

# საქართველოს მთავრობის

## დადგენილება №255

2019 წლის 31 მაისი

ქ. თბილისი

### მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ

#### მუხლი 1

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 142-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდეს თანდართული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები“.

#### მუხლი 2

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. თუ ამ დადგენილების ამოქმედებამდე გაცემულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, მაშინ მათი მოქმედების პერიოდში, ნებართვის გაცემის მიზნით, გამოიყენება მათი დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობა და ქალაქმშენებლობითი გეგმები.

4. ტექნიკური ზედამხედველობის შემთხვევაში მოქმედებს ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობა.

#### მუხლი 2<sup>1</sup>

თუ სახელმწიფო სახანძრო ზედამხედველობისათვის მიკუთვნებული ობიექტები – საგანმანათლებლო და სამედიცინო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები აშენებულია ამ დადგენილების ამოქმედებამდე, მათი რეკონსტრუქცია შესაძლებელია, განხორციელდეს შენობასთან არსებული სახანძრო ტექნიკის მისაღდომი გზის რაოდენობისა და მდგომარეობის შენარჩუნებით.

*საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 9 ივნისის დადგენილება №271 – ვებგვერდი, 09.06.2021წ.*

#### მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს 2019 წლის 3 ივნისიდან.

პრემიერ - მინისტრი

მამუკა ბახტაძე

დანართი

მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები  
თავი I. ზოგადი დებულებები

#### მუხლი 1. მოწესრიგების სფერო

1. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები (შემდგომში – წესი) აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის (შემდეგში – კოდექსი) მოთხოვნებს და იგი განმარტებული და



გამოყენებული უნდა იქნეს ამ მოთხოვნათა შესაბამისად.

## 2. ეს წესი განსაზღვრავს:

ა) იმ შენობა-ნაგებობათა კლასებს და მშენებლობის სახეებს, რომელიც ექვემდებარება მშენებლობის ნებართვას ან მშენებლობის შეტყობინებას, გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობისა;

ბ) სანებართვო დოკუმენტაციის შემადგენლობას, მათი შედგენისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების წესსა და პირობებს;

გ) სანებართვო პირობებს, მათი შესრულების პროცესს;

დ) შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების წესსა და პირობებს.

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან სხვა სპეციალური რეგულირების ზონაში მშენებლობის ნებართვა გაიცემა აგრეთვე ამ ზონისათვის დადგენილი (განკუთვნილი) სამართლებრივი რეჟიმების გათვალისწინებით.

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

## მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

1. ამ წესის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

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

ბ) გადახურვა – შენობა-ნაგებობის ჰორიზონტალური კონსტრუქციული ელემენტი, რომელიც ვერტიკალურად ერთმანეთისგან ყოფს შენობა-ნაგებობის სართულებს ან სათავსებს/სამყოფებს/სადგომებს;

გ) გამწვანების პროექტი – სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლოა, ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას, საკომპენსაციო რგვას ან/და გასაშენებელ მწვანე ნარგავებს, კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

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

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

ვ) დროებითი შენობა-ნაგებობა – ანაკრები ელემენტებისგან შედგენილი, ასაწყობ დასაშლელი ან/და მობილური კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც მიწასთან ან/და წყალთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები (გარდა სატრანსპორტო საშუალებისა);

ზ) კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) – ხაზობრივი ნაგებობა, რომელიც უზრუნველყოფს საკომუნიკაციო კავშირს მიმწოდებელსა ან/და მომხმარებლებს შორის;

თ) კონსტრუქციული სისტემის მდგრადობა – შენობა-ნაგებობის უნარი, შეინარჩუნოს მდგრადი წონასწორობა საანგარიშო დატვირთვების ზეგავლენისას;

ი) კონსტრუქციული სიმტკიცე – სამშენებლო ნაკეთობისა და კონსტრუქციის, მათი შეერთების კვანძების, შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გრუნტის თვისება რღვევების გარეშე აიტანოს დატვირთვების საანგარიშო მაჩვენებლები;



კ) ლოკალური საინჟინრო-ტექნიკური ქსელები – კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი საინჟინრო ქსელების სისტემა;

ლ) ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელები – კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ან/და შენობა-ნაგებობაში არსებული ლოკალური საინჟინრო-ტექნიკური ქსელები, რომლებიც გამოიყენება საერთო სარგებლობის მიზნით;

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

ნ) მზიდი კონსტრუქცია – შენობა-ნაგებობის კონსტრუქცია, რომლის ძირითადი დანიშნულებაა კონსტრუქციების, აღჭურვილობის, თოვლის, ქარის, წყლის, სეისმური, ტექტონიკური და სხვა დატვირთვების მიმართ ამტანუნარიანობა;

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

პ) ნულოვანი ნიშნული – შენობა-ნაგებობის საკონტროლო პირობითი ნიშნული, რომელიც წარმოადგენს მიწისპირა ან პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ნიშნულს;

ჟ) საინჟინრო-ტექნიკური ქსელი – მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის მომსახურებისათვის აუცილებელი წყალმომარაგების, წყალარინების, გათბობის, ნავთობპროდუქტებისა და სხვადასხვა აირების მილსადენების სისტემა, აგრეთვე ელექტრომომარაგებისა და უკაბელო ან საკაბელო საკომუნიკაციო ხაზები/ქსელები;

რ) ტოპოგრაფიული გეგმა – ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილმასშტაბიანი (მასშტაბი 1:10000 და ნაკლები) ნახაზი ჰორიზონტალურ სიბრტყეზე, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გარეშე ასახავს ფიზიკურ გარემოს;

ს) დეფორმაცია – ობიექტის ფორმის, ზომების შეცვლა და მდგრადობის შემცირება (ჯდენა, გადახრა, ცოცვა) სხვადასხვა დატვირთვებისა და ტექნოგენური ხასიათის ზემოქმედების შედეგად;

ტ) დაკავებულობა – განმარტებული უნდა იქნეს „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად;

უ) შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება – უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სანებართვო პირობების შესაბამისად დასრულებულ მშენებლობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

ფ) ხაზობრივი ნაგებობა – ლოპე, ქუჩა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, მილგაყვანილობა, საჰაერო-საბაგრო გზა, ელექტროგადაამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი), ფუნქციული ორი, სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა, ხიდი, გვირაბი;

ქ) ცეცხლმედეგი გამმიჯნავეები – განმარტებული უნდა იქნეს „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან შესაბამისად განსაზღვრული კედელი, ტიხარი და სხვა მსგავსი;

ღ) სამყოფი – შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომელიც გამოიყენება ადამიანთა ხანგრძლივი დროით დაყოვნებისათვის.

2. ტერმინები, რომლებიც არ არის განმარტებული ამ წესში, განმარტება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებასა და „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებაში გამოყენებული ტერმინების შესაბამისად.



### მუხლი 3. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოები და ინტერესთა კონფლიქტი

1. I-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო განისაზღვრება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით.

2. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 109-ე მუხლის მიზნებისთვის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები არიან:

ა) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო – გრუნტის ზედაპირიდან ან შენობა-ნაგებობის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ფუძიდან არანაკლებ 25 მეტრ სიღრმეზე გვირაბის (მათ შორის, ჰიდროელექტროსადგურის სადერივაციო გვირაბის) ან სხვა მიწისქვეშა ნაგებობის მშენებლობის, აგრეთვე ისეთი შენობა-ნაგებობებისათვის, რომლებიც უკავშირდება საქართველოს ერთიან ენერგეტიკულ სისტემას, ან/და რომლებიც უშუალოდ გამოიყენება ელექტროენერჯის წარმოებისათვის;

ბ) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო – შიდასარეწაო ან/და შიდასაობიექტო ნავთობსადენის, საშუალო და მაღალი წნევის გაზსადენის, თხევადი ნივთიერების საცავის/ტერმინალის ავზების ჯამური მოცულობით 1000 მ<sup>3</sup>-მდე, ბუნებრივი ან/და გათხევადებული ნახშირწყალბადიანი გაზგასამართი სადგურების (გარდა მოძრავი სადგურისა), ავტოგასამართი სადგურების, ავტოგასამართი კომპლექსების, მაგისტრალური გაზსადენის გაზგამანაწილებელი სადგურის წარმადობით 3000 მ.კბ/სთ-მდე – მშენებლობისას;

გ) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მართვის სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი სამოქალაქო ავიაციის სააგენტო – აეროდრომის მშენებლობის პროცესში ან/და აეროდრომის დაცვის არეში (რაიონში), კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში;

დ) (ამოღებულია - 13.10.2022, №488);

ე) საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს გამგებლობაში არსებული სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი – თუ ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს მათ მფლობელობაში არსებულ საავტომობილო გზაზე ან გზისპირა ზონებში ან/და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ სანაპიროს საინჟინრო დაცვის ზონაში;

ვ) საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მართვის სისტემაში შემავალი სსიპ – დაცული ტერიტორიების სააგენტო – თუ ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს დაცულ ტერიტორიებში;

ზ) საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მართვის სისტემაში შემავალი სსიპ – ეროვნული სატყეო სააგენტო – თუ ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს მის მართვას დაქვემდებარებულ სახელმწიფო ტყის ფონდში;

თ) საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო – თუ ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს სახელმწიფო წყლის ფონდის ტერიტორიაზე, სანაპირო ზოლში ან ზონაში;

ი) საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს მართვის სისტემაში შემავალი სსიპ – საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო – თუ ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში (გარდა შესაბამისი დელეგირების შემთხვევისა);

კ) საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მართვის სისტემაში შემავალი საქვეუწყებო



დაწესებულება საქართველოს სასაზღვრო პოლიცია – თუ ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს სასაზღვრო ზოლში ან/და სასაზღვრო ზონებში;

ლ) საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახური – სახელმწიფო სახანძრო ზედამხედველობისათვის მიკუთვნებულ ობიექტებში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების შესრულების უზრუნველსყოფის მიზნით;

მ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭო – თუ ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა);

ნ) (ამოღებულია - 02.03.2020, №140);

ო) ქ. თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ახალი მშენებლობისას – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე პასუხისმგებელი სტრუქტურული ერთეულის მეშვეობით (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისას შენობა-ნაგებობის განთავსება ხდება მწვანე ნარგავებისგან თავისუფალ ტერიტორიაზე, კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნების დაცვით) და სატრანსპორტო პოლიტიკაზე პასუხისმგებელი სტრუქტურული ერთეულის მეშვეობით.

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

4. მშენებლობის ნებართვის გამცემ ან/და სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ ადმინისტრაციული ორგანოს თანამშრომელს არა აქვს უფლება მოამზადოს სანებართვო დოკუმენტაცია, რომელთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს ის ადმინისტრაციული ორგანო, სადაც ის არის დასაქმებული.

5. თუ ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული პირი საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე-19 მუხლის მიხედვით ურთიერთდამოკიდებულებაშია მშენებლობის ნებართვის მიღებით დაინტერესებულ პირთან, მაშინ მან კონკრეტული სანებართვო გადაწყვეტილების მომზადებაში არ უნდა მიიღოს მონაწილეობა.

6. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კოდექსის 109-ე მუხლით განსაზღვრულ ვადაში პასუხის წარუდგენლობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ან/და არქიტექტურული პროექტი ითვლება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეთანხმებულად, თუ ის შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. ასეთ შემთხვევაში, სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, გასცეს წერილობითი თანხმობა მოთხოვნიდან 2 სამუშაო დღის ვადაში.

7. სანებართვო დოკუმენტაციის შედგენის უფლებამოსილების მქონე პირს, რომელსაც აქვს დაკვეთილი სამუშაო, არა აქვს უფლება სხვა ისეთი სახელმეკრულებო ვალდებულების აღების, რომელიც შეუთავსებელია უკვე აღებულ ვალდებულებებთან. მას აგრეთვე უფლება არა აქვს განახორციელოს მის მიერ მომზადებული/დამოწმებული პროექტის ექსპერტიზა.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 7 ივნისის დადგენილება №269 - ვებგვერდი, 11.06.2019წ.  
საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.  
საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 8 ივნისის დადგენილება №293 - ვებგვერდი, 09.06.2022წ.  
საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 13 ოქტომბრის დადგენილება №488 – ვებგვერდი, 17.10.2022წ.  
საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 26 ოქტომბრის დადგენილება №501 – ვებგვერდი, 26.10.2022წ.

## თავი II. სამშენებლო სამუშაოების სახეები და შენობა-ნაგებობის კლასები



## მუხლი 4. მშენებლობის სახეები

### 1. მშენებლობის სახეებია:

- ა) ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი);
- ბ) რეკონსტრუქცია;
- გ) შეკეთება (რემონტი, მოპირკეთება/აღჭურვა);
- დ) დემონტაჟი (არსებული შენობა-ნაგებობის დაშლა/დანგრევა);
- ე) ლანდშაფტური მშენებლობა.

2. შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობა ისეთი მშენებლობაა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება. ახალი მშენებლობა ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობის მონტაჟი/განთავსება.

### 3. რეკონსტრუქცია შეიძლება იყოს შემდეგი სახის:

- ა) შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია – შენობა-ნაგებობებზე ახალი სართულ(ებ)ის დაშენება ან არსებული სართულ(ებ)ის დემონტაჟი, აგრეთვე მისი ნებისმიერი სართულის განაშენიანების ფართობის შეცვლა 1 მ<sup>2</sup>-ზე მეტად;
- ბ) ექსტერიერის რეკონსტრუქცია – ექსტერიერის (შენობის საანგარიშო ზედაპირის, სახურავის) არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების/ დეტალების გაბარიტების შეცვლა 0.1 მეტრზე მეტად ან/და ამგვარი ნაწილების/დეტალების, ტექნიკური საშუალებების დამატება/მოკლება, მათ შორის, მოსაპირკეთებელი მასალისა და ფერის ცვლილება, რაც არსებითად ცვლის შენობის ექსტერიერს და არ იწვევს ფართობის ცვლილებას 1 მ<sup>2</sup>-ზე მეტად;
- გ) მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია – მზიდი კონსტრუქციის ახლით ან/და სხვა ტიპის კონსტრუქციით შეცვლა, ასევე დაზიანებული/მწყობრიდან გამოსული მზიდი კონსტრუქციის გამაგრება, მზიდი კონსტრუქციის მოშორება, შენობის ინტერიერში მზიდ კონსტრუქციაში ღიობის გაჭრა;
- დ) ქსელების რეკონსტრუქცია – შენობა-ნაგებობების საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების გადაკეთება, შეცვლა, დამატება ან მოკლება;
- ე) III, IV კლასების შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების ფუნქციის ისეთი ცვლილება, რაც ცვლის დაკავებულობას;
- ვ) ცეცხლმედეგი გამმიჯნავების ცვლილება III, IV კლასების შენობა-ნაგებობებში.

4. შეკეთება (რემონტი, აღჭურვა/მოპირკეთება) არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას ან/და მშენებლობის შეტყობინებას. შეკეთება ისეთი მშენებლობაა, რომლის დროსაც დეფექტები აღმოიფხვრება ისე, რომ არ იცვლება შენობა-ნაგებობის იერსახე და მზიდი კონსტრუქციები, კერძოდ:

- ა) შენობის ინტერიერში ტიხრების (გარდა ცეცხლმედეგი გამმიჯნავებისა) გადაადგილება, ახლის დამატება ან/და მოკლება, ასევე მათში ღიობის გამოჭრა;
- ბ) შენობა-ნაგებობების ინდივიდუალური სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების შეკეთება;
- გ) შენობა-ნაგებობების საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური სისტემების იმ ნაწილების შეკეთება/განახლება, რომლებიც გამიზნულია ბინების ან სხვა სამყოფების, სადგომების, სათავსების მომსახურებისათვის (მათ შორის, საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური სისტემების იმ ნაწილებისა, რომლებიც ბინებში ან სხვა სამყოფებში, სადგომებში, სათავსებში მდებარეობს);



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

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

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

4<sup>1</sup>. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვას ან/და მშენებლობის შეტყობინებას არ საჭიროებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ განსაზღვრულ ადგილებში ავტობუსის გაჩერებისთვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

4<sup>2</sup>. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვას ან/და მშენებლობის შეტყობინებას არ საჭიროებს გარე რეკლამის განთავსების ნებართვ(ებ)ის გაცემისათვის გამოცხადებული აუქციონით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე აუქციონით გათვალისწინებული მახასიათებლების მქონე გარე რეკლამის განთავსება.

5. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ლანდშაფტური მშენებლობა გულისხმობს სკვერის, ბაღის, პარკის, ბულვარის მშენებლობას ან/და მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობას, აგრეთვე ნარგავების, გაზონებისა და სხვა მცენარეული საფარის მოწყობას.

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 18 დეკემბრის დადგენილება №755 – ვებგვერდი, 21.12.2020წ.*

*საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 8 ივლისის დადგენილება №337 – ვებგვერდი, 09.07.2021წ.*

## **მუხლი 5. შენობა-ნაგებობების კლასებისა და მშენებლობის სახეების განსაზღვრის წესი, შენობის ნაწილები და მახასიათებლები**

1. კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრული მიზნებისთვის, ამ წესის დანართ №1-ის შესაბამისად, ცალკეული შენობა-ნაგებობები და მშენებლობის სახეები, კონკრეტული მახასიათებლებისა და პარამეტრების მიხედვით, იყოფა შესაბამის კლასებად.

2. შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხორციელდება ასაშენებელი ან სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობის პარამეტრების მიხედვით რეკონსტრუქციისას, თუ შენობა-ნაგებობის კლასი იზრდება ან მცირდება, შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხდება სანებართვო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული საბოლოო მახასიათებლებისა და პარამეტრების მიხედვით.

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

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

5. თუ შენობა-ნაგებობების კლასის დასადგენად ამ დადგენილებით განსაზღვრული მახასიათებლები არ არის საკმარისი, ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ ორგანოს შეუძლია, განსაზღვროს შენობა-ნაგებობების კლასების სხვა დამატებითი მახასიათებლები, რითაც შესაძლებელი იქნება კონკრეტული შენობა-ნაგებობისათვის შესაბამისი კლასის მინიჭება.

6. შენობა-ნაგებობის კლასის განსაზღვრის მიზნებისთვის:

ა) შენობა-ნაგებობის სიმაღლე განისაზღვრება მისი საძირკვლის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან: შენობის შემთხვევაში – შენობის საანგარიშო ზედაპირის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე, ხოლო



ნაგებობის შემთხვევაში – ნაგებობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე;

ბ) შენობა-ნაგებობის ჩაღრმავება განისაზღვრება შენობა-ნაგებობის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან საძირკვლის ყველაზე დაბალ ნიშნულამდე, საშუალო მაჩვენებლით;

გ) შენობა-ნაგებობის მოცულობა განისაზღვრება: შენობის შემთხვევაში – ყველა სართულის (მათ შორის, სხვენის) იატაკის მზიდი კონსტრუქციის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული (აივნისა და ტერასის გარეშე) ფართობის ნამრავლით სართულის სიმაღლეზე, ხოლო ნაგებობის შემთხვევაში – გაბარიტული ზონების (სიგრძე, სიგანე, სიმაღლე) ნამრავლით;

დ) ღობის სიმაღლე განისაზღვრება გრუნტის ზედაპირიდან ღობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე. ამასთან, ღობის გასწვრივ ქანობიანი გრუნტის ზედაპირის შემთხვევაში – საყრდენ სვეტებს შორის არსებული თითოეული მონაკვეთის საშუალო სიმაღლით, ხოლო ღობის განივად გრუნტის ზედაპირის განსხვავებული ნიშნულების შემთხვევაში – გრუნტის ზედაპირის ყველაზე მაღალი ნიშნულიდან.

7. სამყოფისათვის (საცხოვრებელი სახლისათვის, ბინისათვის, ოფისისათვის, სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურებისათვის) გამოყენებული ფართობის განსაზღვრა:

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

ბ) მათი არსებობის შემთხვევაში, სამყოფების ფართობში შედის ლოჯიის, აივნის, ტერასისა და ვერანდის ფართობები.

8. ერთ სართულად ითვლება სართული, რომლის იატაკიც მდებარეობს ერთ ნიშნულზე, ასევე სართული, რომლის იატაკის დონეებს შორის სხვაობა არ აღემატება 1.8 მეტრს.

9. ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც აქვს დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა.

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

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

12. სართულის სიმაღლე არის:

ა) როდესაც იატაკი მდებარეობს ერთ ნიშნულზე – იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულსა და სართულშუა გადახურვის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულ(ებ)ს შორის საშუალო ვერტიკალური მანძილი;

ბ) როდესაც იატაკი მდებარეობს სხვადასხვა ნიშნულზე – სართულის დონეების საშუალო სიმაღლე. სართულის თითოეული დონის საშუალო სიმაღლე განისაზღვრება ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

13. მანსარდის სიმაღლე არის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულსა და ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ზედაპირს შორის არსებული საშუალო მანძილი.

14. შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე აითვლება ერთი შენობის ძირითადი კონსტრუქციის საძირკვლის ქვედა ნიშნულიდან (ხიმინჯების სიმაღლის გამოკლებით, მათი არსებობის შემთხვევაში) შენობის ზედა ნიშნულამდე.

15. სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული



ფართობით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით.

16. შენობის განაშენიანების ფართობი არის ყველა სართულის განაშენიანების ფართობების ჯამი.

17. სართულის ფართობი არის სართულის შემომსაზღვრელ კედლებსა და კოლონებს შორის არსებული ფართობი, მათ შორის, არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გამოკლებით, აივნებისა და ტერასების ფართობების დამატებით.

18. შენობის ფართობი არის ყველა სართულის ფართობების ჯამი.

19. შენობის ნაწილების მიმართ ამ მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების გარდა, სხვა დამატებითი მოთხოვნები და მახასიათებლები, აგრეთვე შენობის სხვა ნაწილები და მახასიათებლები განისაზღვრება სამშენებლო რეგლამენტებით.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.

### თავი III. მოთხოვნები წინასაპროექტო კვლევის მიმართ

#### მუხლი 6. წინასაპროექტო კვლევის საფუძვლები და სახეები

1. წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების მიზანია მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის ფიზიკური პირობებისა და მახასიათებლების გარემოზე ზემოქმედების ფაქტორების განსაზღვრა და მათი ცვლილებების პროგნოზირება.

2. წინასაპროექტო კვლევა უნდა განხორციელდეს:

ა) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისთვის;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შედგენისათვის;

გ) კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

3. წინასაპროექტო კვლევა ტარდება კოდექსის 103-ე, 106-ე და 108-ე მუხლების მიზნებისთვის.

4. ამ მუხლის მიზნებისთვის წინასაპროექტო კვლევა შეიძლება იყოს შემდეგი სახის:

ა) ტოპოგრაფიული კვლევა;

ბ) არსებული შენობა-ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობის კვლევა;

გ) განაშენიანების კვლევა;

დ) დოკუმენტური კვლევა;

ე) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევა;

ვ) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილი კვლევის ჩატარება II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას სავალდებულოა (გარდა ისეთი სახის რეკონსტრუქციისა, რომელიც საპროექტო ნაკვეთზე არ ცვლის ტოპოგრაფიულ სურათს).

6. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილი კვლევის ჩატარება II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისას სავალდებულოა.

7. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი კვლევის ჩატარება სავალდებულოა იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამის მიწის ნაკვეთზე არ მოქმედებს განაშენიანების დეტალური გეგმა. ასეთი



კვლევა ტარდება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის პროცესში.

8. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კვლევის საჭიროებას ცალკეულ შემთხვევაში შესაბამისი დასაბუთების საფუძველზე ადგენს ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო.

9. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კვლევის ჩატარება სავალდებულოა, თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაგეგმილია ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში (ახალი მშენებლობისა და მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია), III კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – სამშენებლო მოედნის 10 მეტრის რადიუსში, ხოლო IV კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – 20 მეტრის რადიუსში, ასევე სხვა ლეგიტიმური საფუძვლის არსებობისას, რათა გამოირიცხოს დაგეგმილი მშენებლობით მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება.

10. ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კვლევის ჩატარება სავალდებულოა II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შემთხვევაში. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შინაარსი განისაზღვრება ამ წესის მე-11 მუხლის შესაბამისად.

11. წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების საჭიროების, შემადგენლობის, მოცულობისა და მეთოდის განსაზღვრისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს ასევე უკვე არსებული ინფორმაცია.

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

## **მუხლი 7. წინასაპროექტო კვლევის შედეგები**

1. წინასაპროექტო კვლევის ცალკეული სახეები წარმოდგენილი უნდა იქნეს დამოუკიდებელი დოკუმენტის სახით, რომელიც უნდა შედგებოდეს ტექსტური ან/და გრაფიკული ნაწილებისაგან.

2. ტოპოგრაფიული კვლევის შედეგი უნდა აისახოს ტოპოგრაფიულ გეგმაში, რომელიც მზადდება დადგენილი სტანდარტების შესაბამისად და ამ წესის მიზნებისთვის მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

ა) აზომილი ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური (კანონმდებლობით დადგენილ კოორდინატთა სისტემაში) და ვერტიკალური ნიშნულები (მათ შორის იზოჰიფსები);

ბ) აზომილი ტერიტორიის რელიეფის ყველა მახასიათებელი (გრუნტის ზედაპირი, ხე-ნარგავების აღწერა და ა. შ.), ყველა შენობა-ნაგებობა (მათ შორის მიწისქვეშა, მიწისზედა და საჰაერო საინჟინრო კომუნიკაციები) და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები;

დ) გეგმაში გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები.

