

საქართველოს კანონი

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ

მუხლი 1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე (www.matsne.gov.ge), 13.08.2018, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.019104) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. მე-3 მუხლის:

ა) „ტ“ ქვეპუნქტი ამოღებულ იქნეს;

ბ) „კ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

გ) „კ²⁶“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„კ²⁶) შენობა-ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით;“.

2. 56-ე მუხლის:

ა) პირველი ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

ბ) მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

გ) მე-5–მე-8 ნაწილები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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



6. თუ მრავალბინიან სახლში გაზრდილი ფართობი შენობის საერთო ფართობის 5 პროცენტზე ნაკლებია ან/და გაზრდილი ფართობი იზოლირებული არ არის და მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება შეუძლებელია, დამატებული ფართობი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაა, ხოლო ინდივიდუალური სახლის შემთხვევაში დამატებული ფართობი ინდივიდუალური სახლის მესაკუთრის საკუთრებაა. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებისას შენობის ფართობი, სულ მცირე, განვითარებამდე არსებული შენობის ფართობის ტოლი უნდა იყოს, ხოლო შენობის ღირებულება განვითარებამდე არსებული შენობის ღირებულებას უნდა აღემატებოდეს. ამის უზრუნველსაყოფად ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირი ვალდებულია ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებამდე შეაფასოს შენობის ფართობი და ღირებულება და მესაკუთრეს წარუდგინოს შესაბამისი დასკვნა, აგრეთვე ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების დასრულების შემდეგ შეაფასოს შენობის ფართობი და ღირებულება და მესაკუთრეს წარუდგინოს შესაბამისი დასკვნა.

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

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

დ) მე-8 ნაწილის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-9 ნაწილი:

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

3. 64-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

4. 68-ე მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 68. განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ მდებარე მიწის ნაკვეთი

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



5. 69-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

6. 70-ე მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

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

7. 72-ე მუხლის:

ა) პირველი ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

ბ) მე-4 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

8. 75-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

9. 77-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

10. 79-ე მუხლის პირველი ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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



11. მე-80 მუხლის მე-9 და მე-10 ნაწილები ამოღებულ იქნეს.

12. XI თავის სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირობები და საფუძველი“.

13. 93-ე მუხლის მე-4 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

14. 96-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

15. 97-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

16. მე-100 მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 100. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო

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

17. 103-ე მუხლის პირველი ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

18. 104-ე მუხლის მე-7 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

19. 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის:

ა) „დ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დ) არქიტექტურულ პროექტს;“;

ბ) „თ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:



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

20. 107-ე მუხლის მე-5 და მე-6 ნაწილები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

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

21. 111-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

22. 117-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

23. 118-ე მუხლის:

ა) მე-2 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

ბ) მე-4 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

24. 119-ე მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის ¹ ნაწილი:

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

25. 120-ე მუხლის პირველი ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს ან/და სერტიფიცირებული ექსპერტის მიერ მშენებლობის



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

26. 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ა) მშენებლობის ნებართვის მფლობელი;“.

27. 123-ე მუხლის:

ა) პირველი ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

ბ) მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

28. 125-ე მუხლის:

ა) პირველი და მე-2 ნაწილები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

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

ბ) მე-2 ნაწილის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 2¹ ნაწილი:

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

29. 126-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. ჯარიმის დაკისრების საფუძველების აღმოუფხვრელობის შემთხვევაში, მისი დაკისრებიდან ყოველი 3 თვის შემდეგ სამშენებლო სამართალდამრღვევი ჯარიმდება თავდაპირველად დაკისრებული ჯარიმით გათვალისწინებული საჯარიმო თანხის სამმაგი ოდენობით, რომელიც მას შეიძლება დაეკისროს არაუმეტეს სამჯერ.“.

30. 128-ე მუხლის:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მითითების, შემოწმების აქტის, დადგენილებისა და უწყების გაცნობის, მითითებით განსაზღვრული ვადის დინების შეჩერებისა და დადგენილების გასაჩივრების წესები“;



ბ) პირველი ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

გ) მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

დ) მე-5 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

ე) მე-6 და მე-7 ნაწილები ამოღებულ იქნეს;

ვ) მე-7 ნაწილის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-8 ნაწილი:

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

31. 129-ე მუხლის:

ა) მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

ბ) მე-3 ნაწილის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-4 ნაწილი:

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

32. 130-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ამოღებულ იქნეს.



33. 131-ე მუხლის მე-4 ნაწილი ამოღებულ იქნეს.

