ვებგვერდი, 19.04.2022წ.
საქართველოს 2023 წლის 13 დეკემბრის კანონი №3899 – ვებგვერდი, 25.12.2023წ.
საქართველოს 2025 წლის 9 დეკემბრის კანონი №1136 - ვებგვერდი, 12.12.2025წ.

მუხლი 141[6]. 2027 წლის 1 იანვრამდე სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მრავალბინიანი ან/და მრავალფუნქციური ავარიული საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟისა და მათ ნაცვლად ახალი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ან/და მრავალფუნქციური სახლების მშენებლობის ხელშემწყობი დროებითი ღონისძიებები

1. თუ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე მრავალბინიანი ან/და მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლები ავარიულია და გამაგრებას არ ექვემდებარება, რაც დადასტურებულია შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით, რომლის თანახმად, ამ სახლების არსებობა საფრთხეს უქმნის ადამიანის ჯანმრთელობას ან/და სიცოცხლეს, ასეთი სახლები ექვემდებარება დემონტაჟს, ხოლო მათ ნაცვლად სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში, სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის გადაწყვეტილებით, ახალი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ან/და მრავალფუნქციური სახლების მშენებლობის ხელშემწყობი დროებითი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის გარეშე განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის ან/და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებით (შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მოთხოვნები, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული მოთხოვნები, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესი, ავტოსადგომების რაოდენობა და სხვა მოთხოვნები, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის კანონმდებლობით განსაზღვრული რეგულაციებისა) გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით დამტკიცდეს სამშენებლო დოკუმენტაცია ან მასში ცვლილებები იქნეს შეტანილი. ამასთანავე, დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების კომპენსირებისთვის შესაძლებელია სხვა ღონისძიებების გამოყენება.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს, თუ ეს არ დაუპირისპირდება საზოგადოებრივ ინტერესებს და არ გამოიწვევს ადამიანთა საცხოვრებელი გარემოს და სამუშაო გარემოს სანიტარიულ-ჰიგიენური მდგომარეობის გაუარესებას. ამასთანავე, გათვალისწინებული უნდა იქნეს ქალაქგეგმარებითი ესთეტიკური პარამეტრები და არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის ეფექტიანი შენარჩუნების/გაუმჯობესების პირობები.

3. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში. სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესს ამტკიცებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო სათათბირო საბჭოს შემადგენლობას განსაზღვრავს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

საქართველოს 2022 წლის 23 ივნისის კანონი №1712 – ვებგვერდი, 05.07.2022წ.

მუხლი 141[7]. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სანებართვო პირობების დარღვევით წარმოებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღების დროებითი წესი

1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია ექსპლუატაციაში მიიღოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მშენებლობადამთავრებული შენობა-ნაგებობა, მათ შორის, შენობა-ნაგებობების კომპლექსის დამოუკიდებლად ფუნქციონირებადი მშენებლობადამთავრებული ობიექტი (შემდგომ – ობიექტი), რომელზედაც გაცემული იყო მშენებლობის ნებართვა და რომლის მშენებლობა წარმოებულია შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის დარღვევით (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ცვლილებით, ფუნქციური ზონირების დარღვევით) ან შეუსაბამო მიწის ნაკვეთზე. ეს ნაწილი ვრცელდება იმ ობიექტზედაც, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის, თუმცა მისი მშენებლობა დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალშია წარმოებული, აგრეთვე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლზე (გარდა კომერციული დანიშნულების ობიექტისა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ამ მუხლის ამოქმედების შემდეგ განსაზღვრულ არეალში აშენებული ობიექტისა), რომლის მახასიათებლები არ სცდება II კლასის შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს და რომლის მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის ან მშენებლობის შეტყობინების გარეშეა წარმოებული.

2. ექსპლუატაციაში მიღება ეხება იმ ობიექტს, რომელზედაც გაცემულია ქალაქ ბათუმის

მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მშენებლობის ნებართვა და რომლის მშენებლობა, 2022 წლის 26 სექტემბრის მდგომარეობით, დამთავრებულია, აგრეთვე იმ ობიექტს, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის, თუმცა იგი დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალშია განთავსებული და მისი მშენებლობა, 2022 წლის 26 სექტემბრის მდგომარეობით, დამთავრებულია. ექსპლუატაციაში მიღება ეხება აგრეთვე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლს (გარდა კომერციული დანიშნულების ობიექტისა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ამ მუხლის ამოქმედების შემდეგ განსაზღვრულ არეალში აშენებული ობიექტისა), რომლის მახასიათებლები არ სცდება II კლასის შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის და რომლის მშენებლობა, 2022 წლის 26 სექტემბრის მდგომარეობით, დამთავრებულია.