3. არსებული შენობა-ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობის კვლევის ანგარიშში უნდა აისახოს:

ა) არსებული შენობა-ნაგებობის ანაზომი;

გ) საჭიროების შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებისთვის, მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობისა და დეფორმაციების შესახებ, არსებული შენობა-ნაგებობის მიმდებარე გარემოზე ფიზიკური ზემოქმედების შესახებ.

4. განაშენიანების კვლევის ანგარიშში უნდა აისახოს:

ა) საკვლევი ტერიტორიის ფოტოსურათები და სიტუაციური გეგმა, საკვლევი არეალის ჩვენებით (საჭიროების შემთხვევაში, ორთოფოტოგეგმა);

ბ) ინფორმაცია საკვლევ არეალში გამოყენების სახეობის, განაშენიანების სახეობისა (გარდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე) და განაშენიანების ძირითადი პარამეტრების შესახებ;

გ) ეკოლოგიური კვლევა – ინფორმაცია გრუნტის წყლების, ნიადაგის ან/და ატმოსფერული ჰაერის



დაბინძურების შესახებ, ინფორმაცია მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული დამაბინძურებელი ობიექტების შესახებ (დასაბუთებული საჭიროების შემთხვევაში).

5. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიშში უნდა აისახოს:

ა) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის ფიქსაცია და მათზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხი;

ბ) საჭიროების შემთხვევაში სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას, რაც ასევე აისახება მშენებლობის ორგანიზების პროექტში.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის გამაგრების სამუშაოებზე ნებართვა გაიცემა ძირითადი ნებართვის ფარგლებში, შესაბამისი მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის ნოტარიული თანხმობის საფუძველზე.

7. დოკუმენტური კვლევის ანგარიშში უნდა მოიცავდეს საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების რეკვიზიტებს და მოთხოვნებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებაზე.

*საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 7 ივნისის დადგენილება №269 - ვებგვერდი, 11.06.2019წ.*

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

#### **თავი IV. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები**

#### **მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები**

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები გაიცემა კოდექსის 103-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უნდა მოიცავდეს:

ა) საკადასტრო მონაცემებს და საჯარო რეესტრის ამონაწერს;

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

ბ.ა) ფუნქციურ ზონას;

ბ.ბ) გამოყენების სახეობას;

ბ.გ) განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს;

ბ.დ) განაშენიანების სახეობას (გარდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე);

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

ბ.ვ) სამშენებლო საქმიანობის სახეს;

ბ.ზ) ინფორმაციას მოსაჭრელი/გადასარგავი მწვანე ნარგავებისა და ბიომრავალფეროვნებაზე ზემოქმედების შესაბამისი საკომპენსაციო ღონისძიების შესახებ;

გ) სხვა მონაცემებს:

გ.ა) არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთზე დარგობრივი გეგმებით დადგენილ რეჟიმებს (მათ შორის, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონა);



გ.ბ) მიწის ნაკვეთზე ან/და შენობა-ნაგებობაზე წინასაპროექტო კვლევის შედეგად გამოვლენილ ასპექტებს.

დ) სახელმწიფო სახანძრო ზედამხედველობისათვის მიკუთვნებული ობიექტების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გეგმას, რომელზეც დატანილ უნდა იქნეს:

დ.ა) საპროექტო შენობა-ნაგებობიდან მის მომიჯნავე შენობა-ნაგებობამდე ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილები, ასევე ამ უკანასკნელთა ფუნქციური დანიშნულების შესახებ ინფორმაცია;

დ.ბ) საპროექტო შენობა-ნაგებობასთან სახანძრო ავტომობილისათვის განკუთვნილი მისასვლელი და გასასვლელი გზის/გზების, ასევე მათი მოწყობის პარამეტრები.

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

## **მუხლი 9. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების თაობაზე განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაცია**

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე განცხადებას უნდა დაერთოს შემდეგი დოკუმენტაცია:

ა) საკადასტრო მონაცემები და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

ბ) მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი (მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენების შემთხვევაში – მხოლოდ შესაბამისი რეკვიზიტები), ხოლო წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემთხვევაში – სათანადო რწმუნებულება;

გ) ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნას მიწის ნაკვეთის/შენობა-ნაგებობის განვითარებასთან დაკავშირებით;

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

ე) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა (საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით საკადასტრო რუკა) დადგენილი მასშტაბით;

ვ) მიწის ნაკვეთზე არსებული მდგომარეობის ამსახველი ფოტოსურათები;

ზ) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი;

თ) კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია;

ი) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, ასევე – ინფორმაცია დაგეგმილი გამწვანების შესახებ, სავარაუდო გამწვანების პროექტის აღწერით (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის ნებართვის გაცემისას);

კ) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების მიზნით წარდგენილ განცხადებას, ამ პუნქტით გათვალისწინებულ დოკუმენტებთან ერთად, ასევე უნდა დაერთოს ექსპერტის დასკვნა მიწის ნაკვეთზე არსებული მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების შესახებ და ტოპოგრაფიული გეგმა, რომელზეც დატანილია მწვანე ნარგავები საექსპერტო დასკვნით მინიჭებული ნუმერაციის მიხედვით, მითითებულია 3-მეტრიანი მანძილები მწვანე ნარგავებსა და ასაშენებელ შენობას/ნაგებობას შორის და აღნიშნულია მოსაჭრელად/გადასარგავად მოთხოვნილი მწვანე ნარგავები (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისას შენობა-ნაგებობის განთავსება ხდება მწვანე ნარგავებისგან თავისუფალ ტერიტორიაზე, კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნების დაცვით).

2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების თაობაზე განცხადებას დამატებით უნდა დაერთოს ამ წესის მე-7 მუხლით განსაზღვრული სხვა დოკუმენტაცია.



3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ განცხადება და არსებობის შემთხვევაში, თანდართულ დოკუმენტაცია ხელმოწერილი/დამოწმებული უნდა იყოს მისი შედგენის უფლებამოსილების მქონე პირის მიერ (მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენების შემთხვევაში მოქმედებს შესაბამისი წესი).

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.

საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 26 ოქტომბრის დადგენილება №501 – ვებგვერდი, 26.10.2022წ.

### **თავი V. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარსადგენი დოკუმენტები**

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.

#### **მუხლი 10. ძირითადი მოთხოვნები**

1. სანებართვო განაცხადი უნდა მოიცავდეს კოდექსის 106-ე მუხლით განსაზღვრულ დოკუმენტაციას.
2. სანებართვო დოკუმენტაციის გრაფიკული ნაწილი შეიძლება მოიცავდეს როგორც ნახაზებს, ისე ილუსტრაციებს. ნახაზების მომზადება შესაძლებელია შემდეგ მასშტაბში:
  - ა) ძირითადი ნახაზებისათვის 1:50, 1:100 ან 1:200 მასშტაბით;
  - ბ) დეტალური ნახაზებისათვის 1:1, 1:2, 1:5; 1:10 ან 1:20 მასშტაბით.
3. სანებართვო დოკუმენტაციასა და მშენებლობის შეტყობინებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაში ყოველი ფურცელი დამოწმებული უნდა იყოს ისე, რომ იძლეოდეს მისი შემსრულებელი პირის, მათ შორის, პასუხისმგებელი სპეციალისტის იდენტიფიცირების საშუალებას.
4. სანებართვო დოკუმენტაციასა და მშენებლობის შეტყობინებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაში უნდა მიეთითოს ინფორმაცია, თუ რომელი ტექნიკური რეგლამენტი ან/და სტანდარტი იქნა გამოყენებული სანებართვო დოკუმენტაციის შედგენისას.

#### **მუხლი 10<sup>1</sup>. შენობა-ნაგებობის განთავსების აკრძალვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე**

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობის განთავსება საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილზე, სადაც მწვანე ნარგავ(ებ)ის უნებართვო განადგურება განხორციელდა, დასაშვებია, თუ უნებართვოდ განადგურებულ მწვანე ნარგავ(ებ)ზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე პასუხისმგებელი სტრუქტურული ერთეული, კომპეტენციის ფარგლებში, ინდივიდუალური შეფასების საფუძველზე და კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიიღება გადაწყვეტილებას მოჭრაზე ან გადარგვაზე.

საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 24 ივნისის დადგენილება №333 – ვებგვერდი, 27.06.2022წ.

#### **მუხლი 11. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგები**

1. კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის ანგარიშში მინიმუმ უნდა აისახოს:
  - ა) მიწის ნაკვეთის გეგმა, კვლევის ჩატარების წერტილების ჩვენებით;
  - ბ) მიწის ნაკვეთის გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლები და სპეციფიკაცია;
  - გ) დასკვნა ან/და რეკომენდაციები მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებისთვის.

2. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის მიზნით ჩატარებული სამუშაოების შემთხვევაში, დაინტერესებული პირი ვალდებულია ტერიტორია მოიყვანოს პირვანდელ მდგომარეობაში.

#### **მუხლი 12. არქიტექტურული ესკიზი**

1. არქიტექტურული ესკიზი შეიძლება მომზადდეს არქიტექტურული კონცეფციის ცალკეულ ნაწილზე



(მაგ., ექსტერიერის გადაწყვეტა, მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება), კოდექსის 113-ე მუხლის პირველი ნაწილის და ამ წესის 22-ე მუხლის მიზნების შესაბამისად.

2. არქიტექტურული ესკიზი საჭიროების (დასმული საკითხის) შესაბამისად უნდა მოიცავდეს:

ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) განმარტებით ბარათს (საპროექტო ტერიტორიის, შენობა-ნაგებობის სტრუქტურისა და მოცულობით-სივრცითი დაგეგმარების, მხატვრულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის შესახებ);

გ) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს, მათ შორის:

გ.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

გ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობს;

გ.გ) შენობა-ნაგებობის ფართობს;

გ.დ) შენობა-ნაგებობის კლასის განმსაზღვრელ პარამეტრებს;

დ) მიწის ნაკვეთის სქემატურ გეგმას (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული ზომების, ძირითად ჰორიზონტალურ და ვერტიკალურ ნიშნულებს, მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების და სხვა ასპექტების ასახვით);

ე) შენობა-ნაგებობის ფასადების სქემატურ ნახაზებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული ზომების, ძირითადი ვერტიკალური ნიშნულების, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ჩვენებით, ასევე, ფასადებზე გამოყენებული ძირითადი მოსაპირკეთებელი მასალისა და მათი ფერების მითითებით);

3. საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით წარდგენილი უნდა იქნეს:

ა) მიწის ნაკვეთის არსებული მდგომარეობის ამსახველი სიტუაციური გეგმა სათანადო დეტალიზაციით (მდებარეობა საქალაქო ქუჩების მიხედვით) ან/და ორთოფოტოგეგმა;

ბ) შენობა-ნაგებობის მახასიათებელი სქემატური ჭრილები (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული ზომების, ძირითადი ვერტიკალური ნიშნულების, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ჩვენებით);

გ) შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის სქემატური გეგმები (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული ზომების, ძირითადი ვერტიკალური ნიშნულების ჩვენებით);

დ) შენობა-ნაგებობის აქსონომეტრიული ნახაზი ან/და ფოტომონტაჟი (ძირითადი მოსაპირკეთებელი მასალისა და მათი ფერების მითითებით).

4. თუ არქიტექტურული ესკიზი მზადდება I კლასის შენობა-ნაგებობაზე ან არქიტექტურული კონცეფციის ნაწილზე, მაშინ ამ მუხლის მე-2-მე-3 ნაწილებით განსაზღვრული დოკუმენტაცია მოითხოვება შესაბამისად.