34. 132-ე მუხლის:

ა) მე-2 ნაწილი ამოღებულ იქნეს;

ბ) მე-3 და მე-4 ნაწილები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. თუ II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლისა და კომერციული დანიშნულების ობიექტისა) მშენებლობის (მათ შორის, რეკონსტრუქციის) განხორციელებისას სანებართვო პირობების დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევი სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებამდე შეიტანს საპროექტო დოკუმენტაციაში სათანადო ცვლილებას, მას არ დაეკისრება ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა.

4. II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის (მათ შორის, რეკონსტრუქციის) განხორციელებისას სანებართვო პირობების დარღვევის შემთხვევაში მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებამდე განუსაზღვრავს დამრღვევს 45-დღიან ვადას საპროექტო დოკუმენტაციაში სათანადო ცვლილების შესატანად ან სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად. ეს ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 3 თვით, თუ დამრღვევმა აღნიშნული ვადის განმავლობაში წარადგინა საპროექტო დოკუმენტაციაში ცვლილების შეტანის შესახებ განცხადება და მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს გადაწყვეტილება არ მიუღია.“;

გ) მე-4 ნაწილის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 4¹ ნაწილი:

„4¹. სამშენებლო სამართალდარღვევად არ მიიჩნევა მშენებლობის შეტყობინების დარღვევით განხორციელებული მშენებლობა, რომელიც არ გაცდება I კლასის შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს და რომელსაც დაადასტურებს მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე პირი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესითა და პირობებით.“.

35. 133-ე მუხლი ამოღებულ იქნეს.

36. 134-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ამოღებულ იქნეს.

37. 135-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ამოღებულ იქნეს.

38. 136-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ამოღებულ იქნეს.

39. 138-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ამოღებულ იქნეს.

40. 141-ე მუხლის:

ა) მე-5 ნაწილი ამოღებულ იქნეს;

ბ) მე-9 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„9. 2022 წლის 1 ოქტომბრამდე ამ კოდექსით განსაზღვრული სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებასა და ტექნიკურ ზედამხედველობას აკრედიტებულ ინსპექტირების ორგანოებთან და სერტიფიცირებულ ექსპერტებთან ერთად ახორციელებენ სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებისა და ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელების დროებითი წესით განსაზღვრული პირობები.“;

გ) მე-11-მე-14 ნაწილები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„11. 2019 წლის 3 ივნისამდე კანონმდებლობის საფუძველზე დამტკიცებული მიწათსარგებლობის



გენერალური გეგმები და ის განაშენიანების რეგულირების გეგმები, რომლებიც მოიცავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეგულირებულ საკითხებს, ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას შესაბამისი ახალი გეგმის დამტკიცებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 2029 წლის 3 ივნისისა.

12. 2019 წლის 3 ივნისამდე კანონმდებლობის მიხედვით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმების გეგმარებითი დავალების საფუძველზე, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეგულირებული საკითხების მომცველი განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების საფუძველზე შესაბამისი გეგმის შემუშავება შეიძლება დასრულდეს აღნიშნული გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამ ნაწილის საფუძველზე დამტკიცებული გეგმა იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს ახალი გეგმის დამტკიცებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 2029 წლის 3 ივნისისა.

13. იმ ტერიტორიებზე, რომლებზედაც ვრცელდება ამ მუხლის მე-11 და მე-12 ნაწილებით გათვალისწინებული, 2019 წლის 3 ივნისამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმები და ის განაშენიანების რეგულირების გეგმები, რომლებიც მოიცავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეგულირებულ საკითხებს, იერარქიულად ქვემდგომი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის დამტკიცება, აგრეთვე დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირება და მათში ცვლილებების შეტანა ხორციელდება 2019 წლის 3 ივნისამდე მოქმედი შესაბამისი სამართლებრივი აქტებით დადგენილი წესით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე. აღნიშნულ შემთხვევაში მოქმედებს ამ კოდექსისა (გარდა ამ კოდექსის 61-ე-63-ე მუხლებისა) და შესაბამისი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მოთხოვნები.