3. ამ მუხლის მიზნებისთვის მშენებლობადამთავრებულ ობიექტად მიიჩნევა ის ობიექტი, რომლის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოები, გარდა მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოებისა, დამთავრებულია.

4. დაინტერესებულმა პირმა ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს უნდა მიმართოს ამ მუხლის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში.

5. დაინტერესებული პირი ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს წარუდგენს განცხადებას. ამ განცხადებას უნდა ერთოდეს შემდეგი დოკუმენტაცია:

ა) ობიექტის არსებული მდგომარეობის ამსახველი ტოპოგრაფიული გეგმა;

ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და შესაბამისი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც ნაჩვენებია საექსპლუატაციო ობიექტი;

გ) ობიექტის არქიტექტურული პროექტი და ობიექტის არსებული მდგომარეობის ამსახველი აზომვითი ნახაზი;

დ) ობიექტის ფოტოსურათები;

ე) აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული, ობიექტის მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობისა და სეისმომედეგობის დამადასტურებელი საექსპერტო დასკვნა;

ვ) საჭიროების შემთხვევაში – აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული საექსპერტო დასკვნა პროექტის თაობაზე;

ზ) ობიექტის შიდა გეგმარების ან მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოების დარღვევით განხორციელების შემთხვევაში – შესაბამის პირთა თანხმობა;

თ) ავტოსადგომების სავალდებულო, შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული რაოდენობის (ასეთი ვალდებულების შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით არსებობის შემთხვევაში), ხოლო აღნიშნული პროექტის არარსებობისას – ამ ობიექტისთვის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ავტოსადგომების რაოდენობის არარსებობის შემთხვევაში – შესაბამის პირთა თანხმობა;

ი) ობიექტში მოწყობილი ტექნოლოგიური მოწყობილობების (ლიფტის, ესკალატორის და სხვა) გამოცდის აქტები;

კ) იმ კომერციული ობიექტის შემთხვევაში, რომლის მახასიათებლები სცდება II კლასის შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს, – დასკვნა შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს მოქმედ სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნებთან შესაბამისობის შესახებ.

6. ამ მუხლის მე-5 ნაწილის „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტების მიზნებისთვის შესაბამის პირთა თანხმობის არსებობის საჭიროებას და ამ პირთა წრეს განსაზღვრავს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის

ორგანო.

7. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, ამ მუხლის მე-5 ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოები განახორციელოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებით, ამ მუხლის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში, რაც დამატებით მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს. ამ ნაწილით განსაზღვრული განსახორციელებელი სამუშაოები უნდა შეესაბამებოდეს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის პრინციპებს, ხოლო მშენებლობის ნებართვის არარსებობისას – დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალში არსებული სხვა შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის პრინციპებს (ასეთი პროექტის არსებობის შემთხვევაში).

8. ობიექტის (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისა) ექსპლუატაციაში მიღების პროცესში შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა სხვა პირებთან თანასწორობის ხელშეწყობისა და დისკრიმინაციის აღმოფხვრის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული უნდა იქნეს გონივრული მისადაგების პრინციპი.

9. ამ მუხლის მე-5 ნაწილით განსაზღვრული დოკუმენტაციის მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოსთვის წარდგენის შემდეგ იგი ადასტურებს დარღვევით წარმოებულ მშენებლობას განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების გათვალისწინებით. იგი ვალდებულია ამ მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ან ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ამ ნაწილით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას იღებს მისთვის შესაბამისი განცხადების წარდგენიდან 6 თვის ვადაში. მის მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიუღებლობის შემთხვევაში ეს ვადა 6 თვით გრძელდება. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია ამ ნაწილით განსაზღვრულ 6-თვიან ვადაში არაუმეტეს 2-ჯერ დაადგინოს შესაბამისი ხარვეზი, ამის შესახებ აცნობოს განმცხადებელს და განუსაზღვროს მას ვადა აღნიშნული ხარვეზის აღმოსაფხვრელად. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. ამ ვადაში აღნიშნული გადაწყვეტილების მიუღებლობა პირს არ უზღუდავს უფლებას, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს განმეორებით წარუდგინოს განცხადება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით.