### მუხლი 13. არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა

1. კოდექსის 108-ე მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, არქიტექტურული პროექტი მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) სარჩევს;



გ) გამოყენებულ პირობით აღნიშვნებს;

დ) განმარტებით ბარათს (საპროექტო ტერიტორიის შესახებ, ასევე შენობა-ნაგებობის სტრუქტურისა და მოცულობით-სივრცითი დაგეგმარების, ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრისა და აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართების, მხატვრულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის შესახებ);

ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს, მათ შორის:

ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

ე.ბ) შენობის განაშენიანების ფართობს;

ე.გ) არსებულ და საპროექტო კ1-ის, კ2-ის (თითოეული სართულის მიხედვით) და კ3-ის მაჩვენებლებსა და მათ საანგარიშო ფართობებს;

ე.დ) შენობა-ნაგებობის ფართობს და არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელ, საოფისე, კომერციულ, ავტოსადგომების, სასაწყობო, საერთო სარგებლობის (მათ შორის, კიბის უჯრედების, სადარბაზოების) და სხვა დამხმარე სივრცეების (მათ შორის, საზაფხულო) ფართობებს;

ე.ე) შენობა-ნაგებობის კლასის განმსაზღვრელ პარამეტრებს;

ვ) მიწის ნაკვეთის გეგმას (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, ღერძების ხაზების, გაბარიტული და ღერძულა ზომების, მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების, აბსოლუტური ჰორიზონტალური (კანონმდებლობით განსხვავებულ კოორდინატთა სისტემაში) და ვერტიკალური ნიშნულების, მიწის ნაკვეთის გამწვანებისა და სხვა ასპექტების ასახვით);

ზ) სართულის გეგმები ყველა დონეზე და სახურავის გეგმა:

ზ.ა) შენობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმას საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკების ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით, შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს, აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით;

ზ.ბ) შენობის სართულების გეგმები უნდა იძლეოდეს ინფორმაციას სართულის ძირითადი ზომების, ოთახის ან/და სივრცის ფართობებისა და მათი ძირითადი ზომების, ასევე გასასვლელი საშუალებების ძირითადი ზომების შესახებ;

ზ.გ) ავეჯის ან/და სხვა აღჭურვილობის განლაგების გეგმები – „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად;

თ) შენობა-ნაგებობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომების, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ვერტიკალური ნიშნულების, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით ჩვენებით);

ი) შენობა-ნაგებობის ფასადების ნახაზებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომების, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულების, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით ჩვენებით, ასევე ფასადებზე გამოყენებული ყველა სახის მოსაპირკეთებელი მასალისა და მათი ფერების მითითებით);

კ) შენობა-ნაგებობის აქსონომეტრიულ ნახაზსა და ფოტომონტაჟს (მოსაპირკეთებელი სამშენებლო მასალებისა და ფერების მითითებით);

ლ) საჭიროების შემთხვევაში, ცალკეული კვანძების დეტალურ ნახაზებს;



მ) არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაციას;

ნ) საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, გაზომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგებისა და წყალარინების) სქემებს, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისას;

ო) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, ასევე – მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტს, რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს ამ დადგენილების მე-19 მუხლის მე-5 პუნქტის „ა“, „ბ“, „დ“, „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ ინფორმაციას, აგრეთვე მე-19 მუხლის მე-5 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ, ფოტომონტაჟის სახით ვიზუალურად გამოსახულ გამწვანების პროექტს (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების, ასევე იმ შენობის/ნაგებობების არქიტექტურული პროექტებისა, რომელთა შეთანხმება მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის იმ ფუნქციურ ზონაში, რომელშიც კ-3 კოეფიციენტი არ არის განსაზღვრული);

პ) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე – საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით, ასევე საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასებას არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე (გარდა 6000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის შენობა-ნაგებობების მშენებლობისა ან/და ღამის კლუბისა, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტებისა, მუზეუმისა, ბიბლიოთეკისა, საკულტო ნაგებობისა).

1<sup>1</sup>. არქიტექტურული პროექტის ნახაზები უნდა მომზადდეს შემდეგი მასშტაბებით:

ა) მიწის ნაკვეთის გეგმა – 1:500 ან 1:200 მასშტაბით;

ბ) შენობა-ნაგებობის სართულის გეგმები ყველა დონეზე და სახურავის გეგმა, მახასიათებელი ჭრილები, ფასადების ნახაზები და საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები – 1:100 მასშტაბით;

გ) შენობა-ნაგებობის გზა-კიბეები, პანდუსები, მისაწვდომი სივრცეები და, საჭიროების შემთხვევაში, სხვა ნაწილები უნდა მომზადდეს გადიდებული – 1:50 მასშტაბით;

დ) დეტალური ნახაზები უნდა მომზადდეს 1:20, 1:10, 1:5, 1:2 ან 1:1 მასშტაბით.

1<sup>2</sup>. ამ მუხლის 1<sup>1</sup> პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნა არ ვრცელდება ინდივიდუალურ ერთ ან ორ ერთეულიან (ბინიანი) საცხოვრებელ სახლებსა და მათ დამხმარე ნაგებობებზე, ასევე მათთან დაკავშირებულ ადგილებსა და საშუალებებზე.

2. დოკუმენტაცია ასევე უნდა მოიცავდეს მიწის ნაკვეთის არსებული მდგომარეობის ამსახველ სიტუაციურ გეგმას, სათანადო დეტალიზაციით (მდებარეობა საქალაქო ქუჩების მიხედვით) ან/და ორთოფოტოგეგმას, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას, ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმას, საკადასტრო საზღვრების გარეთ გათვალისწინებულ სამუშაოებზე (მაგალითად, ტროტუარის მოპირკეთების, არსებული პანდუსის ცვლილება) და ტერიტორიის ორგანიზების სხვა ასპექტების ამსახველ ნახაზებს.

3. შენობა-ნაგებობის ფასადის ნახაზზე უნდა აისახოს ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალის ზომები, საჭიროების შემთხვევაში, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის სქემატური ფასადი (მაგ., ქუჩის განშლა).

4. მიწის ნაკვეთის გეგმა დამუშავებული უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე.

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

6. ბეჭდური სახით წარდგენის შემთხვევაში – არქიტექტურული პროექტი წარდგენილი უნდა იყოს A-4 ფორმატად დაკეცილი და მყარყდიან ალბომად აკინძული სახით.



7. თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილებით, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროექტი შესაძლებელია, წარდგენილი იყოს ელექტრონული ფორმით.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.  
საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის დადგენილება №734 – ვებგვერდი, 07.12.2020წ.  
საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 29 იანვრის დადგენილება №44 – ვებგვერდი, 30.01.2021წ.  
საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 31 იანვრის დადგენილება №46 – ვებგვერდი, 02.02.2022წ.  
საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 26 ოქტომბრის დადგენილება №501 – ვებგვერდი, 26.10.2022წ.

#### **მუხლი 14. (ამოღებულია)**

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.

#### **მუხლი 15. კონსტრუქციული სქემა**

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, კონსტრუქციული სქემა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილისაგან, სადაც განსაზღვრულია შენობა-ნაგებობების ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების გაბარიტული ზომები; საძირკვლის, გადახურვის და ვერტიკალური ელემენტების (სვეტები, პილონები, მზიდი კედლები) ტიპი; შენობა-ნაგებობის სიმტკიცეზე, მდგრადობაზე და დეფორმაციაზე გაანგარიშების საწყისი მონაცემები (მასალების ფიზიკურ-მექანიკური თვისებები, სიხისტეები, სტატიკური და დინამიკური დატვირთვების მნიშვნელობები), სივრცითი ანგარიშისათვის გამოყენებული კომპიუტერული საანგარიშო კომპლექსის დასახელება და გაანგარიშებათა შედეგები (ილუსტრირებული დამაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი), რომლებიც უნდა აკმაყოფილებდნენ შესაბამისი და ამავე კონსტრუქციულ სქემაში მითითებული ტექნიკური რეგლამენტის/რეგლამენტების მოთხოვნებს.

2. კონსტრუქციული სქემა მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) განმარტებით ბარათს (საპროექტო ტერიტორიის სეისმურობის, საპროექტო შენობა-ნაგებობის სტრუქტურის კონსტრუქციული გადაწყვეტის, ძირითადი სამშენებლო მასალების, ასევე, წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების შემთხვევაში, კვლევის შედეგების გათვალისწინების შესახებ).

#### **მუხლი 16. კონსტრუქციული პროექტი**

1. კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, კონსტრუქციული პროექტი უნდა მოიცავდეს ამ წესის მე-15 მუხლით გათვალისწინებულ ყველა ინფორმაციას დაზუსტებული, დაკონკრეტებული სახით და იძლეოდეს მშენებლობის განხორციელებისთვის ამომწურავ ინფორმაციას.

2. კონსტრუქციული პროექტი დამატებით უნდა მოიცავდეს:

ა) ფუძის მოწყობის, საძირკვლის და გადახურვის ძირითად ნახაზებს (ვერტიკალური მზიდი კონსტრუქციების ტიპების (სვეტები, პილონები, მზიდი კედლები და ა. შ.), ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომების, გადახურვის ზედაპირის ვერტიკალური ნიშნულების ჩვენებით);

ბ) ცალკეული კვანძების დეტალურ ნახაზებს;

გ) კონსტრუქციული ელემენტების, დეტალების და სამშენებლო მასალების სპეციფიკაციას.

#### **მუხლი 16<sup>1</sup>. ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნები**

1. შენობის ახალი მშენებლობისას, ასევე არსებული შენობის მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქციის შემთხვევაში, არქიტექტურული პროექტი და კონსტრუქციული სქემა/პროექტი უნდა ითვალისწინებდეს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული „შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების“ მოთხოვნებს.



**შენიშვნა:** მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქცია განმარტებული უნდა იქნეს „შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილების შესაბამისად.

2. არქიტექტურულ პროექტსა და კონსტრუქციულ სქემას/პროექტს უნდა დაერთოს საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის №354 დადგენილებით დამტკიცებული „შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნებით“ გათვალისწინებული საექსპერტო დასკვნა ან ეროვნული პროგრამის დასტური, ხოლო 2025 წლის 30 ივნისის შემდეგ – საქართველოს მთავრობის ამავე დადგენილებით განსაზღვრული შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნებზე საექსპერტო დასკვნის მომზადებაზე უფლებამოსილი ექსპერტების მიერ მომზადებული საექსპერტო დასკვნა, ეროვნული პროგრამის დასტურის საფუძველზე.

3. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება „შენობების ენერგოეფექტურობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ შენობებზე.

4. ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნები არ ვრცელდება არსებული შენობის მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქციის შემთხვევებზე, როდესაც ამ მოთხოვნების გამოყენება შენობის ექსპლუატაციის პერიოდში ხარჯეფექტური არ იქნება. არსებული შენობის მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქციის შემთხვევებში, ხარჯეფექტურობის გამოთვლა ხორციელდება „შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების ხარჯოპტიმალური დონეების გამოთვლის შედარებითი მეთოდოლოგიით“ საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით.

5. ამ მუხლის მე-3 ან/და მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა წარედგინოს შესაბამისი დასაბუთება.

*საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის დადგენილება №352 - ვებგვერდი, 14.07.2021წ.*

*საქართველოს მთავრობის 2023 წლის 3 აგვისტოს დადგენილება №284 – ვებგვერდი, 04.08.2023წ.*

## **მუხლი 17. ტექნოლოგიური სქემა**

1. კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, ტექნოლოგიური სქემა მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) მოწყობილობა-დანადგარის ან/და სისტემის ტექნიკურ მაჩვენებლებს;

გ) განმარტებით ბარათს (საპროექტო ტერიტორიის და შენობა-ნაგებობის ტექნოლოგიური აღწერის, მოწყობილობა-დანადგარის ან/და სისტემის ტექნოლოგიური გადაწყვეტის შესახებ);

დ) მოწყობილობა-დანადგარის ან/და სისტემის ძირითად ნახაზებს (შენობა-ნაგებობაში განთავსების ადგილის, ძირითადი გაბარიტული ზომების ჩვენებით) და მათ გაანგარიშებებს (სიმტკიცეზე, მდგრადობასა და დეფორმაციაზე).

2. საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით, წარდგენილი უნდა იქნეს:

ა) ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზები;

ბ) ტექნოლოგიური ნაწილების სპეციფიკაცია, ტიპების მიხედვით;

გ) სხვა ინფორმაცია, ტექნოლოგიური თავისებურებიდან და საჭიროებიდან გამომდინარე.

## **მუხლი 18. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი**

1. კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, მშენებლობის ორგანიზების პროექტი მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:



ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) განმარტებით ბარათს, შემდეგი ინფორმაციით:

ბ.ა) სამშენებლო მოედნის ორგანიზების და მოსამზადებელი სამუშაოების ჩატარების აღწერა;

ბ.ბ) ამ წესებით განსაზღვრული მშენებლობის რიგითობის, ეტაპებისა (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევისა) და მათი ხანგრძლივობის აღწერა;

ბ.გ) არსებობის შემთხვევაში, დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, რაც მშენებლობის პროცესის დროს უნდა შედგეს;

ბ.დ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდების და ღონისძიებების აღწერა.

გ) სამშენებლო მოედნის გეგმას (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, სამშენებლო მოედნის საზღვრების, საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკის მოძრაობის სქემის და განთავსების, ასევე სამშენებლო მასალების და დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილების ჩვენებით);

დ) მშენებლობის განხორციელების კალენდარულ გრაფიკს, მშენებლობის რიგითობის, ეტაპებისა (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევისა) და მათი ხანგრძლივობის მიხედვით;

დ.ა) II კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 3 და მაქსიმუმ 5 ეტაპი;

დ.ბ) III კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 5 და მაქსიმუმ 10 ეტაპი;

დ.გ) IV კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 10 ეტაპი.

2. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით უნდა აისახოს:

ა) სამშენებლო მოედნის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მიმართ განსახორციელებელი ღონისძიებები (მაგ., სამშენებლო მოედნის გაფართოება ან/და დროებითი გზის მოწყობა) ოპტიმალური ვადისა და დროის მითითებით;

ბ) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მიმართ განსახორციელებელი სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მშენებლობის პროცესში მათ მდგრადობას/სიმტკიცეს ან/და არ გამოიწვევს მათი მდგრადობის/სიმტკიცის გაუარესებას.

3. მშენებლობის ორგანიზების პროექტი უნდა იყოს იმდენად დეტალური, რომ იძლეოდეს მშენებლობის განხორციელებისთვის ამომწურავ ინფორმაციას.

*საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 30 დეკემბრის დადგენილება №631 – ვებგვერდი, 31.12.2021წ.*

## **მუხლი 19. საინფორმაციო დაფა**

1. ამ მუხლის რეგულირების მიზანია კოდექსის 106-ე, 110-ე, 128-ე და 134-ე მუხლების რეალიზებისთვის შესაბამისი წინაპირობების შექმნა.

2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე საინფორმაციო დაფა უნდა მოიცავდეს:

ა) მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაციას;

ბ) მიწის ნაკვეთის მისამართს;



გ) მშენებლობის სახეობას და შენობა-ნაგებობის ფუნქციურ დანიშნულებას;

დ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელებას/მისამართს და განაცხადის განხილვის ვადებს;

ე) შენობა-ნაგებობის სავარაუდო სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.

3. მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე საინფორმაციო დაფა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ინფორმაციის გარდა, დამატებით უნდა მოიცავდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან განაშენიანების დეტალური გეგმის რეკვიზიტებს, ასევე, შენობა-ნაგებობის დაზუსტებულ სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.

4. ნებართვის გაცემიდან ათი დღის ვადაში ნებართვის მფლობელმა არსებულ საინფორმაციო დაფაზე უნდა განაახლოს ინფორმაცია და დაიტანოს შემდეგი ინფორმაცია:

ა) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელება და მისამართი, ნებართვის ნომერი და მოქმედების ვადა;

ბ) მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ვადები;

გ) ობიექტის ფუნქცია და არქიტექტურული იერსახე;

დ) (ამოღებულია - 02.03.2020, №140).

5. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე ნებართვის მფლობელმა (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისას), დადგენილი წესით ნებართვის გაცემის შემდეგ ათი დღის ვადაში, არსებული საინფორმაციო დაფის გვერდით უნდა განათავსოს სხვა საინფორმაციო დაფა, რომელიც უნდა მოიცავდეს სამშენებლო ობიექტზე კ-3 კოეფიციენტის ათვისების გამწვანების პროექტის ძირითადი ასპექტებისა და პარამეტრების ამსახველ ინფორმაციას, კერძოდ:

ა) კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;

ბ) გამწვანების პროექტის შეთანხმების თარიღს;

გ) გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათებას: ხნოვანებას, სიმაღლეს);

დ) გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;

ე) გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;

ვ) გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;

ზ) შეთანხმებულ გამწვანების პროექტს, რომელიც უნდა იყოს ვიზუალურად გამოსახული მაკეტი ან/და ფოტომონტაჟი.

6. სამსტადიანი წარმოების შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია საინფორმაციო დაფაზე დამატებით განათავსოს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე განცხადების შეტანისა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია.

7. სამშენებლო დოკუმენტაციაში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, დაუყოვნებლივ უნდა აისახოს საინფორმაციო დაფაზე.

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



9. საინფორმაციო დაფა განთავსებული უნდა იყოს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელი პერიოდის განმავლობაში და უნდა მოიხსნას შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების შემდეგ.

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

11. განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ დაგეგმილი მშენებლობისას, საინფორმაციო დაფა დამატებით უნდა განთავსდეს იმ მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს ადმინისტრაციული შენობის მახლობლად, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზეც არის დაგეგმილი მშენებლობა, ამისთვის სპეციალურად გამოყოფილ ადგილზე.

12. ამ მუხლის მე-11 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში საინფორმაციო დაფაზე დამატებით უნდა მიეთითოს შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა.

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

*საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 26 ოქტომბრის დადგენილება №501 – ვებგვერდი, 26.10.2022წ.*

## **მუხლი 20. მშენებლობის განხორციელების პროცესის რიგითობა და ეტაპები**

1. ამ წესის მე-18 მუხლის მიზნებისთვის მშენებლობის განხორციელების პროცესი იყოფა რიგებად, ხოლო რიგები – ეტაპებად.

2. მშენებლობის განხორციელების პროცესის რიგითობა და ეტაპები განისაზღვრება მშენებლობის ორგანიზების პროექტით.

3. მშენებლობის ორგანიზების პროექტში უნდა განისაზღვროს მშენებლობის განხორციელების პროცესის სულ მცირე ორი რიგი:

ა) I რიგი – მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი სამუშაოები;

ბ) II რიგი – მშენებლობის განხორციელების ძირითადი სამუშაოები.

4. მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი რიგის სამუშაოები შედგება ორი, ხოლო გრუნტის ზედაპირის ცვლილების შემთხვევაში – სამი ეტაპისაგან:

ა) მოსამზადებელი სამუშაოები, რომლებიც დაკავშირებულია სამშენებლო მოედნის მოწესრიგებასთან, მათ შორის, ამორტიზებული ან სხვა არსებული ნაგებობების დაშლასთან და სამშენებლო ნაგვის მოცილებასთან, შესანარჩუნებელი მწვანე ნარგავების დაცვასა და მიწისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაციების გადატანასთან;

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

გ) მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების შემთხვევაში გრუნტის შეცვლილი ზედაპირის შემდეგ შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება.

5. მოსამზადებელი სამუშაოები მოიცავს როგორც ორგანიზაციულ ღონისძიებებს, ისე სამშენებლო მოედნის გარე და შიდა სამუშაოებს, რომლებიც უნდა შესრულდეს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესაბამისად.

6. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის სამუშაოები იყოფა შემდეგ ეტაპებად:

ა) შენობა-ნაგებობების მიწის სამუშაოები;

ბ) შენობა-ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;

გ) შენობა-ნაგებობების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები;



დ) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულამდე;

ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულიდან მაქსიმუმ ყოველ 7.0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების შემთხვევაში – სართულების ჯერადად) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა;

ვ) შენობა-ნაგებობების სახურავისა და გადახურვის მოწყობა;

ზ) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა;

თ) შენობა-ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა;

ი) ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი;

კ) შენობა-ნაგებობების გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები;

ლ) მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები.

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

ა) მიწის სამუშაოები (მაგ.: მიწის ვაკისის, თხრილების, არხების, ჭების მოწყობა);

ბ) ხაზობრივი ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;

გ) როსტვერკის მოწყობის სამუშაოები;

დ) მილსადენის, საკაბელო ან საბაგრო ხაზებისა და სხვა სადენების მოწყობის სამუშაოები;

ე) ბურჯებისა და საყრდენების მოწყობის სამუშაოები;

ვ) მალეების მოწყობის სამუშაოები;

ზ) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული ხაზობრივი ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობების სამშენებლო/სამონტაჟო სამუშაოები (მაგ.: ანძები, სადგურები, ქვესადგურები, გამანაწილებელი პუნქტები, საცავები, ტერმინალები ან/და სხვა შენობა-ნაგებობები);

თ) საფარის, ფენილის ან ლიანდაგის მოწყობის სამუშაოები;

ი) ხაზობრივი ნაგებობის გამოსაცდელი სამუშაოები;

კ) კეთილმოწყობის სამუშაოები.

8. მშენებლობის ორგანიზების პროექტში შესაძლებელია მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის ეტაპების გაერთიანება, დაყოფა ან/და ამოღება (სამუშაოების არარსებობის შემთხვევაში) ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობათა კლასების შესაბამისად.

9. (ამოღებულია - 16.04.2021, №173).

10. კოდექსით განსაზღვრული პირის მიერ მშენებლობის დასრულების შესახებ ოქმი, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევისა, დგება სამშენებლო მოედანზე წარმოებული სამუშაოების დათვალიერებისა და სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის დადგენის საფუძველზე.

11. ცალკეული ეტაპის ჩაბარების წესი, ასევე, ეტაპის ჩაუბარებლობის შემთხვევაში განსახორციელებელი ღონისძიებების საკითხი წესრიგდება კოდექსის შესაბამისად.



## **მუხლი 21. სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასების მიზანი, სფერო და სახეები**

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

2. სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას ექვემდებარება სანებართვო დოკუმენტების პროექტები:

ა) არქიტექტურული პროექტი – III-IV კლასების შემთხვევაში;

ბ) საინჟინრო-გეოლოგიური – II-IV კლასის შემთხვევაში;

გ) კონსტრუქციული – II-IV კლასის შემთხვევაში (გარდა მშენებლობის შეტყობინების შემთხვევისა);

დ) ტექნოლოგიური – საჭიროების შემთხვევაში.

3. სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას ასევე ექვემდებარება:

ა) უნებართვოდ აშენებული შენობა-ნაგებობა ან მისი ნაწილი;

ბ) შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ჩაუბარებელი ეტაპი;

გ) შენობა-ნაგებობის არსებული მდგომარეობა – რეკონსტრუქციის შემთხვევაში;

დ) ამ წესის 27-ე მუხლის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა.

4. საექსპერტო შეფასების საფუძველი ასევე შეიძლება იყოს:

ა) დაინტერესებული პირის დასაბუთებული მოთხოვნა;

ბ) დამკვეთის ან მესაკუთრის გადაწყვეტილება;

გ) სასამართლოს გადაწყვეტილება;

დ) მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

5. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით განსაზღვრული საექსპერტო შეფასება გულისხმობს „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან შესაბამისობას, სულ მცირე, შემდეგი ნაწილების მითითებით:

ა) დაკავებულობ(ებ)ისა და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასებას;

ბ) კონსტრუქციის ტიპების შეფასებას;

გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასებას;

დ) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასასვლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასებას;

ე) გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასებას;

ვ) მისაწვდომობის შეფასებას;

ზ) გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასებას;



თ) სახურავის ანაწყოების შეფასებას;

ი) ცეცხლმდეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასებას;

კ) ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასებას;

ლ) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასებას;

მ) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნების შეფასებას.

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

7. ამ მუხლით განსაზღვრულ საექსპერტო შეფასებას ახორციელებს აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო ან /და სერტიფიცირებული ექსპერტი.

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

## თავი VI. მშენებლობის შეტყობინება

### მუხლი 22. მშენებლობის მარტივ შეტყობინებაზე თანდართული დოკუმენტაცია

1. მშენებლობის მარტივი შეტყობინება უნდა მოიცავდეს:

ა) ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის საკუთრების შესახებ;

ბ) არქიტექტურულ ესკიზს;

გ) საჭიროების შემთხვევაში წინასაპროექტო კვლევის შედეგებს;

დ) წინასწარ გადაწყვეტილებას (არსებობის შემთხვევაში).

2. გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალისწინებული ნაგებობის მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტების გარდა, გარე რეკლამის განთავსების ნებართვის მფლობელმა შეტყობინებას უნდა დაურთოს გარე რეკლამის განთავსების ნებართვა.

3. კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) არსებულ საინჟინრო კომუნიკაციების არხებში, შახტებსა და გვირაბებში, აგრეთვე არსებულ ბოძებსა და ანძებზე, ასევე სხვა შენობა-ნაგებობებზე გაყვანის/მონტაჟისა და ტრანშეის გაყვანის შემთხვევაში მარტივი შეტყობინება უნდა მოიცავდეს:

ა) სამონტაჟო ტერიტორიის, მიწის ნაკვეთის ან/და არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების ნაგებობის მესაკუთრეთა თანხმობას, საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ასევე მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობას;

ბ) კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) გაყვანის/მონტაჟის ტრასის პროექტს, მათ შორის ტოპოგრაფიული რუკას, არსებული ინფრასტრუქტურის ჩვენებით.

4. I კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში შეტყობინებას თან უნდა დაერთოს:

ა) მიწისქვეშა ხაზობრივ ნაგებობათა მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში: ხაზობრივი ნაგებობების ტრასის სქემატური ნახაზი, ხოლო მიწისზედა ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში დამატებით მზიდი კონსტრუქციების სქემატური ნახაზი;

ბ) სამონტაჟო ტერიტორიის, მიწის ნაკვეთის ან/და არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების ნაგებობის



მესაკუთრეთა თანხმობას, საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ასევე მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობას;

გ) გაზსადენის მშენებლობის შემთხვევაში: არქიტექტურული პროექტი და ტექნოლოგიური სქემა.

