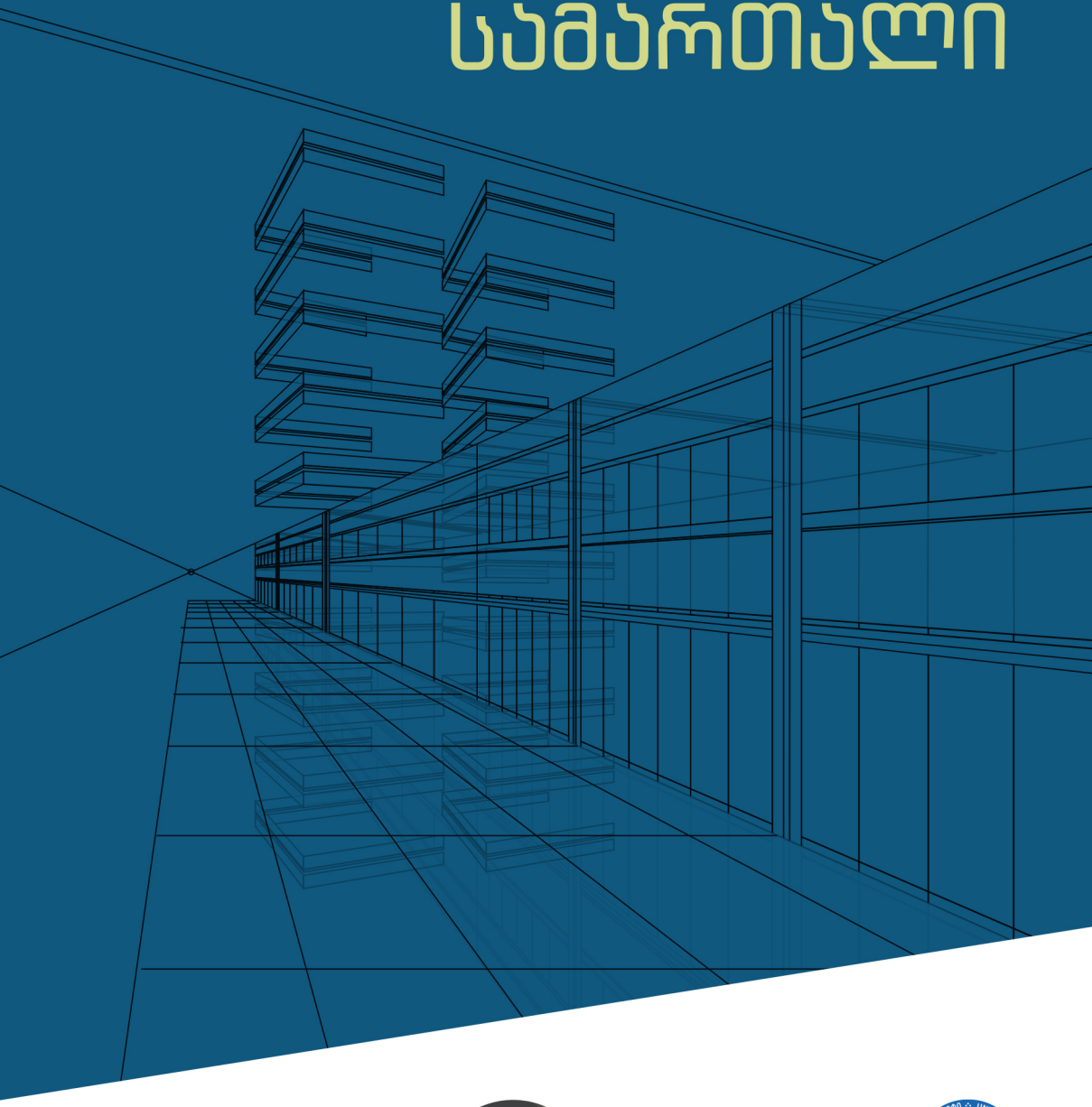
პაატა ტურავა
კობა ყალიჩავა

სამშენებლო სამართალი



გერმანიის თანამშრომლობა
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

giz Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

UNIVERSITAS TPHILISIENSIS
1918

პაატა ტურავა

კობა ყალიჩავა

სამშენებლო სამართალი

თბილისი

2020

წინამდებარე წიგნი შესრულებულია ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის შიდა გრანტის ფარგლებში. წიგნი იბეჭდება გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოების (GIZ) ფინანსური მხარდაჭერით. მასში წარმოდგენილი მოსაზრებები ეკუთვნით უშუალოდ ავტორებს.

ავტორები:
პაატა ტურავა (IV თავი)
კობა ყალიჩავა (I-III თავები)

ენობრივი რედაქტორი **თამარ გაბელაია**
ტექნიკური რედაქტორი **გვანცა მახათაძე**

ISBN 978-9941-8-2098-4

© ავტორები. 2020
© გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ), 2020
© ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, იურიდიული ფაკულტეტი

გამოცემის ელექტრონული ვერსია შეგიძლიათ იხილოთ ვებგვერდზე:
lawlibrary.info/ge

შინაარსი

ავტორთა წინათქმა 13

აბრევიატურათა და შემოკლებათა განმარტებანი 15

თავი I. სამშენებლო სამართლის სისტემა, ძირითადი წყაროები, კონსტიტუციურსამართლებრივი საფუძვლები 17

§1. მშენებლობის სამართლის სისტემა 17

1. კერძო სამშენებლო სამართალი 17

1.1. გამიჯვნის საჭიროება 17

1.2. მშენებლობის თავისუფლების სამოქალაქოსამართლებრივი საფუძველი და მისი შეზღუდვის ფარგლები 18

1.3. სამოქალაქოსამართლებრივი მშენებლობის თავისუფლების შეზღუდვის კანონისმიერი ფარგლები 19

1.4. სამოქალაქოსამართლებრივი მშენებლობის თავისუფლების სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლები. 20