10. ამ მუხლის შესაბამისად ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება არ ნიშნავს:

ა) მიჯნის ზონის დარღვევით განხორციელებული სამუშაოების კანონიერებას;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისთვის დაწესებული თანხის გადახდისგან გათავისუფლებას.

11. ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებამდე, მისი უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად ან კერძო და საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებულ პირს მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან შესაბამისი პირობების შესრულება უშუალოდ ამ ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით. ამ ნაწილის თანახმად მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარუდგენლობა ან შესაბამისი პირობების შეუსრულებლობა შეიძლება გახდეს ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველი.

12. ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ამ კოდექსის 130-ე–132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 43-ე–45-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის (გარდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისთვის დაწესებული თანხის გადაუხდელობისა) და რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, თავისუფლდება ჯარიმის/საურავის თანხის ან/და მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისგან, ხოლო ის სამშენებლო

სამართალდამრღვევი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ჩადენილი აქვს ამ კოდექსის 130-ე–132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 43-ე–45-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევა (გარდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისთვის დაწესებული თანხის გადაუხდელობისა) და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის ან დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, თავისუფლდება ამ კოდექსის 130-ე–132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 43-ე–45-ე მუხლებით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისგან.

13. ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე, ამ კოდექსის 126-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 26-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის სამმაგი ოდენობის ჯარიმა დაეკისრა და იგი გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, აგრეთვე ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელიც ექვემდებარებოდა აღნიშნული მუხლებით განსაზღვრული სამმაგი ოდენობის ჯარიმის დაკისრებას და რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის იგი დაკისრებული არა აქვს, თავისუფლდება სამმაგი ოდენობის ჯარიმის ან მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისგან.

14. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო:

ა) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ამ მუხლის მე-12 და მე-13 ნაწილებით გათვალისწინებული, სამშენებლო საქმიანობის სფეროში სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის და რომელსაც ამ ნაწილის ამოქმედების მომენტისთვის ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, ძალადაკარგულად აცხადებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ ან/და სამშენებლო სამართალდამრღვევისთვის საურავის დარიცხვის შესახებ;

ბ) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ჩადენილი აქვს ამ მუხლის მე-12 და მე-13 ნაწილებით გათვალისწინებული, სამშენებლო საქმიანობის სფეროში სამშენებლო სამართალდარღვევა და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის, არ დაიწყებს შესაბამისი საქმის წარმოებას, ხოლო თუ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, იღებს დადგენილებას დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

15. ამ მუხლის მე-12–მე-14 ნაწილები ვრცელდება მხოლოდ იმ პირზე, რომელმაც კანონის დარღვევით განახორციელა სამშენებლო საქმიანობა იმ ობიექტზე, რომელიც ექსპლუატაციაში ამ მუხლის შესაბამისად იქნება მიღებული.

16. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება:

ა) V კლასის შენობა-ნაგებობაზე;

ბ) „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ უძრავ ძეგლზე;

გ) იმ სუბიექტზე, რომლის საქმიანობა, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის თანახმად, ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ჩატარებას;

დ) იმ სუბიექტზე, რომელიც ახორციელებს „გარემოსდაცვითი ტექნიკური რეგლამენტების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით გათვალისწინებულ საქმიანობას.

17. ამ მუხლის მიზნებისთვის დაინტერესებული პირი შეიძლება იყოს პირვანდელი მესაკუთრე/დამკვეთი, აგრეთვე ნებისმიერი სხვა დაინტერესებული პირი, რომლის კანონიერი ინტერესი დასტურდება როგორც ინდივიდუალურად, ისე საერთო/თანაზიარი უფლების/ინტერესის

სახით.

საქართველოს 2023 წლის 31 მაისის კანონი №2990 – ვებგვერდი, 16.06.2023წ.