5. I კლასის ელექტროგადამცემი ხაზის, გაზსადენის, წყალსადენის ან წყალარინების მილის მშენებლობისას, არ არის სავალდებულო განცხადებას თან დაერთოს ადმინისტრაციული ორგანოს თანხმობა სახელმწიფოს/მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ან საზოგადოებრივ სივრცეში ამ ხაზობრივი ნაგებობის განთავსების თაობაზე. ასეთ შემთხვევაში, ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, 5 დღის ვადაში დაადგინოს განცხადების შესაბამისობა და განცხადება, თანდართულ საბუთების ასლებთან ერთად, წარუდგინოს სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს (მათ შორის, სახელმწიფოს/მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მართვასა და განკარგვაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც განკარგვაზე თავად არის უფლებამოსილი). სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში განცხადების წარდგენიდან არაუგვიანეს 15 დღის ვადაში. ასეთი მშენებლობის ქალაქმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობასა და მისი განხორციელების შესაძლებლობას ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო წერილობით ადასტურებს განცხადების მიღებიდან 20 დღის ვადაში, წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ისა და სხვა ადმინისტრაციული ორგანო(ები)ს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების საფუძველზე.

6. ლანდშაფტური მშენებლობისას, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტების გარდა, შეტყობინებას თან უნდა დაერთოს:

ა) ხე-ნარგავების ინვენტარიზაციის გეგმა (განმარტებითი ბარათით და ხე-ნარგავების აღწერის მონაცემთა ცხრილით), საჭიროების შემთხვევაში;

ბ) დენდროპროექტი (საჭიროების შემთხვევაში);

გ) ლანდშაფტის კეთილმოწყობის გეგმა.

6<sup>1</sup>. ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, 60 მ<sup>2</sup>-მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობის ან/და გრუნტის ზედაპირიდან 2,2 მ-მდე სიმაღლის მქონე ღობის ახალი მშენებლობისას, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტების გარდა, შეტყობინებას თან უნდა დაერთოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.

7. ამ მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული არქიტექტურული ესკიზი არ მოითხოვება, თუ დაინტერესებული პირი წარმოადგენს არქიტექტურულ პროექტს.

8. 50 მ<sup>2</sup> ან მეტი სასარგებლო ფართობის მქონე I კლასის შენობის ახალი მშენებლობისას ან მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქციისას, თუ შენობა არ ექცევა 16<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ან/და მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებულ გამონაკლისებში, მშენებლობის მართვით შეტყობინებას არქიტექტურული ესკიზის ნაცვლად უნდა დაერთოს არქიტექტურული პროექტი და კონსტრუქციული სქემა/პროექტი. ასეთ შემთხვევაში, დაცული უნდა იყოს დადგენილების 16<sup>1</sup> მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნები. თუ I კლასის შენობის სასარგებლო ფართობი აღემატება 50 მ<sup>2</sup>-ს და შენობა ამავდროულად ექცევა 16<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ან/და მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებულ გამონაკლისებში, მაშინ მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა წარედგინოს შესაბამისი დასაბუთება.

**შენიშვნა:** სასარგებლო ფართობი განმარტებული უნდა იქნეს „შენობების ენერგოეფექტურობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 11 ოქტომბრის დადგენილება №491 - ვებგვერდი, 11.10.2019წ.  
საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.



## **მუხლი 23. მშენებლობის დეტალურ შეტყობინებაზე თანდართული დოკუმენტაცია**

მშენებლობის დეტალური შეტყობინება უნდა მოიცავდეს:

- ა) ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის საკუთრების შესახებ;
- ბ) არქიტექტურულ პროექტს;
- გ) საჭიროების შემთხვევაში წინასაპროექტო კვლევის შედეგებს;
- დ) წინასწარ გადაწყვეტილებას (არსებობის შემთხვევაში);
- ე) საინფორმაციო დაფის ამსახველ ფოტოსურათებს.

## **მუხლი 24. მშენებლობის შეტყობინების/მშენებლობის დეტალური შეტყობინების წესი, დროებითი შენობა-ნაგებობები**

1. მშენებლობის შეტყობინება/მშენებლობის დეტალური შეტყობინება ხდება კოდექსით განსაზღვრული წესით.

1<sup>1</sup>. განმცხადებელს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის/შენობა-ნაგებობების მესაკუთრე, მოსარგებლე ან მისი/მათი უფლებამოსილი პირი, რომელსაც აქვს შეტყობინებით განსაზღვრული სამუშაოების წარმოების ინტერესი.

2. მშენებლობის მარტივი შეტყობინებაზე გადაწყვეტილება მიიღება 5 სამუშაო დღის ვადაში, ხოლო მშენებლობის დეტალური შეტყობინების შემთხვევაში 10 სამუშაო დღის ვადაში.

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

4. საზოგადოებრივ ან/და მის მომიჯნავე ტერიტორიაზე განთავსებული დროებითი შენობისა და ნაგებობის გამოყენების მაქსიმალური ვადაა 1 წელი და შესაძლებელია ყოველი ვადის ამოწურვის შემდეგ ვადის მაქსიმუმ 1 წლით გაგრძელება. ვადის გაგრძელების მოთხოვნით განაცხადი მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ ორგანოში წარდგენილი უნდა იქნეს ვადის გასვლამდე. ვადის ამოწურვის შემდეგ, როდესაც არ ხდება ვადის გაგრძელება, აუცილებელია დროებითი შენობისა და ნაგებობის დემონტაჟი (დაშლა/დანგრევა), ტერიტორიიდან გატანა, აგრეთვე ამ ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

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

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

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

## **თავი VII. მშენებლობის ნებართვა, სამშენებლო/სანებართვო პირობების შესრულება**

### **მუხლი 25. მშენებლობის ნებართვის შემადგენლობა**



1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

2. მშენებლობის ნებართვაში შეიტანება შემდეგი ინფორმაცია:

ა) მიწის ნაკვეთის მისამართი და სარეგისტრაციო მონაცემები;

ბ) მშენებლობის ნებართვის გაცემის თარიღი;

გ) მშენებლობის ნებართვის ნომერი;

დ) მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა;

ე) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

ვ) მშენებლობის განხორციელების (ზედამხედველობის) ეტაპები, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევისა;

ზ) მშენებლობის ნებართვის მფლობელის საიდენტიფიკაციო მონაცემები;

თ) შენობა-ნაგებობის კლასი;

ი) სამშენებლო/სანებართვო პირობები;

კ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი პირის თანამდებობა და ხელმოწერა.

3. მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენების შემთხვევაში, ხელმოწერასთან დაკავშირებით მოქმედებს კანონმდებლობით განსაზღვრული შესაბამისი წესი.

*საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 30 დეკემბრის დადგენილება №631 – ვებგვერდი, 31.12.2021წ.*

## **მუხლი 26. სამშენებლო/სანებართვო პირობები**

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სამშენებლო/სანებართვო პირობები:

ა) სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტაციის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი;

ბ) აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;

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

დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტაციის დარღვევის გარეშე;

ე) აწარმოოს მშენებლობა ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;

ვ) შეადგინოს მშენებლობის (ზედამხედველობის) ეტაპის დასრულების ოქმი, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევისა;

ზ) უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება, ხოლო III-IV კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში დამატებით უზრუნველყოს ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელებისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამუშაოების დასრულება;

თ) ახალი მშენებლობისა და შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის შემთხვევაში, მშენებლობის



ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებისთვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებაზე;

ო) უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე, გააცნოს მას სამშენებლო დოკუმენტაცია;

კ) კოდექსის 97-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულება;

ლ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას მშენებლობის ნებართვის მფლობელს დაეკისრება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

3. სამშენებლო/სანებართვო პირობების შესრულება ხორციელდება ამ წესისა და საქართველოში მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად.

4. სამშენებლო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული მშენებლობის (ზედამხედველობის) ეტაპების რიგითობის დაცვა სავალდებულოა.

5. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერენ მშენებლობის ნებართვის მფლობელი და სამშენებლო საქმიანობაში მონაწილე სხვა უფლებამოსილი პირი.

6. II, III და IV კლასებს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა) ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი, სამშენებლო/სანებართვო პირობებით დადგენილი მორიგი ეტაპის დასრულებამდე, წერილობითი სახით უნდა წარედგინოს შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებაზე უფლებამოსილ შესაბამის ორგანოს, რომელიც მხოლოდ ამ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ არის იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტი.

7. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმის შედგენის სისწორისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება ოქმის შემდგენელ პირს.

*საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 7 დეკემბრის დადგენილება №573 – ვებგვერდი, 09.12.2021წ.*

## **მუხლი 27. მშენებლობაში დასაშვები (უმნიშვნელო) ცვლილებები**

1. სამშენებლო დოკუმენტაციის ცვლილებას არ საჭიროებს ამ პუნქტით განსაზღვრული შემდეგი ცვლილებები:

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

ბ) I და II კლასებს მიკუთვნებულ ობიექტებზე თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის შეცვლა ყოველ 100 მ<sup>2</sup>-მდე ფართობზე 1.0 მ<sup>2</sup> სიზუსტით, III და IV კლასებს მიკუთვნებულ ობიექტებზე თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის შეცვლა ყოველ 200 მ<sup>2</sup>-მდე ფართობზე 1.0 მ<sup>2</sup> სიზუსტით, რამაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობების სამშენებლო დოკუმენტაციით სამშენებლო რეგლამენტის მიხედვით განსაზღვრული კონსტრუქციული სისტემის მდგრადობის დასუსტება;

გ) სართულის სიმაღლის ცვლილება მაქსიმუმ 0.2 მეტრით (II კლასს მიკუთვნებულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებზე მაქსიმუმ 0.3 მეტრით), რამაც არ უნდა გამოიწვიოს სამშენებლო დოკუმენტაციით სამშენებლო რეგლამენტის მიხედვით განსაზღვრული კონსტრუქციული სისტემის



მდგრადობის დასუსტება, ტექნიკური სართულის გადაქცევა არასრულ სართულად და არასრული სართულის გადაქცევა სრულ სართულად;

დ) ექსტერიერის გაბარიტების ცვლილება არაუმეტეს 0.4 მეტრისა, ხოლო შენობა-ნაგებობის გაბარიტის ცვლილება არა უმეტეს 0.3 მეტრისა, თუ არ ირღვევა საკადასტრო საზღვრები და მიჯნის ზონა და არ ხდება ისეთი ცვლილება, რომელიც არ არის გათვალისწინებული დასაშვებ ცვლილებებში;

ე) ინტერიერის არამზიდი და თვითმზიდი კონსტრუქციული ელემენტების გადაადგილება/შეცვლა ან/და დამატება/მოკლება;

ვ) შენობა-ნაგებობების ცალკეული ლოკალური საინჟინრო-საკომუნიკაციო ქსელის შეცვლა, დამატება ან მოკლება;

ზ) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულის ვერტიკალური ცვლილება აბსოლუტურ ნულთან მიმართებით არა უმეტეს 0.4 მეტრისა (მათ შორის, ამ ცვლილებით განპირობებული ნებისმიერი სახის ცვლილება), რამაც არ უნდა გამოიწვიოს მიწისქვეშა სართულის მიწისპირა ან მიწისზედა სართულად გადაქცევა;

თ) გრუნტის თვისებებიდან გამომდინარე, შენობა-ნაგებობის საძირკვლის (წერტილოვანი, ლენტური და მონოლითური ფილის შემთხვევაში) დამატებითი ცვლილება არა უმეტეს 0.5 მეტრისა, რომელმაც არ უნდა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობის კლასის ცვლილება;

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

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ მშენებლობაში დასაშვები (უმნიშვნელო) ცვლილებები არ უნდა არღვევდეს სხვა სანებართვო პირობებს, ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნებს და არ უნდა ლახავდეს მესამე პირთა უფლებებს.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით (გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) განსაზღვრული ცვლილებები შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების პროცედურის დროს წარმოადგენს დასაშვებ ცვლილებებს და არ საჭიროებს სამშენებლო დოკუმენტაციაში ცვლილების ასახვას.

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

## **მუხლი 27<sup>1</sup>. სამშენებლო დოკუმენტის ცვლილებები, რაც საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას**

1. გარდა 27-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა, სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებების შეტანა საჭიროებს მშენებლობის ნებართვის თავიდან აღებას.

2. სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებული ობიექტის განაშენიანების ფართობის გაზრდას 20%-ზე მეტად ან ამ ობიექტის ფუნქციის ცვლილებას, დასაშვებია, თუ მთელ ამ ობიექტზე გათვალისწინებული იქნება „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებითა და ამ წესის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული განაშენიანების ფართობის ცვლილების შეზღუდვა არ ვრცელდება იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის უფლებრივი ზონირების ცვლილებით დამკვეთს ერთმევა შესაძლებლობა, ზონის ცვლილებამდე დადგენილი ან კანონმდებლობით დადგენილი წესით მინიჭებული პარამეტრები აითვისოს მშენებლობის ნებართვის აღების პროცედურის თავიდან დაწყების გზით.