1.5. საჯარო და კერძო სამშენებლო სამართლის მიმართება. 21

2. საჯარო სამშენებლო სამართალი 22

2.1. სივრცითი დაგეგმვის სამართალი 23

2.2. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სამართალი 24

2.3. მშენებლობის წესრიგის სამართალი 26

2.4. მომიჯნავე სამართალი 27

§2. სამშენებლო სამართლის ძირითადი წყაროები 27

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი 27

1.1. შემუშავების პროცესი. 27

1.2. ბიზნესის თავისუფლება როგორც ფაქტორი. 30

1.3. ორიენტაცია გერმანულ და ევროპულ სამართალზე. 31

1.4. მოწესრიგების სფერო 32

2. ტექნიკური რეგლამენტები 33

2.1. ტექნიკური რეგლამენტების რაობა. 33

2.2. ცალკეული ეროვნული ტექნიკური რეგლამენტები 34

3. კანონქვემდებარე აქტები 37

3.1. ძირითადი კანონქვემდებარე აქტები 37

3.2. სხვა კანონქვემდებარე აქტები 38

3.3. საქართველოში სამოქმედოდ დაშვებული უცხოური ტექნიკური რეგლამენტები და საბჭოური სამშენებლო ნორმები 40

4. მომიჯნავე სფეროების მომწესრიგებელი კანონმდებლობა 40

§3. სამშენებლო სამართლის კონსტიტუციური საფუძვლები 42

1. სივრცის განვითარება და უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობა როგორც სახელმწიფოს მიზანი 43
2. ადგილობრივი თვითმმართველობის გეგმარებითი, სანებართვო და საზედამხედველო უფლბამოსილების ექსკლუზიურობა 43
3. საკუთრების უფლება 45
4. შემოქმედების თავისუფლების უფლება. 47
5. გარემოს დაცვისა და საჯარო სივრცეებით სარგებლობის უფლება. . . .47
6. გარემოსდაცვითი შინაარსის პროცედურული უფლებები 49

თავი II. სივრცითი დაგეგმვის სამართალი 50
§4. სივრცითი დაგეგმვის სისტემა. 50
1. სივრცის დაგეგმარების გეგმების იერარქია 50
2. სივრცითი განვითარება ინტეგრირებული გეგმების მეშვეობით. 52
3. სივრცითი განვითარება დარგობრივი გეგმების მეშვეობით 52
4. სივრცითი დაგეგმვის სისტემის სქემატური ანალიზი 54
§5. სივრცითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები, მიზნები და ამოცანები 54
1. სივრცითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები 55
2. სივრცითი დაგეგმვის მიზნები. 58
3. სივრცითი დაგეგმვის ამოცანები 59
§6. სივრცის დაგეგმარების გეგმების სავალდებულოობა და მისი უზრუნველყოფის მექანიზმები 60
1. სივრცის დაგეგმარების გეგმების სავალდებულო დებულებები 60
2. სივრცითი განვითარების თვალსაზრისით რელევანტური პროექტების დროებითი შეზღუდვა 63
3. შეუსაბამო გეგმების ან პროექტების გაუქმება 64
§7. სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების წესი 65
1. ინიცირება 65
1.1. ინიცირებაზე უფლებამოსილი ორგანო. 65
1.2. ინიცირების გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძველი 66
1.3. ინიცირების გადაწყვეტილების შინაარსი. 67
2. გეგმის კონცეფციის/პროექტის შემუშავების უფლების გადაცემა კერძო სამართლის პირისთვის და დაფინანსება 69
3. კონცეფციის შემუშავება. 70
3.1. კონცეფცია როგორც წინასაპროექტო ეტაპი და ორეტაპიანი წარმოების მნიშვნელობა 70
3.2. წინასაპროექტო კვლევა. 70
3.3. კონცეფციის გამოსახვის ფორმა და შინაარსი 71
4. პროექტის შემუშავება 72
4.1. პროექტის მიმართება კონცეფციასთან 72

4.2. პროექტის შინაარსი 72
4.3. პროექტის გამოსახვის ფორმა 73
5. ადმინისტრაციული წარმოების სტრუქტურა 74
5.1. ადმინისტრაციული წარმოების სტადიები და ვადები 74
5.2. სგშ-ის ვალდებულება 74
5.3. გეგმის კონცეფციის/პროექტის საჯარო განხილვა 76
5.4. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართვა 77
5.5. გეგმის დამტკიცება 77
6. ცვლილება 78
6.1. არსებითი და არარსებითი ცვლილება 78
6.2. პარალელური ადმინისტრაციული წარმოება. 79
7. სივრცის დაგეგმარების გეგმის წესის სქემატური ასახვა 80
§8. უფლების სასამართლო წესით დაცვის თავისებურებები. 81
1. უფლების დაცვა კერძო პირების მხრიდან 81
2. უფლების დაცვა მუნიციპალიტეტის მხრიდან 82

თავი III. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სამართალი. 84
§9. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ორსაფეხურიანი სისტემა 84
1. ორსაფეხურიანი სისტემის დაცვის ვალდებულება 84
2. გამონაკლისები ორსაფეხურიანი სისტემიდან 84
§10. ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვა როგორც ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხი და მისი განხორციელების საკანონმდებლო ფარგლები 85
1. ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვა როგორც საკუთარი უფლებამოსილება 85
2. თვითმმართველობის უფლებამოსილების განხორციელება „კანონმდებლობის ფარგლებში“ 86
3. მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებითი უფლებამოსილების დაცვის მექანიზმები 87
§11. ქალაქთგეგმარების, როგორც საკუთარი უფლებამოსილების შეზღუდვის საკანონმდებლო ფარგლები. 88
1. წარმოებასამართლებრივი შეზღუდვა. 88
2. სივრცის დაგეგმვის მიზნებითა და ამოცანებით შეზღუდვა 88
3. ცალკეული საკანონმდებლო დათქმები 89
4. ინტერესთა შეჯერება. 90
4.1. ინტერესთა შეჯერების სამართლებრივი საფუძველი 90
4.2. ინტერესთა შეჯერების ფაზები 91
4.3. ინტერესთა სამართლიანი შეჯერება 92
5. ქალაქთგეგმარების ბოჭვა სახელმძღვანელო პრინციპების ფარგლებში 94