14. 2019 წლის 3 ივნისამდე მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე 2029 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმები შეესაბამება ამ კოდექსით განსაზღვრულ განაშენიანების დეტალურ გეგმებს და ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას. აღნიშნულ გეგმებში ცვლილებების შეტანის საჭიროების შემთხვევაში შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს მათი ამ კოდექსისა და შესაბამისი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მოთხოვნებთან შესაბამისობა.“;

დ) მე-15 ნაწილი ამოღებულ იქნეს;

ე) მე-17 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„17. თუ 2019 წლის 3 დეკემბრამდე გაცემულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ამ პირობების მოქმედების პერიოდში ნებართვის გაცემის მიზნით გამოიყენება მათი დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები.“;

ვ) მე-19 ნაწილი ამოღებულ იქნეს;

ზ) მე-20 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„20. ამ მუხლის მე-13 ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი აქტები და მათ საფუძველზე მიღებული შესაბამისი სამართლებრივი აქტები ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას. ამ სამართლებრივ აქტებში ცვლილებების შეტანა ან მათი გაუქმება/ძალადაკარგულად გამოცხადება შეიძლება განხორციელდეს იმავე წესით, რომელიც მათი მიღებისთვის ან გაუქმებისთვის/ძალადაკარგულად გამოცხადებისთვის იყო დადგენილი.“;

თ) მე-20 ნაწილის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 21-ე ნაწილი:

„21. იმ მუნიციპალიტეტებმა, რომლებსაც დამტკიცებული აქვთ ამ მუხლის მე-11 ნაწილით გათვალისწინებული გეგმები, 2021 წლის 31 დეკემბრამდე შეიმუშაონ სამოქმედო გეგმა, რომლის მიხედვითაც უზრუნველყოფილი იქნება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმების ან/და იმ განაშენიანების რეგულირების გეგმების, რომლებიც მოიცავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეგულირებულ საკითხებს, ამ კოდექსთან შესაბამისობა.“.

41. კოდექსს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 141¹ მუხლი:



„მუხლი 141¹. უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება

1. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია განახორციელოს 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზება, აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულებისთვის განსაზღვროს ვადა და განახორციელოს მისი შემდგომი ლეგალიზება.

2. უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების წესსა და პირობებს, აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულების ვადას და მისი ლეგალიზების წესსა და პირობებს ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.“.

42. 142-ე მუხლის:

ა) პირველი ნაწილის:

ა.ა) „თ“ ქვეპუნქტი ამოღებულ იქნეს;

ა.ბ) „ლ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ლ) „არქიტექტორების, ინჟინერ-მშენებლებისა და მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობის განმახორციელებელი ექსპერტების სერტიფიცირების წესის შესახებ“;“;

ა.გ) „ნ“ ქვეპუნქტი ამოღებულ იქნეს;

ბ) მე-3 და მე-4 ნაწილები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2021 წლის 30 დეკემბრამდე.

4. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2022 წლის 1 მარტამდე.“;

გ) მე-7 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„7. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „მ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2022 წლის 1 მარტამდე.“.

43. 144-ე მუხლის:

ა) მე-4 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. ამ კოდექსის 140-ე მუხლი ამოქმედდეს 2022 წლის 1 ოქტომბრიდან.“;

ბ) მე-5 ნაწილის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-6 ნაწილი:

„6. ამ კოდექსის 88-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოქმედება შეჩერდეს 2024 წლის 31 დეკემბრამდე.“.

მუხლი 2. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 138-ე მუხლით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით ამ კანონის ამოქმედებამდე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება სამშენებლო კომპანიის ან ფიზიკური პირის წინააღმდეგ, რომელიც მშენებლობის ნებართვის მფლობელთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებს მშენებლობას, დასრულდეს ამ კანონის ამოქმედებამდე არსებული წესის შესაბამისად.



მუხლი 3. ამ კანონის მე-16 ნაწილით გათვალისწინებული საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მე-100 მუხლის, 21-ე ნაწილით გათვალისწინებული საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 111-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 22-ე ნაწილით გათვალისწინებული საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 117-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 24-ე ნაწილით გათვალისწინებული საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 119-ე მუხლის 1¹ ნაწილის, მე-40 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის მე-13 ნაწილისა და მე-40 ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის მე-20 ნაწილის მოქმედება გავრცელდეს 2019 წლის 3 დეკემბრიდან წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე.

მუხლი 4. საქართველოს მთავრობამ ამ კანონის ამოქმედებიდან 30 დღის ვადაში დაამტკიცოს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების წესი და პირობები, აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულების ვადა და მისი ლეგალიზების წესი და პირობები.

მუხლი 5

1. ეს კანონი, გარდა ამ კანონის პირველი მუხლის 41-ე ნაწილისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.
2. ამ კანონის პირველი მუხლის 41-ე ნაწილი ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს.

საქართველოს პრეზიდენტი

სალომე ზურაბიშვილი

თბილისი,

20 დეკემბერი 2019 წ.

N5693-რს