მუხლი 141[8]. უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისა და დამხმარე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის კანონიერება

1. ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე 2023 წლის 1 დეკემბრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი დამხმარე შენობა-ნაგებობით (მისი არსებობის შემთხვევაში), გარდა ამ მუხლის მიზნებისთვის საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალებსა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე ობიექტებისა, ლეგალიზებას არ საჭიროებს და კანონიერად მიიჩნევა.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის მოქმედება ვრცელდება აგრეთვე იმ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ, 2023 წლის 1 დეკემბრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლზე დამხმარე შენობა-ნაგებობით (მისი არსებობის შემთხვევაში), რომელზედაც ფიზიკური პირის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ობიექტის 2023 წლის 1 დეკემბრამდე აშენების ფაქტი დასტურდება იმავე სარეგისტრაციო ბლოკში მდებარე 2 მომიჯნავე ან 3 არამომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/მესაკუთრეთა თანხმობით ან მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული სათანადო ინფორმაციით, თუ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემებით ან ორთოფოტოთი (აეროფოტოგადაღებით) აღნიშნულის საწინააღმდეგო ფაქტი არ დადგინდება.

4. სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობისას მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის შეწყვეტის შესახებ, თუ ობიექტის მშენებლობა, ამ მუხლის შესაბამისად, კანონიერად მიიჩნევა.

5. ამ მუხლის მიზნებისთვის ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლად მიიჩნევა ცალკე მდგომი, არაუმეტეს 3 მიწისზედა სართულის (მანსარდის გარდა) მქონე ინდივიდუალური საკუთრების საგანი – საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა, რომელიც შეიძლება იყოს 1 კონსტრუქციულ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით. ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლად მიიჩნევა აგრეთვე სახლი, რომელიც არაუმეტეს 2 ინდივიდუალური საკუთრების საგნისგან შედგება.

6. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება იმ შენობა-ნაგებობაზე, რომლის ავარიულობის ხარისხიც საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, რის საფუძველზედაც უფლებამოსილმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილება შენობა-ნაგებობის სამშენებლო ნორმებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის ან დემონტაჟის შესახებ.

7. ამ მუხლის მოქმედება ვრცელდება შესაბამისი სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის ამ კოდექსის XV თავის შესაბამისად დაკისრებულ ჯარიმასა და დარიცხულ საურავზე, რომლებიც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის გადახდილი არ არის.

8. ამ მუხლის მოქმედება გავლენას არ ახდენს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებულ ობიექტთან დაკავშირებით მიმდინარე სამოქალაქო ან/და სისხლის სამართალწარმოებაზე.

9. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ გეოგრაფიულ არეალებში მდებარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კანონიერად მიჩნევის დამატებითი კრიტერიუმები მტკიცდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

მუხლი 141[9]. ამ კოდექსის 131-ე და 132-ე მუხლებით გათვალისწინებული ზოგიერთი სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის დადგენილი პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება

1. ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც 2024 წლის 11 იანვრიდან ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ამ კოდექსის 131-ე მუხლის 1^1, 1^2, 2^1 და 3^1 ნაწილებითა და 132-ე მუხლის 1^1 ნაწილის „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებითა და 1^2 ნაწილით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის და რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არ აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, თავისუფლდება ჯარიმის/საურავის თანხის ან/და მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისგან. შესაბამისი პასუხისმგებლობისგან თავისუფლდება აგრეთვე ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომლის მიმართ 2024 წლის 11 იანვრიდან ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაწყებულია სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება ამ კოდექსის 131-ე მუხლის 1^1, 1^2, 2^1 და 3^1 ნაწილებითა და 132-ე მუხლის 1^1 ნაწილის „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებითა და 1^2 ნაწილით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის.

2. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო:

ა) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც 2024 წლის 1 ივლისამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა 2024 წლის 11 იანვრიდან 2024 წლის 1 ივლისამდე ამ კოდექსის 131-ე მუხლის 1^1, 1^2, 2^1 და 3^1 ნაწილებითა და 132-ე მუხლის 1^1 ნაწილის „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებითა და 1^2 ნაწილით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის და რომელსაც 2024 წლის 1 ივლისამდე ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არ აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, ძალადაკარგულად აცხადებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ ან/და სამშენებლო სამართალდამრღვევისთვის საურავის დარიცხვის შესახებ;

ბ) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომლის მიმართ 2024 წლის 11 იანვრიდან 2024 წლის 1 ივლისამდე დაწყებულია სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება ამ კოდექსის 131-ე მუხლის 1^1, 1^2, 2^1 და 3^1 ნაწილებითა და 132-ე მუხლის 1^1 ნაწილის „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებითა და 1^2 ნაწილით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, იღებს დადგენილებას დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

3. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო იმ პირის მიმართ, რომელმაც სამშენებლო სამართალდარღვევა ჩაიდინა და რომლის მიმართ ამ მუხლის შესაბამისად ძალადაკარგულად გამოცხადდა დადგენილება სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ ან/და სამშენებლო სამართალდამრღვევისთვის საურავის დარიცხვის შესახებ ან მიღებულ იქნა დადგენილება დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ, განახორციელებს ამ კოდექსის 112-ე მუხლის შენიშვნით გათვალისწინებულ ღონისძიებებს.

საქართველოს 2024 წლის 13 ივნისის კანონი №4279 – ვებგვერდი, 27.06.2024წ.

მუხლი 141[10]. საბაზისო-თემატური გეგმის შემუშავების დროებითი წესი

1. სააგენტო 2035 წლის 31 დეკემბრამდე უფლებამოსილია შესაბამის მუნიციპალიტეტთან კონსულტაციითა და საქართველოს მთავრობის დავალებით, ამავე დავალებით განსაზღვრული გეგმარებითი ერთეულისთვის შეიმუშაოს საბაზისო-თემატური გეგმა.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად შემუშავებულ საბაზისო-თემატურ გეგმას სამინისტროს წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.

3. საბაზისო-თემატური გეგმა არის დროებითი, გარდამავალი გეგმა, რომლის მიზანია დასაგეგმარებელი ტერიტორიისთვის მუნიციპალიტეტის/მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცებამდე ამ ტერიტორიის განვითარებისა და გეგმარებითი გადაწყვეტებისთვის სათანადო საბაზისო, სახელმძღვანელო

წინაპირობების ჩამოყალიბება. საბაზისო-თემატური გეგმის ამოცანაა მუნიციპალიტეტის/მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების უფლებამოსილების მქონე ორგანოებისთვის ამ გეგმის/გეგმების შემუშავებისთვის აუცილებელი, საბაზისო წინაპირობების შექმნა და მის/მათ დამტკიცებამდე აღნიშნული ტერიტორიის მოწესრიგებული/დაბალანსებული განვითარების უზრუნველყოფა.

4. საბაზისო-თემატური გეგმის შემუშავების წინაპირობაა დასაგეგმარებელი ტერიტორიისთვის მუნიციპალიტეტის/მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების არარსებობა და დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სტრატეგიული მიზნების ჩამოყალიბებისთვის ზოგადი მიმართულებების განსაზღვრის საჭიროება.

5. საბაზისო-თემატური გეგმის შემადგენლობა და შემუშავების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

6. საბაზისო-თემატური გეგმა სივრცის დაგეგმარების მიზნებისთვის მოქმედებს დასაგეგმარებელი ტერიტორიისთვის მუნიციპალიტეტის/ მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის დამტკიცებამდე, ხოლო ქალაქთმშენებლობითი მიზნებისთვის – დასაგეგმარებელი ტერიტორიისთვის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცებამდე.

7. საბაზისო-თემატური გეგმა მისი მოქმედების პერიოდში არის შესაბამისი მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების/დამტკიცების უფლებამოსილების მქონე ორგანოებისა და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოებისთვის სავალდებულო, სახელმძღვანელო დოკუმენტი.

8. სააგენტო უფლებამოსილია საბაზისო-თემატური გეგმის ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაუკვეთოს სხვა სუბიექტს.

საქართველოს 2025 წლის 3 სექტემბრის კანონი №952– ვებგვერდი, 05.09.2025წ.