6. ქალაქთგეგმარების ბოჭვა სექტორული კანონმდებლობით 95
§11. ადმინისტრაციული წარმოება ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების თაობაზე. 96
1. ინიცირების სამართლებრივი საფუძველი და წესი 96
1.1. ინიციირების გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძველი 96
1.1.1. დაგეგმვის ვალდებულება ქალაქთმშენებლობითი საჭიროებისას 96
1.1.2. აკრძალვა დაგეგმვის საჭიროების არარსებობის შემთხვევაში 98
1.2. ინიცირების გადაწყვეტილების მიღების წესი 98
1.2.1. გენგეგმის და გგ-ის ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება. . .98
1.2.2. გდგ-ის ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება. 99
2. ცალკეული დოკუმენტაციის შემუშავების უფლების გადაცემა კერძო სამართლის პირისთვის და დაფინანსების წყარო 101
3. ორსტადიიანი ადმინისტრაციული წარმოება 102
4. სგშ-ის/გზშ-ის ვალდებულება 104
5. კონცეფციის/პროექტის სავალდებულო წარდგენა ცენტრალურ უწყებებთან და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართვა 105
6. გეგმის კონცეფციის/პროექტის საჯარო განხილვა 106
7. გეგმის დამტკიცება და ძალაში შესვლა 106
8. ცვლილება 107
9. პარალელური ადმინისტრაციული წარმოება 107
§12. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კანონიერება (9–11 §§-ის სქემატური შეჯამება) 108
§13. გენერალური გეგმა 109
1. გენერალური გეგმის ფუნქცია. 109
2. გენერალური გეგმის გამოსახვის ფორმა 109
3. გენერალური გეგმის მოქმედების არეალი 110
4. გენერალური გეგმის შინაარსი. 112
4.1. სავალდებულო დებულებები 112
4.2. ინფორმაციული მონიშვნები 114
5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სამართლებრივი ბუნება . . . 115
§14. განაშენიანების გეგმა. 117
1. განაშენიანების გეგმის სახეები 117
1.1. ე.წ. „კვალიფიციური განაშენიანების გეგმა“ 117
1.2. ე.წ. „ჩვეულებრივი განაშენიანების გეგმა“ 117
1.3. განაშენიანების გეგმის კლასიფიკაცია გენერალურ გეგმასთან მიმართების თვალსაზრისით 117
2. განაშენიანების გეგმის ფუნქცია 118
3. განაშენიანების გეგმის გამოსახვის ფორმა 119

4. განაშენიანების გეგმის შინაარსი 120
4.1. სავალდებულო დებულებები 120
4.2. ინფორმაციული მონიშვნები 121
5. განაშენიანების გეგმების შემადგენლობა 122
5.1. განაშენიანების გეგმის შინაარსი 122
5.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის შინაარსი 122
6. განაშენიანების გეგმების ცალკეული ელემენტების დახასიათება ძირითადი დებულებების მიხედვით 123
6.1. ფუნქციური ქვეზონა 123
6.2. გამოყენების ნებადართული სახეობები 124
6.3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები 126
6.4. განაშენიანების სახეობა და მიჯნის ზონის რეგულირება 127
6.5. მიწის ნაკვეთის პარამეტრები 128
6.6. განაშენიანების ხაზები 128
6.7. ავტოსადგომები 129
§15. ზიანის რეგულირება 130
1. ქალაქთმშენებლობითი ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივი ბუნება და სამართლებრივი საფუძვლები 130
2. გდგ-ის ცვლილებით ან გაუქმებით გამოწვეული ზიანი 130
2.1. ზიანის მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირები 131
2.2. დაცვის ღირსი დანახარჯები, რომლებიც იწვევს „პირდაპირ ზიანს“ 131
2.3. კანონიერი ნდობის საფუძვლები 132
2.4. ზიანის ანაზღაურება 132
3. ქალაქთმშენებლობით გეგმაში საზოგადოებრივი საჭიროებების განსაზღვრა ან დაშვებული სარგებლობის შეზღუდვა ან აკრძალვა . . . 133
3.1. ზოგადი სამართლებრივი საფუძველი 133
3.2. ქალაქთმშენებლობით გეგმაში საზოგადოებრივი საჭიროებების განსაზღვრით გამოწვეული ზიანი 134
3.2.1. ზიანის მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირები 134
3.2.2. საზოგადოებრივი საჭიროებები, რომლებიც იწვევენ ზიანს . . 134
3.2.3. ქონებრივი ზიანი 135
3.2.4. ზიანის ანაზღაურება 135
3.3. დაშვებული სარგებლობის შეზღუდვით ან აკრძალვით გამოწვეული ზიანი 136
3.3.1. დაშვებული სარგებლობის სახეობა 136
3.3.2. დაშვებული სარგებლობის სახეობის გაუქმება ან შეცვლა . . . 136
3.3.3. ზიანის ანაზღაურება 136
§16. განაშენიანების მართვის გეგმების განხორციელების ინსტრუმენტები 137

1. სისტემატიკა 137
2. უპირატესი შესყიდვის უფლება 137
3. ტერიტორიის სათანადო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა 139
4. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები 140
5. ექსპროპრიაცია 140
6. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა 141
7. დროებითი შეზღუდვა 142
8. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება 143
§17. მშენებლობის დასაშვებობის დაგეგმვისსამართლებრივი
წინაპირობები 144
1. სქემატური ანალიზი 144
2. „სამშენებლოდ გამოყენება“ როგორც ამოსავალი 144
3. განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარე
მიწის ნაკვეთი 145
4. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარე მიწის
ნაკვეთი 146
4.1. განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემა 147
4.2. მოთხოვნის შესაბამისობა გენერალური გეგმის ან
განაშენიანების გეგმის მოთხოვნებთან 148
4.3. მოთხოვნის შესაბამისობა განაშენიანების არსებულ
გარემოსთან 148
4.4. მოთხოვნის შესაბამისობა სამეზობლო ინტერესებთან 149
4.5. წინასაპროექტო კვლევები ნებართვის გაცემის მიზნებისთვის . . . 149
5. განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ მდებარე მიწის
ნაკვეთი (ე.წ. დაუგეგმავი უშენი ტერიტორიები) 150
5.1. უშენი ტერიტორიის განაშენიანებისაგან დაცვის პრინციპი. 150
5.2. უშენი ტერიტორიის განაშენიანების საგამონაკლისო პირობები . . 150
5.3. დაუგეგმავი უშენი ტერიტორიის განმარტება 151
5.4. ფუნქციით განპირობებული, ე.წ. პრივილეგირებული
მშენებლობა 152
5.5. შესაბამისობა საჯარო ინტერესებთან 152
5.6. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების
დადგენა 153
6. შემოწმების ზოგადი სქემები. 154
7. განთავისუფლება გეგმარებითსამართლებრივი მოთხოვნებისგან
(საგამონაკლისო ნებართვები). 155
7.1. შეუსაბამო ობიექტი 155
7.2. მსხვილი ინფრასტრუქტურული პროექტების დასაშვებობა. 155
§18. უფლების სასამართლო წესით დაცვა ქალაქთმშენებლობითი
გეგმების მიმართ 156

1. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ბათილად ცნობის თაობაზე 156
2. უფლების დაცვა ქალაქთმშენებლობითი გეგმების გამოცემის თაობაზე 158
3. უფლების დაცვა ქალაქთგეგმარებითი ზიანის შემთხვევაში 159

თავი IV. სამშენებლო წესრიგის სამართალი 160
§19. ცნება და თავისებურება 160
1. სამშენებლო წესრიგის სამართლით დაცული სამართლებრივი სიკეთეები. 160
2. საფრთხე, როგორც რეაგირების საფუძველი 161
3. სამშენებლო წესრიგის დაცვის ღონისძიებების განხორციელების სისტემა 162
§20. ფორმალური და მატერიალური სამშენებლო წესრიგის სამართალი . . . 165
1. ფორმალური სამშენებლო წესრიგის სამართალი 165
2. მატერიალური სამშენებლო წესრიგის სამართალი 166
2.1. შენობა-ნაგებობა 167
2.1.1. შენობა-ნაგებობის ცნება 167
2.1.2. ხარისხობრივი მოთხოვნები შენობა-ნაგებობის მიმართ 167
2.2. სამშენებლო ტერიტორია 168
2.3. სამშენებლო მასალები. 169
§21. მშენებლობის ნებართვასავალდებულოობა 169
1. შენობა-ნაგებობის კლასები 169
2. მშენებლობის სახეები 171
3. სანებართვო აკრძალვის მოდელური კონფიგურაციები 171
§22. მშენებლობის ნებართვა 172
1. სამართლებრივი ფორმა და ფუნქციები 172
2. მშენებლობის ნებართვის განსაკუთრებული ფორმა 173
2.1. წინასწარი გადაწყვეტილება 173
2.2. ე.წ. ფიქციური ნებართვა 174
3. მშენებლობის ნებართვის ფორმალური კანონიერების ელემენტები. . . 175
3.1. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო 175
3.2. ადმინისტრაციული წარმოების სათანადო სახე 176
3.3. მშენებლობის ნებართვის ფორმა 176
4. მშენებლობის მატერიალური კანონიერება 177
§23. ადმინისტრაციული წარმოება 178
1. სანებართვო წარმოების სტადიები 178
2. ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე სუბიექტები 179
2.1. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი 179
2.2. მესამე პირები და მათი კერძოსამართლებრივი უფლებები 179
2.3. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი 180

2.4. კვალიფიციური სპეციალისტების მონაწილეობა. 180
2.5. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო 182
2.6. დაინტერესებული პირი 182
3. ადმინისტრაციული წარმოება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების მიზნით 183
3.1. ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი 183
3.2. ადმინისტრაციული წარმოების სახე 183
3.3. გადაწყვეტილების მიღების ვადები 184
3.4. თანდართული დოკუმენტაცია 184
3.5. გამოყენების პირობების მოქმედების ვადა 184
4. ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით 185
4.1. ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი 185
4.2. ადმინისტრაციული წარმოების სახე 185
4.3. გადაწყვეტილების მიღების ვადები 185
4.4. მოქმედების ვადა 186
5. ადმინისტრაციული წარმოება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით 186
5.1. ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი 186
5.2. ადმინისტრაციული წარმოების სახე 187
5.3. გადაწყვეტილების მიღების ვადები 187
5.4. მოქმედების ვადა 187
6. მშენებლობის შეტყობინება 187
§24. მშენებლობის ახალი ნებართვა, მშენებლობის ნებართვის გაცემა უნებართვო მშენებლობის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვაში ცვლილების შეტანა 189
1. მშენებლობის ნებართვაში ცვლილების შეტანა 189
2. ახალი (განახლებული) ნებართვა 190
3. მოგვიანებითი ნებართვა 190
§25. სამშენებლო ზედამხედველობა – პრევენციული წესრიგის სამართალი 191
1. ზედამხედველობის სახეები 191
2. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა 191
2.1. არსი 191
2.2. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო 191
3. მშენებლობის ზედამხედველობა აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ 192
3.1. უფლებამოსილი პირი 192
3.2. ზედამხედველობის პროცედურები 194
4. მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა. 194

ზედამხედველობის არსი 194
4.1. საფუძველი. 194
4.2. უფლებამოსილი პირი 194
5. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა 195
5.1. ზედამხედველობის არსი 195
5.2. უფლებამოსილი პირი 195
5.3. ზედამხედველობის პროცედურა 196
§26. სამშენებლო სამართალდარღვევათა საქმისწარმოება – რეპრესიული წესრიგის სამართალი 196
1. სამშენებლო სამართალდაღვევა. 196
2. სამშენებლო სამართალდარღვევათა საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება და აღსრულების ინსტრუმენტები 198
3. გადაწყვეტილების აღსრულება 199
3.1. სზაკ-ით დადგენილი მექანიზმები 199
3.2. ზიანისა და ხარჯების ანაზღაურება 201
3.3. ფულადი თანხის გადახდის ვალდებულების აღსრულება 201
§27. უფლების დაცვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი საშუალებები . . 203
1. ადმინისტრაციული საჩივარი 203
1.1. რაობა და ფუნქციები 203
1.2. საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი ორგანო 203
1.3. საჩივრის წარდგენის სამართლებრივი შედეგები 204
1.4. საჩივრის დასაშვებობა 205
1.5. საჩივრის დასაბუთებულობა 206
1.5.1. ფორმალური კანონიერება 206
1.5.2. მატერიალური კანონიერება 207
1.6. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება 207
2. სარჩელი მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობის თაობაზე 208
2.1. სარჩელის მიზანი 208
2.2. სარჩელის დასაშვებობა 209
2.2.1. ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა 209
2.2.2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი 210
2.2.3. გასაჩივრების ვადები. 210
2.3. სარჩელის დასაბუთებულობა 212
2.4. მეზობლის უფლების დამცავი სამართლებრივი ნორმები 214
2.5. პირდაპირი და უშუალო ზიანი 215
3. სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე 216
3.1. სარჩელის მიზანი 216