4. შეცვლილი სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის აღების საჭიროების შემთხვევაში, მისი აღების პროცედურა უნდა შეეხოს მხოლოდ იმ ნაწილებს, რომლებიც სამშენებლო დოკუმენტით არ ყოფილა განსაზღვრული, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით



გათვალისწინებული შემთხვევისა.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.

საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 5 მარტის დადგენილება №86 – ვებგვერდი, 05.03.2021წ.

## **მუხლი 28. მშენებლობის კონსერვაცია**

1. მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ ან სხვა საფუძვლით მშენებლობის პროცესის 6 თვეზე მეტი ხნით შეჩერების შემთხვევაში უნდა მოხდეს მშენებარე ობიექტის კონსერვაცია, რის შესახებაც უნდა ეცნობოს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

2. კონსერვაცია გულისხმობს ობიექტის მდგრადობის, უსაფრთხოებისა და სანიტარიული ნორმების დაცვას, მისი კონსტრუქციული ელემენტების დაუზიანებლად შენარჩუნებას, რაც უზრუნველყოფს სამშენებლო ღონისძიებათა შემდგომი გაგრძელების შესაძლებლობას, ამასთან, მოსაზღვრე შენობებისა და ტერიტორიების უსაფრთხოებას.

3. მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის პროცესი მოიცავს:

ა) სამშენებლო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების შესრულების შეჩერებას;

ბ) კონსერვაციის პირობების განსაზღვრას და კონსერვაციისათვის აუცილებელი ღონისძიებების განხორციელებას;

გ) მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ ობიექტის პერიოდულ დათვალიერებას უსაფრთხოების მიზნით;

დ) ობიექტის კონსერვაციის შესახებ აღნიშვნის განთავსებას საინფორმაციო დაფაზე, თვალსაჩინო ადგილას.

4. მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის პირობები განისაზღვრება შესაბამისი სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. კონსერვაცია ისე უნდა განხორციელდეს, რომ არ მოხდეს მისი ფიზიკური ცვეთა, კერძოდ:

ა) ობიექტიდან გატანილი უნდა იქნეს ნაგავი და სამშენებლო ნარჩენები;

ბ) ობიექტი უნდა მოწესრიგდეს ისე, რომ არ მოხდეს ლითონის კონსტრუქციების, ნაკეთობებისა და ელემენტების კოროზია; რკინა-ბეტონის კვანძები ბეტონით უნდა დაიფაროს;

გ) საძირკველი და ქვაბული დაცული უნდა იქნეს ფერდების ჩამოქცევის, ასევე ატმოსფერული ნალექებისა და წყლის დაგროვებისაგან;

დ) ობიექტსა და სამშენებლო მოედანზე დაცული უნდა იქნეს უსაფრთხოების მოთხოვნები;

ე) ყოველგვარი მასალა (ფიცრები, ყალიბები, ცემენტი, გაჯი და სხვ.) ისე უნდა დასაწყობდეს, რომ არ მოხდეს მათი ჩამოვარდნა, ჩამოცვენა, გაფრქვევა, მიმდებარე ტერიტორიის დაზინძურება ან დაზიანება, არ მოჰყვეს სხვა გაუთვალისწინებელი შედეგები;

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

ზ) მშენებარე ობიექტი არ უნდა იქნეს გამოყენებული საწყობად, სათავსად, დროებით საცხოვრებლად, სხვა დანიშნულებით;

თ) უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს სამშენებლო მოედანზე დაშვებულ პირთა უსაფრთხოება;

ი) ამწე-მექანიზმები მოყვანილი უნდა იქნეს ისეთ მდგომარეობაში, რაც უზრუნველყოფს უარყოფითი



შედეგების თავიდან აცილებას ნებისმიერი ამინდის პირობებში;

კ) საინფორმაციო დაფაზე გაკეთდეს თვალსაჩინო აღნიშვნა ობიექტის კონსერვაციის შესახებ;

ლ) მუნიციპალიტეტის მიერ კანონმდებლობით განსაზღვრულ ადგილებსა და შემთხვევებში ობიექტი უნდა შეიფუთოს დამცავი ბადით;

მ) ცვეთის შესაბამისად, პერიოდულად, უნდა მოხდეს დამცავი ბადის განახლება-გამოცვლა, ასევე – უსაფრთხოების ღობის განახლება-გადაღებვა;

ნ) ნებართვის მფლობელმა/დამკვეთმა რეგულარულად, დადგენილი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად საჭირო პერიოდულად უნდა შეამოწმოს დაკონსერვებული ობიექტი.

5. მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებაში და მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოსადმი შეტყობინებაში უნდა განისაზღვროს მშენებარე ობიექტის კონსერვაციისათვის მოთხოვნილი ვადა და შესაბამისი სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით განსაზღვრული ობიექტის კონსერვაციის პირობები.

6. შენობა-ნაგებობის კონსერვაციის რეჟიმში გადაყვანისას დგება კონსერვაციის აქტი, რომელსაც ხელს აწერს მშენებლობის ნებართვის მფლობელი და კონკრეტული ობიექტისათვის საჯარო ზედამხედველობის პასუხისმგებელი პირ(ებ)ი. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელთა გამოუცხადებლობის შემთხვევაში კონსერვაციის ოქმი დგება მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ, რომელიც ძალაშია მისი საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენისთანავე.

7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული აქტის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენის დღიდან მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება ითვლება შეჩერებულად. მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება გრძელდება კონსერვაციის რეჟიმის დასრულების შემდეგ.

8. შენობა-ნაგებობის კონსერვაცია შესაძლებელია არაუმეტეს სამი წლისა, ხოლო განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე/ზონაში კი – არაუმეტეს ერთი წლის ვადით.

9. ამ მუხლის მე-8 პუნქტით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია გააგრძელოს დაკონსერვებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა ან მოახდინოს დემონტაჟი.

10. იმ მიზეზების აღმოფხვრის შემთხვევაში, რამაც გამოიწვია ობიექტის კონსერვაცია, მიღებულ უნდა იქნეს გადაწყვეტილება მშენებლობის გაგრძელების შესახებ, რომელიც უნდა ეცნობოს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

11. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება მხოლოდ ამ წესით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობებზე, მათ შორის, ისეთ დანგრეულ, დამწვარ და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებაზე გამოუსადეგარ შენობა-ნაგებობებზე, რომელთა დემონტაჟი არ არის გათვალისწინებული.

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

13. კონსერვაციის წესის დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება კოდექსის შესაბამისად.

## თავი VIII. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება

### მუხლი 29. ცნება და ძირითადი მოთხოვნები



1. ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას.

2. ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებას არ ექვემდებარება:

ა) I კლასს მიკუთვნებული მშენებლობა;

ბ) ექსტერიერის რეკონსტრუქცია (სადაც ესთეტიკური პარამეტრები არ რეგულირდება);

გ) საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების რეკონსტრუქცია ;

დ) დემონტაჟი.

3. განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება შესაძლებელია, თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად შესრულდა და არ არის დარღვეული სამშენებლო/სანებართვო პირობებით განსაზღვრული ვალდებულებები.

4. შენობა-ნაგებობების კომპლექსის დამოუკიდებელი (კონსტრუქციულად და ფუნქციურად) ობიექტი, რომლის მშენებლობაც დასრულებულია სამშენებლო/სანებართვო პირობების შესაბამისად, შესაძლებელია აღიარებული იქნეს ვარგისად ექსპლუატაციაში მიღებისათვის, თუ განხორციელებულია ძირითადი რიგის სამუშაოები, დარღვეული არ არის სამშენებლო/სანებართვო პირობები და შესაძლებელია სამუშაოთა გაგრძელება მშენებლობის უსაფრთხოების ნორმების დაცვით, მომხმარებელთა უსაფრთხოების უზრუნველყოფის პირობით, რაზეც პასუხისმგებელია მშენებლობის ნებართვის მფლობელი და სამშენებლო საქმიანობაში მონაწილე სხვა პირები.

### **მუხლი 30. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებისთვის საჭირო დოკუმენტაცია**

1. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებისთვის დაუშვებელია სხვა მოთხოვნების დაწესება, გარდა სამშენებლო/სანებართვო პირობებით განსაზღვრულისა.

2. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებისთვის უფლებამოსილ ორგანოს შენობა-ნაგებობის შესაბამისი კლასისათვის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებისთვის განსაზღვრულ ვადაში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი მიმართავს განცხადებით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

3. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) სამშენებლო/სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მშენებლობის (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა) ეტაპების დასრულების შესახებ ამ წესის შესაბამისად შედგენილი საეტაპო ოქმები;

ა<sup>1</sup>) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში, შეფასება განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის თაობაზე. ამასთან, თუ II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვის მფლობელი არ დანიშნავს ტექნიკურ ზედამხედველს, იგი თავად წარადგენს შეფასებას განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის თაობაზე, ხოლო III და IV კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში, შეფასება შედგენილ უნდა იქნეს აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს/სერტიფიცირებული ექსპერტის მიერ.

ბ) შენობა-ნაგებობის საბოლოო მდგომარეობის ამსახველი ანაზომი, 3 ეგზემპლარად, ცვლილებების არარსებობის შემთხვევაში, დეკლარაცია ცვლილებების არარსებობის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში ნახაზების წარდგენა სავალდებულო არ არის;

გ) შენობა-ნაგებობის ამსახველი ფოტოების წარმოდგენა;



დ) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შენობა-ნაგებობის დატანით;

ე) შენობა-ნაგებობაში მექანიკური და ტექნოლოგიური მოწყობილობების არსებობის შემთხვევაში, მათ შორის, ლიფტებისა და ესკალატორების, დამონტაჟებული ტექნოლოგიური მოწყობილობების ან/და ხაზების გამოცდის აქტები, დამოწმებული შესაბამისი ორგანოს მიერ. ასეთი ორგანოების არარსებობის შემთხვევაში, უნდა იქნეს წარდგენილი მოწყობილობათა სამონტაჟო დოკუმენტაციის შესაბამისად განხორციელებული გამოცდის შედეგები, დამოწმებული სამონტაჟო ორგანიზაციისა და მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ;

ვ) მშენებლობადამთავრებულ ობიექტში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების შესრულების დასკვნა.

**შენიშვნა:** ამ პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება იმ შენობა-ნაგებობებზე, რომლებზეც მშენებლობის ნებართვა გაცემულია 2018 წლის პირველ აგვისტომდე.

4. თუ მშენებლობის ნებართვის მფლობელი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების მიზნით განაცხადს უფლებამოსილ ორგანოში წარადგენს შესაბამისი კლასისათვის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებისთვის განსაზღვრული ვადის დარღვევით, განცხადებას დამატებით უნდა დაერთოს შესაბამისი სანებართვო პირობის დარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითარი.

5. თუ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებისთვის წარდგენილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ეტაპის დასრულების დროს არ იყო შედგენილი ან სათანადო წესით არ შედგა ოქმები, მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია, განცხადებას დაურთოს საექსპერტო დასკვნა სამშენებლო/სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპებით გათვალისწინებული სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის შესახებ და შესაბამისი სანებართვო პირობის დარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითარი.

6. შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებისთვის წარდგენილი დოკუმენტების სისწორისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება მშენებლობის ნებართვის მფლობელს და მის შემდგენ პირს.

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

*საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 7 დეკემბრის დადგენილება №573 – ვებგვერდი, 09.12.2021წ.*

### **მუხლი 31. ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება**

1. განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების შესახებ ან მიღებისათვის ვარგისად აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი წარმოების წესით.

2. უფლებამოსილ ორგანოს შეუძლია დაათვალიეროს ან/და აზომოს შენობა-ნაგებობა სამშენებლო დოკუმენტაციასთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით. შეუსაბამობის აღმოჩენის შემთხვევაში, უფლებამოსილი ორგანო ვალდებულია, მოახდინოს რეაგირება კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. გადაწყვეტილება ამ წესით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების შესახებ მიიღება:

ა) II კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – 15 სამუშაო დღის ვადაში;

ბ) III კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში (1500 მ<sup>2</sup>-მდე) – 15 სამუშაო დღის ვადაში;

გ) III კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში (1500 მ<sup>2</sup>-ზე მეტი) – 20 სამუშაო დღის ვადაში;

დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – 30 სამუშაო დღის ვადაში.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ, თუ ამ პერიოდში არ იქნება გამოცემული შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შენობა-ნაგებობების



ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებაზე ან მიღებისათვის ვარგისად აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, შენობა-ნაგებობა ჩაითვლება ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებულად, თუ განხორციელებული მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. ასეთ შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მოთხოვნისთანავე უფლებამოსილი ორგანო ვალდებულია დაუყოვნებლივ გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების შესახებ.

5. განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება სამშენებლო/სანებართვო პირობების შესრულების ან/და დასაშვები ცვლილებების დადასტურება. აქტი გამოიცემა 3 ეგზემპლარად.

6. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველია:

ა) ამ წესის 30-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარმოდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარდგენა;

ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მფლობელის ან მისი წარმომადგენლის მიერ უფლებამოსილი ორგანოსთვის განხორციელებული მშენებლობის დათვალიერებაზე უარის თქმა, ხელის შეშლა ან დათვალიერებისთვის სათანადო პირობების შეუქმნელობა;

გ) სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა, გარდა ამ წესის 27-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, რომელიც არ მოიცავს ამავე წესის 27-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევას, წარმოდგენილი უნდა იყოს შესაბამისად ახალი ნებართვა ან სანებართვო აქტში უნდა განხორციელდეს ცვლილება.

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრული ახალი ნებართვის ან სანებართვო აქტში ცვლილების შეტანის საკითხი განისაზღვრება კოდექსით.

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

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 13 მარტის დადგენილება №171 – ვებგვერდი, 16.03.2020წ.*

## **თავი IX. მშენებლობის ნებართვის გაცემის გამარტივებული წესი**

### **მუხლი 32. მშენებლობის ნებართვის გაცემა ფორსმაჟორულ სიტუაციებში**

1. 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.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად უნდა წარედგინოს არქიტექტურული პროექტი.

3. ამ მუხლის მიზნებისთვის არქიტექტურული პროექტი შედგება შემდეგი დოკუმენტაციისგან:

ა) განმარტებითი ბარათი;



ბ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილი მიწის ნაკვეთის გეგმა (მაგ.: სადაც შეიძლება ნაჩვენები იყოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-ტექნიკური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზები, ავტოსადგომები, ღობეები, გამწვანება და სხვა ნაწილები);

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

დ) შენობა-ნაგებობის ფასადები;

ე) შენობის მახასიათებელი ჭრილები (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით, შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

ვ) არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა (შორი და ახლო ხედებით);

ზ) ფოტომონტაჟი;

თ) საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი;

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

4. მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანო არქიტექტურულ პროექტს ითანხმებს არაუმეტეს 20 სამუშაო დღის ვადაში და გასცემს შესაბამის ნებართვას.

5. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სანებართვო მოსაკრებლის გადახდა არ ხდება.

### **მუხლი 33. მშენებლობის ნებართვის გაცემა თავისუფალ ეკონომიკურ, ინდუსტრიულ და ტურისტულ ზონებში**

თავისუფალ ეკონომიკურ, ინდუსტრიულ და ტურისტულ ზონებში მშენებლობის ნებართვის გაცემისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეღავათები და მოთხოვნები.

### **მუხლი 34. წინასწარი გადაწყვეტილება (არქიტექტურული ესკიზის შეთანხმება)**

1. წინასწარი გადაწყვეტილება გაიცემა კოდექსის 113-ე-114-ე მუხლების და ამ წესის შესაბამისად.
2. წინასწარი გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ დაგეგმილი შენობის მშენებლობასთან ან მის ნაწილთან დაკავშირებით მომზადებული არქიტექტურული ესკიზის (მშენებლობის კონცეფცია) უნდა მოიცავდეს ამ წესის მე-12 მუხლით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.
3. წინასწარ გადაწყვეტილებას ესკიზის შეთანხმების თაობაზე იღებს ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო 10 სამუშაო დღის ვადაში.

## **თავი X. გარდამავალი დებულებები**

### **მუხლი 35. გარდამავალი დებულებები**

ამ წესის 22-ე მუხლის მე-5 პუნქტი ქ. თბილისში ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე, სხვა თვითმმართველ ქალაქებში – 2019 წლის 1 სექტემბრიდან, ხოლო ყველა სხვა მუნიციპალიტეტში – 2022 წლის პირველი იანვრიდან.



### **მუხლი 36. დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე**

ამ დადგენილების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ – „კ“ ქვეპუნქტების, მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ და „პ“ ქვეპუნქტების, მე-19 მუხლის მე-5, მე-8 და მე-9 პუნქტებისა და 27<sup>1</sup> მუხლის მე-2 პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის შესაბამისად დაუმთავრებელ მშენებლობად მიჩნეულ ობიექტებზე.

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

### **მუხლი 37. საზოგადოებრივ ან/და მის მომიჯნავე ტერიტორიაზე განთავსებული დროებითი შენობა-ნაგებობის – ჯიხურის გამოყენებასთან დაკავშირებული დროებითი ღონისძიება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე**

1. პირს, რომელმაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში საზოგადოებრივ ან/და მის მომიჯნავე ტერიტორიაზე განათავსა დროებითი შენობა-ნაგებობა – ჯიხური და მისი გამოყენების ვადა გასულია ან გადის 2021 წლის 1 ივლისამდე, ჯიხურის გამოყენების ვადა გაუხანგრძლივდეს ამავე თარიღამდე (2021 წლის 1 ივლისამდე). ასეთ შემთხვევაში, ჯიხურის გამოყენებიდან ჯიხურის გამოყენების გახანგრძლივებამდე პერიოდი ჩაითვლება ჯიხურის გამოყენების მაქსიმალურ ვადად.

2. ამ მუხლის მოქმედება ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, თუ ჯიხური ისევ არის განთავსებული ჯიხურის გამოყენების ვადის განსაზღვრისას გათვალისწინებულ ადგილას და პირი ისევ აგრძელებს ამ ჯიხურის გამოყენებას.

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 18 დეკემბრის დადგენილება №756 – ვებგვერდი, 21.12.2020წ.*

**დანართი №1**

*საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140 – ვებგვერდი, 04.03.2020წ.*

#### **I კლასის შენობა-ნაგებობებისა და მშენებლობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები**

ა) 60 მ<sup>2</sup>მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-მდე ჩალრმავეების მქონე შენობა;

ბ) 20 მ<sup>3</sup>-მდე მოცულობის, 10 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-მდე ჩალრმავეების მქონე ნაგებობა;

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

დ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლებია ან ტოლია 6 მ-ისა;

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

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

ზ) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალისწინებული ნაგებობა;

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



ი) დაბალი წნევის გაზსადენი, ასევე ისეთი საშუალო წნევის გაზსადენი, რომლის შიდა დიამეტრი არ აღემატება 100 მმ-ს, 10 ატმოსფეროდან 500 მმ-მდე დიამეტრის წყალსადენი, 600 მმ-მდე დიამეტრის წყალარინების მილი, ქუჩის ნაწილი, რომელიც არის ჩიხი/გასასვლელი, ელექტროგადამცემი ხაზი 1 კ. ვოლტიდან 20 კ. ვოლტამდე;

კ) ლანდშაფტური მშენებლობა;

ლ) კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა;

მ) ბანკომატის განთავსება;

ნ) საჩრდილობლის მოწყობა;

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

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

ჟ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე წყალსარინი არხებისა და დრენაჟების მოწყობა;

რ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე 25 მ<sup>3</sup>-მდე მოცულობის და არაუმეტეს 2.2 მ სიღრმის აუზის, ღია საცურაო აუზის, აგრეთვე ჭებისა და წყაროების მოწყობა;

ს) სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე განსათავსებელი 8 მ-მდე სიმაღლის ანძების, გაყვანილობისა და განათებისათვის ბოძების, ანტენებისა და 2 მ<sup>3</sup>-მდე რეზერვუარიანი წყლის სადაწნეო კომპკების მშენებლობა;

ტ) შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის პანდუსების მოწყობა;

უ) გადაუდებლობის შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის დროებითი გამაგრება;

ფ) აბრებისა და რეკლამების განთავსება;

ქ) ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრისა და სხვა ღიობების მოწყობა/დემონტაჟი;

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

## II კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

ა) 500 მ<sup>2</sup>მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩალრმავეების მქონე შენობა;

ბ) 60 მ<sup>3</sup>-მდე მოცულობის, 10 მ-დან 15 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-დან 15 მ-მდე ჩალრმავეების მქონე ნაგებობა;

გ) გრუნტის ზედაპირიდან 2.2 მ-ზე მეტი სიმაღლის ღობე;

დ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლებია ან ტოლია 7 მ-ისა;

ე) 1000 მ<sup>3</sup>-მდე მოცულობის წყალსაცავი;

ვ) თხევადი ნივთიერების საცავი/ტერმინალი ავზების ჯამური მოცულობით 100 მ<sup>3</sup>-მდე.



### III კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

- ა) 500 მ<sup>2</sup>-დან 6000 მ<sup>2</sup>მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 12 მ-დან 22 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 4 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების მქონე შენობა;
- ბ) 60 მ<sup>3</sup>-დან 200 მ<sup>3</sup>-მდე მოცულობის, 15 მ-დან 30 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 15 მ-დან 20 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;
- გ) შენობა-ნაგებობაში დამონტაჟებული ვერტიკალური, დახრილი ან/და ჰორიზონტალური გადაადგილების მექანიკური საშუალება;
- დ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 7 მ-ზე და ნაკლებია ან ტოლია 12 მ-ისა;
- ე) ხაზობრივი ნაგებობები – 10-დან 25 ატმოსფერომდე 500 მმ-დან-1400 მმ-მდე დიამეტრის წყალსადენი, 600-დან 1500 მმ-მდე დიამეტრის წყალარინების მილი, სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა წარმადობით 1 მ<sup>3</sup>-მდე წმ-ში, ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა, გამჭოლი ქუჩა, რომელიც არ არის გამზირი ან/და ბულვარი და არ არის დასახლების განვითარების დერეფნის შემადგენელი ნაწილი, 100 მმ.-ზე მეტი შიდა დიამეტრის საშუალო წნევის გაზსადენი, ასევე ყველა მაღალი წნევის გაზსადენი, რომელიც განკუთვნილია მომხმარებლის გაზმომარაგებისთვის, წარმადობით 500 მ<sup>3</sup>/სთ-მდე;
- ვ) ელექტროქვესადგური 35 კ.ვოლტი და 110 კ.ვოლტი; III (ჰიდროელექტროსადგური 1000 კვტ-დან 10 000 კვტ-მდე, ქარის ელექტროსადგური) და IV კატეგორიის (ჰიდროელექტროსადგური 50 კვტ-დან 1000 კვტ-მდე, გეოთერმული ელექტროსადგური) ელექტროსადგურები;
- ზ) წყალსაცავი 1000 მ<sup>3</sup>-დან 10 000 მ<sup>3</sup>-მდე მოცულობისა;
- თ) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები ავზების ჯამური მოცულობით 100 მ<sup>3</sup>-დან 500 მ<sup>3</sup>-მდე;
- ი) მაგისტრალური გაზსადენის გაზგამანაწილებელი სადგური, წარმადობით 500 მ<sup>3</sup>/სთ-მდე.

### IV კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

- ა) სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 6000 მ<sup>2</sup>ზე მეტი ფართობისა და 22 მ-ზე მეტი სიმაღლის მქონე შენობა;
- ბ) 200 მ<sup>3</sup>-დან 1000 მ<sup>3</sup>-მდე მოცულობის, 30 მ-დან 50 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 20 მ-დან 30 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;
- გ) ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 12 მ-ზე და ნაკლებია ან ტოლია 24 მ-ისა;
- დ) შენობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე 12 მ-ზე მეტია;
- ე) ხიმინჯიანი ფუნდამენტის მქონე შენობა-ნაგებობები;
- ვ) ხაზობრივი ნაგებობები – შიდასარეწაო ან/და შიდასაობიექტო ნავთობსადენი, 100 მმ-ზე მეტი შიდა დიამეტრის საშუალო წნევის გაზსადენი, ასევე ყველა მაღალი წნევის გაზსადენი, რომელიც განკუთვნილია მომხმარებლის გაზმომარაგებისთვის, 500 მ<sup>3</sup>/სთ და ზევით წარმადობით, ელექტროგადამცემი ხაზი 35 კ. ვოლტიდან 110 კ. ვოლტამდე, სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა წარმადობით 1-დან 10 მ<sup>3</sup>-მდე წმ-ში, რკინიგზის ჩიხები და შიდასაწარმოო რკინიგზა, გამჭოლი ქუჩა, რომელიც არის გამზირი ან/და ბულვარი და დასახლების განვითარების დერეფნის შემადგენელი



ნაწილია;

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

თ) წყალსაცავი 10 000 მ<sup>3</sup>-დან 100 000 მ<sup>3</sup>-მდე მოცულობის;

ი) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები, ავზების ჯამური მოცულობით 500 მ<sup>3</sup>-დან 1000 მ<sup>3</sup>-მდე;

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

ლ) ბუნებრივი ან/და გათხევადებული ნახშირწყალბადიანი გაზგასამართი სადგურები (გარდა მოძრავი სადგურისა) ან/და ავტოგასამართი სადგურები ან/და ავტოგასამართი კომპლექსები;

მ) მაგისტრალური გაზსადენის გაზგამანაწილებელი სადგური, წარმადობით 500 მ<sup>3</sup>/სთ-დან 3000 მ<sup>3</sup>/სთ-მდე.