მუხლი 142. მისაღები კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები

1. ამ კოდექსის ამოქმედებასთან დაკავშირებით საქართველოს მთავრობამ მიიღოს შემდეგი დადგენილებები:

ა) „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“;

ბ) „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“;

გ) „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“;

დ) „სივრცის დაგეგმარების საინფორმაციო სისტემის შესახებ“;

ე) „მშენებლობის ორგანიზებისა და მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ“;

ვ) „საქართველოს სივრცის დაგეგმარებაზე ზეგავლენის მქონე ინფრასტრუქტურული ან/და სხვა, მსგავსი სამშენებლო პროექტების კონცეპტუალური შესაბამისობის დადგენის წესისა და პირობების განსაზღვრის შესახებ“;

ზ) „სამშენებლო პროდუქტების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“;

თ) (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693);

ი) „მშენებლობის განმახორციელებელი პირის მიერ მშენებლობის პროცესის ამსახველი

დოკუმენტაციის წარმოების წესის შესახებ“;

კ) „შენობა-ნაგებობის მიმართ ინსოლაციის მინიმალური მოთხოვნების შესახებ“;

ლ) „არქიტექტორების, ინჟინერ-მშენებლებისა და მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობის განმახორციელებელი ექსპერტების სერტიფიცირების წესის შესახებ“;

მ) „აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს და სერტიფიცირებული ექსპერტის მიერ სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირების წესისა და მათი პასუხისმგებლობის დაზღვევის შესახებ“;

ნ) (ამოღებულია - 20.12.2019, №5693);

ო) „სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებისა და ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელების დროებითი წესის შესახებ“.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ა“–„გ“, „ზ“ და „ო“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები მიღებულ იქნეს 2019 წლის 3 ივნისამდე.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2021 წლის 30 დეკემბრამდე.

4. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2022 წლის 1 მარტამდე.

5. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2020 წლის 1 აპრილამდე.

6. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები მიღებულ იქნეს 2020 წლის 1 მაისამდე.

7. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „მ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2022 წლის 1 მარტამდე.

8. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2022 წლის 1 იანვრამდე.

9. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის შემუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს ევროკავშირის 92/57/EEC დირექტივის მოთხოვნები.

10. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის შემუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს ევროკავშირის 305/2011 რეგულაციით განსაზღვრული მოთხოვნები.

11. საქართველოს მთავრობამ 2019 წლის 3 ივნისამდე უზრუნველყოს სათანადო ნორმატიული აქტების ამ კოდექსთან შესაბამისობა.

12. საქართველოს მთავრობამ 2019 წლის 1 ივნისამდე უზრუნველყოს შენობების ენერგოეფექტიანობის შესახებ საქართველოს კანონის პროექტის საქართველოს პარლამენტისათვის წარდგენა.

საქართველოს 2019 წლის 30 მაისის კანონი №4748 – ვებგვერდი, 30.05.2019წ.

მუხლი 143. ძალადაკარგული ნორმატიული აქტი

2019 წლის 3 ივნისიდან ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 2 ივნისის კანონი (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, №30, 24.06.2005, მუხ. 186).

მუხლი 144. კოდექსის ამოქმედება

1. ეს კოდექსი, გარდა ამ კოდექსის პირველი–141-ე მუხლებისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

2. ამ კოდექსის პირველი–მე-13, მე-15–21-ე, 23-ე–139-ე და 141-ე მუხლები ამოქმედდეს 2019 წლის 3 ივნისიდან.

3. ამ კოდექსის 22-ე მუხლი ამოქმედდეს 2020 წლის 1 მაისიდან.

4. ამ კოდექსის 140-ე მუხლი ამოქმედდეს 2022 წლის 1 ოქტომბრიდან.

5. ამ კოდექსის მე-14 მუხლი ამოქმედდეს 2022 წლის 1 იანვრიდან.

6. ამ კოდექსის 88-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოქმედება შეჩერდეს 2024 წლის 31 დეკემბრამდე.

7. ამ კოდექსის 140-ე მუხლის მოქმედება შეჩერდეს 2026 წლის 1 სექტემბრამდე.

საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2022 წლის 7 ოქტომბრის კანონი №1896 – ვებგვერდი, 10.10.2022წ.
საქართველოს 2024 წლის 7 მარტის კანონი №4080 – ვებგვერდი, 14.03.2024წ.
საქართველოს 2025 წლის 15 ოქტომბრის კანონი №968 – ვებგვერდი, 16.10.2025წ.

საქართველოს პრეზიდენტი **გიორგი მარგველაშვილი**

ქუთაისი,

20 ივლისი 2018 წ.

N3213-რს