3.2. სარჩელის დასაშვებობა 217
3.2.1. ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა 217
3.2.2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი 218
3.2.3. გასაჩივრების ვადები 218
3.3. სარჩელის დასაბუთებულობა 218
3.3.1. კანონიერების შემოწმება 218
3.3.2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი 219
4. სარჩელი ქმედების განხორციელების თაობაზე 220
4.1. სარჩელის მიზანი 220
4.2. სარჩელის დასაშვებობა 221
4.2.1. საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა 221
4.2.2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი 222
4.2.3. სარჩელის ხანდაზმულობის ვადები 223
4.3. სარჩელის დასაბუთებულობა 223
4.3.1. კანონიერების შემოწმება 223
4.3.2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი 224
5. უფლების დაცვის დროებითი საშუალება 224
5.1. სასკ-ის 29-ე მუხლით განსაზღვრული უფლების დაცვის საპროცესოსამართლებრივი საშუალება 225
5.2. დროებითი განჩინება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ქმედების განხორციელების შესახებ 225

საქართველოს კანონი. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი 229

ავტორთა წინათქმა

წინამდებარე სახელმძღვანელო სამშენებლო სამართალში პირველია საქართველოში.[1] მიუხედავად იმისა, რომ სამშენებლო სამართალი 2010 წლიდან ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში არჩევით საგნად ისწავლება, დღემდე ვერ მოხერხდა სრულყოფილი სახელმძღვანელოს შექმნა. არადა ეს სფერო ერთ-ერთი ყველაზე აქტუალურია საქართველოში და უმნიშვნელოვანეს გავლენას ახდენს ჩვენს ყოველდღიურ ცხოვრებაზე. ამის ხელისშემშლელი გარემოება იყო მოძველებული და უსისტემო კანონმდებლობა. მისი რეფორმა ჯერ კიდევ 2012 წელს დაიწყო და ექვსი წლისთავზე, 2018 წელს, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ და მის საფუძველზე შემუშავებული რამდენიმე მთავრობის დადგენილების მიღებით დასრულდა. რეფორმის ფარგლებში მიღებული ნორმატიული ბაზა კი იძლევა მყარ საფუძველს, სამშენებლო სამართლის მიმართულებით განვითარდეს იურიდიული დოგმატიკა.

სამშენებლო სამართალი ბევრ ევროპულ უნივერსიტეტში სავალდებულო საგანია. მაგ., სამშენებლო სამართლის სავალდებულო სწავლება გერმანიის იურიდიული განათლების ფედერალური კანონის კატეგორიული მოთხოვნაა.[2] ავტორები ვიმედოვნებთ, რომ წინამდებარე სახელმძღვანელოს მომზადება ხელს შეუწყობს საქართველოში სამშენებლო სამართლის სავალდებულო სასწავლო საგნად შემოღებას. ამ წიგნის მნიშვნელობა დიდია იურიდიული ფაკულტეტის სტუდენტებისა და პროფესორ-მასწავლებლებისთვის.

სახელმძღვანელოს დართული აქვს ნორმატიული მასალა, რომლის მომზადებაში დიდი როლი შეასრულეს ამ წიგნის ავტორებმა. ნიშანდობლივია, რომ სახელმძღვანელოს ავტორები ამ სფეროში მოქმედი ძირითადი ნორმატიული მასალის თანაავტორებიც არიან.

განსაკუთრებულ მადლობას ვუხდით ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიულ ფაკულტეტის ხელმძღვანელობას ასეთი ნაშრომების მიმართ მხარდაჭერის პროგრამების შემუშავებისთვის, რის გარეშე ეს წიგნი ვერ მომზადდებოდა.

---

1 თუ არ ჩავთვლით 2016 წელს გამოქვეყნებულ სახელმძღვანელოს: *კობა ყალიჩავა,* მშენებლობის სამართალი, იხ. ხუბუა/ზომერმანი (რედ.), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, 2016, 252-299.

2 Juristenausbildungsgesetz NRW (2003), §11.

მადლობას ვუხდით ასევე გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოებას (GIZ) წიგნის გამოქვეყნებაში გაწეული ფინანსური და მხარდაჭერისათვის, რის გარეშე გაჭირდებოდა ამ წიგნის ამ სახით გამოქვეყნება.

კობა ყალიჩავა,
თსუ, იურიდიული ფაკულტეტის ასოცირებული პროფესორი,

პაატა ტურავა,
თსუ, იურიდიული ფაკულტეტის პროფესორი,
თბილისი, 2020 წლის იანვარი

აბრევიატურათა და შემოკლებათა განმარტებანი

ათკ ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი
გგ განაშენიანების გეგმა
გდგ განაშენიანების დეტალური გეგმა
გზშ გარემოზე ზემოქმედების შეფასება
ვ.ნ. ველის ნომერი
იასა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი
იხ. იხილეთ
პუთმკ პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი
ჟურნ. ჟურნალი
რედ. რედაქტორი
რზშ რეგულირების ზემოქმედების შეფასება
სასკ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი
სგშ სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება
სდასსკ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი
სზაკ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი
სრკ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი
სსსგ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება
სუსგ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება
შეად. შეადარეთ
255-ე დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება
260-ე დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილება
261-ე დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილება

Aufl. Auflage (გამოცემა)
BauGB Das Baugesetzbuch მშენებლობის კოდექსი
BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (დადგენილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების შესახებ)

Bd. Band (ტომი)

BverfGE Die Bundesverfassungsgerichtsentscheidung (ფედერალური საკონ-სტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები)

BverwG Die Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung (ფედერალური ადმი-ნისტრაციული სასამართლოს გადაწყვეტილებები)

DÖV Die offentliche Verwaltung (საჯარო მმართველობა)

f. Folgende (შემდეგი გვერდი)

ff. Fortfolgend (შემდეგი გვერდები)

Komm. Das Kommentar (კომენტარი)

NVwZ Das Neue Zeitschrift fur Verwaltungsrecht (ახალი ადმინისტრაცი-ული ჟურნალი)

Rn. Das Randnummer (ველის ნომერი)

ROG Raumordnungsgesetz (სივრცითი მოწყობის კანონი)

VwGO Verwaltungsgerichtsordnung (კანონი ადმინისტრაციული სამარ-თალწარმოების შესახებ)

VwVfG Das Verwaltungsverfahrensgesetz (კანონი ადმინისტრაციული წარ-მოების შესახებ)

ZaöRV Zeitschrift für ausländisches öffentliches Recht und Völkerrecht (უც-ხოური საჯარო სამართლისა და საერთაშორისო სამართლის ჟურ-ნალი)

თავი I. სამშენებლო სამართლის სისტემა, ძირითადი წყაროები, კონსტიტუციურსამართლებრივი საფუძვლები

§1. მშენებლობის სამართლის სისტემა

სამშენებლო სამართალი[3] მოიცავს როგორც საჯარო, ისე კერძო სამშენებლო სამართალს.

1. კერძო სამშენებლო სამართალი

1.1. გამიჯვნის საჭიროება

კერძო სამშენებლო სამართალი გულისხმობს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ან მისი ფუნქციონირების პროცესში წარმოშობილ კერძო ხასიათის ურთიერთობებს, რომლებიც მხოლოდ კერძოსამართლებრივი ნორმებით (სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით[4]) ან საჯაროსამართლებრივთან ერთად კორძოსამართლებრივი ნორმებითაც წესრიგდება.[5] მისი მიზანია კერძო სამეზობლო ინტერესების დაცვა სამოქალაქოსამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, რაც ქმნის უფლების დაცვის ავტონომიურად ფუნქციონირებად შესაძლებლობას. ამიტომ უსაფუძვლოა[6] კერძო და საჯარო სამშენებლო სამართლის გამიჯვნის უარყოფა.[7] ერთი მხრივ, როგორც

---

3 გამოიყენება ასევე „მშენებლობის სამართალი“ (იხ. *ყალიჩავა,* მშენებლობის სამართალი, ხუბუა/ზომერმანი (რედ.), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, 2016, 252-იდან). ცხადია, ამას თავისი ლეგიტიმური საფუძველი აქვს. მაგალითად, საქართველოში დიდი ხნის განმავლობაში ფუნქციონირებდა „მშენებლობის სამინისტრო“, ასევე, 2012 წლიდან მოყოლებული, მზადდებოდა კანონპროექტი სწორედ „მშენებლობის კოდექსის“ სახელწოდებით, რომლის დასახელება მხოლოდ ბოლო მომენტში სრულიად გაუგებრად შეიცვალა. თუმცა, მიუხედავად ამისა, ამ წიგნის ავტორთა შეთანხმებით, წინამდებარე წიგნში მაინც ტერმინ „სამშენებლო სამართალს“ ვიყენებთ.

4 მაგ. იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე-182-ე მუხლები, ასევე, 992-ე და შემდეგი რელევანტური მუხლები შენობა-ნაგებობის მშენებლობასა და ფუნქციონირებასთან დაკავშირებით. კერძო სამშენებლო სამართალს შეიძლება მიეკუთვნებოდეს ასევე ნარდობის ხელშეკრულება (სამოქალაქო კოდექსის 629-ე და შემდეგი მუხლები) შენობა-ნაგებობის პროექტირების ან/და მშენებლობის თაობაზე (იხ. *Muckel/Ogorek,* Öffentliches Baurecht, 3. Aufl., 2018, §1, Rn. 3 ff.).

5 იგულისხმება კერძო სამშენებლო სამართლის შემავსებელი ფუნქცია, რომელზეც ქვემოთ იქნება საუბარი.

6 ზოგადი კრიტიკა იხ. ასევე *ტურავა,* მოძღვრება საჯარო მმართველობის საქმიანობის ფორმებზე, იხ. ხუბუა/ყალიჩავა (რედ.), ადმინისტრაციული მეცნიერების სახელმძღვანელო, 2018, 274.

7 კერძო სამშენებლო სამართლის მიმართ სკეპტიციზმის შესახებ იხ. *გეგენავა,* სამშენებლო სამართალი და მისი სამართლებრივი ბუნება, იხ. „სამართლის ჟურნალი“, სარჩევი, 2011, 24-დან.

უკვე ითქვა, ის ქმნის უფლების დაცვის პლურალიზაციის საფუძველს, ანუ შესაძლებელს ხდის უფლების დაცვას სამოქალაქო წესით მაშინ, როცა ასეთი რამ შეუძლებელია საჯაროსამართლებრივად და, პირიქით, შესაძლებელს ხდის უფლების დაცვას ადმინისტრაციული წესით მაშინ, როცა ასეთი რამ სამოქალაქო წესით შეუძლებელია. მეორე მხრივ, კერძო და საჯარო სამართლებრივი წესრიგების გამიჯვნა ხელს უწყობს სფეროს სისტემურ გააზრებას და ამით მას დესკრიფციული და საგანმანათლებლო ფუნქციაც აქვს.

1.2. მშენებლობის თავისუფლების სამოქალაქოსამართლებრივი საფუძველი და მისი შეზღუდვის ფარგლები

მშენებლობის თავისუფლების კერძოსამართლებრივი საფუძვლები ჩადებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლ ნაწილში, რომლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, განკარგოს იგი (საკუთრების შინაარსიდან გამომდინარე ე.წ. პოზიტიური უფლებამოსილებები). ამ დათქმიდან ცალსახად გამომდინარეობს ისიც, რომ მესაკუთრე აღჭურვილია უფლებამოსილებით, მის ნაკვეთზე განახორციელოს სასურველი მშენებლობა და ისარგებლოს ასეთი შენობა-ნაგებობით.[8]

საზოგადოებრივი წესრიგისა და მეზობლებს შორის ურთიერთპატივისცემის დაცვის მიზნით საკუთრების პოზიტიური უფლებამოსილების განხორციელებისთვის როგორც კერძო, ისე საჯარო კანონმდებლობა მესაკუთრეს უდგენს გარკვეულ შეზღუდავ ნორმებს – საკუთრების სოციალური და ეკოლოგიური ბოჭვის თვალსაზრისით. ამდენად, სამეზობლო ინტერესების დამცავი საჯარო და კერძო ნორმების ფუნქციაა მრავალ მესაკუთრეს შორის მიწის ნაკვეთების ჰარმონიული სარგებლობის უზრუნველყოფა და კერძო ინტერესების სამართლიანი მოწესრიგება საყოველთაო კეთილდღეობის ხელშეწყობისთვის.[9] ამ მიზნით მრავალი სახის კერძოსამართლებრივი ნორმის გვერდით მოქმედებს გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, სამშენებლო და სხვა მსგავსი კანონმდებლობით დადგენილი საჯაროსამართლებრივი რეგულაციები.[10]

---

8 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §1, Rn. 3.

9 *ჭანტურია,* უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, 220-იდან.

10 *ჭანტურია,* უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, 223-იდან.

1.3. სამოქალაქოსამართლებრივი მშენებლობის თავისუფლების შეზღუდვის კანონისმიერი ფარგლები

სამოქალაქოსამართლებრივი მშენებლობის თავისუფლების კერძოსამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების დანიშნულება დიდია იმ შემთხვევაში, როცა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლები (საჯარო სამშენებლო, გარემოსდაცვითი და ა.შ.) სუსტია, ან ის საერთოდ არ არსებობს. მაგ., რომის სამართალში სერვიტუტის სახით მოქმედი კერძოსამართლებრივი რეგულაცია, რომელიც მესაკუთრეს ავალდებულებდა, „არ ააშენოს თავისი სახლი ისე მაღლა, რომ მეზობელს სახლი არ დაუჩრდილოს“,[11] დავის შემთხვევაში „actio negatoria“-ს მეშვეობით ხორციელდებოდა, რომელიც გულისხმობდა მეზობლის უფლებას, შეეტანა სარჩელი იმ პირის წინააღმდეგ, ვისი საქმიანობაც აღემატებოდა სერვიტუტით განსაზღვრული უფლებამოსილების ფარგლებს.[12] მაშინ საჯაროსამართლებრივი ინსტრუმენტების არარსებობის გამო სწორედ სამეზობლო დავა იყო უფლების დაცვის ძირითადი სამართლებრივი საშუალება.

თანამედროვე სამოქალაქო კოდექსებში კერძოსამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლები, ძირითადად, მოცემულია სამეზობლო და კანონისმიერი ვალდებულებების სამართალში. საქართველოში, პირველ რიგში, მოქმედებს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მეორე წინადადებით დადგენილი შეზღუდვა, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლება შეიძლება შეიზღუდოს, თუკი ამით ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. უფლების ბოროტად გამოყენება განსაზღვრულია იმავე მუხლის მე-2 ნაწილში: „უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.“[13] მე-3 ნაწილი კი ადგენს ნივთის გამოყენების ან მოვლის/შენახვის ვალდებულებას, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს საზოგადო ინტერესებს (ასეთი შეიძლება იყოს, მაგალითად, მეზობლისთვის საფრთხის შემქმნელი შენობის შეკეთების ვალდებულება). საკუთრების უფლების რეალიზება იზღუდება სამოქალაქო კოდექსის სხვა, ისეთი კონკრეტული ნორმებითაც, როგორებიცაა: ურთიერთპატივისცემის მოვალეობა (174-ე მუხლი), სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება (175-ე მუხლი), დაუშვებელი ხელყოფა

11 იხ. იუსტინიანეს ინსტიტუციები, ნაწილი II, ტაბულა III, §1.

12 *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 68.

13 იხ. ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლი.

(176-ე მუხლი), საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა (177-ე მუხლი), ფულადი კომპენსაცია თმენის ვალდებულებისათვის (179-ე მუხლი), აუცილებელი გზა (180-ე მუხლი), შენობის ჩამოქცევით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება (1004-ე მუხლი) და სხვ.

1.4. სამოქალაქოსამართლებრივი მშენებლობის თავისუფლების სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლები

საკუთრების უფლებით სარგებლობასთან დაკავშირებით დადებულმა ხელშეკრულებებმა, რომლებიც განსაზღვრავენ მეზობელ ნაკვეთზე შენობის განთავსების პირობებს, დღევანდელ ვითარებაში პრაქტიკულად დაკარგა თავდაპირველი, მარეგულირებელი არსი, რამეთუ სამშენებლო პროექტის მიმართ მოთხოვნებს დღეს დეტალურად განსაზღვრავს საჯარო სამშენებლო სამართალი, რომელიც შეიძლება გახდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის ან ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი. საჯაროსამართლებრივ მოწესრიგებას აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა. ხელშეკრულებით განსაზღვრულ სამშენებლო პირობებს კი შეიძლება მხოლოდ კერძო ინტერესების დაცვის ფუნქცია ჰქონდეს და ავტონომიური თვითრეგულირების ფარგლებში გახდეს მესაკუთრეთა მხრიდან თავშეკავების საფუძველი, რაც შეიძლება, გამყარებული იყოს პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებით. ასეთ პირობებს ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას რაიმე სამართლებრივი მნიშვნელობა არ ექნება. თუმცა მხარეებს შორის შესაძლებელი იქნება დავა პირგასამტეხლოს გადახდისა და ზიანის ანაზღაურების თაობაზე სამოქალაქო წესით.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ დღეს ხშირია შემთხვევა, როცა ხდება „გაქცევა კერძო სამართალში“.[14] ამის მაგალითი იყო წლების განმავლობაში დამკვიდრებული მახინჯი პრაქტიკა, რომლის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმები თანხმდებოდა მესაკუთრეებს შორის, რაც, ხშირ შემთხვევაში, მისი კანონიერების ძირითად განმსაზღვრელ საფუძვლადაც მიიჩნეოდა, და რაც მოქმედი კანონმდებლობის არასწორი განმარტების შედეგი იყო. დაუშვებელი უნდა იყოს ისეთი სახის კერძოსამართლებრივი დებულებების დადგენა (მითუმეტეს, მისი უპირატესი გამოყენების დათქმით), რომლებიც არ შეესაბამება საჯარო სამშენებლოსამართლებრივი

14 ზოგადად საჯარო მმართველობის საქმიანობის სამართლებრივი ფორმების არჩევის თაობაზე იხ. *ტურავა*, მოძღვრება საჯარო მმართველობის საქმიანობის ფორმებზე, იხ. ხუბუა/ყალიჩავა (რედ.), ადმინისტრაციული მეცნიერების სახელმძღვანელო, 2018, 265-იდან.

მოთხოვნების სისტემატიკას;[15] მეორე მხრივ, დაუშვებელია, თვითრეგულირების საფუძველზე დარეგულირდეს ისეთი საკითხები, რომლებიც per se საჯარო ინტერესის სფეროა. საქართველოში, უმეტესად თბილისში, ამის მახინჯი პრაქტიკაც არსებობდა, როცა სამეზობლო მიჯნის ზონის დარღვევა შესაძლებელი იყო მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრესთან შეთანხმებით. ეს მოდელი სივრცით წყობას, სახანძრო უსაფრთხოებას და ჯანსაღი ცხოვრების პირობებს, როგორც საჯარო ინტერესს, დაცვის მიღმა ტოვებდა. ეს უკანასკნელი იყო არა კანონის არასწორი განმარტების, არამედ არასწორი სამართალშემოქმედების შედეგი.

1.5. საჯარო და კერძო სამშენებლო სამართლის მიმართება

იმის გასარკვევად, თუ რა მიმართება აქვთ საჯარო და კერძო სამშენებლო სამართალს ერთმანეთთან, პირველ რიგში, უნდა ამოვიდეთ სამართლებრივი წესრიგის ერთიანობის დოქტრინიდან[16] და კერძო სამშენებლო სამართლის განტვირთვისა და შემავსებელი ფუნქციიდან.[17] ამ მხრივ, საჯარო მშენებლობის სამართლით დაშვებული მშენებლობის მიმართ რეტროსპექტიულად შესაძლებელია კერძოსამართლებრივი დავა. მაგ. მშენებლობის ნებართვის გაცემისას, საჯაროსამართლებრივი ნორმების თანახმად, თუ ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ეკისრება პროექტში გათვალისწინებული ბუხრის მილიდან მოსალოდნელი კვამლის მეზობელზე გავლენის შემოწმება, დავის წარმოშობის შემთხვევაში შესაძლებელი იქნება ამ საკითხზე სამეზობლოსამართლებრივი დავა. ასეთ დროს სამეზობლო სამართლის საფუძველზე მოთხოვნილი ხელშეშლის აღკვეთის ან კომპენსაციის მოთხოვნა ეჭვქვეშ არ აყენებს მშენებლობის ნებართვის ნაყოფის – შენობა-ნაგებობის არსებობას. ორივე მოთხოვნის დაკმაყოფილება შესაძლებელია სანებართვო აქტის გაუქმების ან შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის გარეშე. ამ თვალსაზრისით, კერძო სამშენებლო სამართალს აქვს *საჯარო სამართლის განტვირთვის ფუნქცია.*

მეორე მხრივ, თუ კერძო სამართლის ნორმები ქმნის ადმინისტრაციული გადაწყვეტილების სრულყოფის შესაძლებლობას (მაგ., რეგულაცია საზიარო ღობის/კედლის მშენებლობის ან ერთ მეტრამდე სამეზობლო ბუფერის

---

15 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §1, Rn. 7 f.

16 ამ კონცეფციის მიხედვით, სამართლის ერთი სფეროს მიერ დაშვებული ურთიერთობა აკრძალული არ უნდა იყოს სამართლის მეორე სფეროს მიერ.

17 კერძო სამართლის შემავსებელ და განტვირთვის ფუნქციებზე იხ. *Cerlach,* Privatrecht und Umweltschutz im System des Umweltrechts, 1989, 106.

გამოყენების რეგულირება) და თუ მისი დაცვის ვალდებულება საჯარო კანონმდებლობითვე გათვალისწინებულია ნებართვის გაცემის პროცესში, მაშინ უნდა მოხდეს მისი ინტეგრირება ადმინისტრაციული გადაწყვეტილების პროცესში, რითაც კერძო სამშენებლო სამართალს აქვს *საჯარო სამართლის შემცველი ფუნქცია.*[18] ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ამგვარი მოთხოვნების გაუთვალისწინებლობა დაინტერესებულ მხარეს აძლევს საჯაროსამართლებრივი დავის შესაძლებლობას – მაგ.: მოითხოვოს სანებართვო აქტის ბათილად ცნობა, ან მოითხოვოს აქტის ბათილად ცნობა და უკანონო შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დავალდებულება, ან მოითხოვოს ადმინისტრაცული ორგანოსაგან მისთვის უკანონო აქტით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. ასეთ შემთხვევაში, მართალია, კერძო სამეზობლო ინტერესი ხდება საჯაროსამართლებრივად დაცული[19] და, ამგვარად, მისი უზრუნველყოფის ვალდებულება ადმინისტრაციული ორგანოს საჯარო ანუ მმართველობითი უფლებამოსილების ნაწილია, თუმცა ასეთ შემთხვევაში ნორმები არ კარგავს კერძო სამართლის ბუნებას. ამ თვალსაზრისით, მხარეს შეუძლია, ამ საკითხზე უარი თქვას საჯაროსამართლებრივ დავაზე, ან მან შეიძლება დაკარგოს ასეთი დავის სამართლებრივი შესაძლებლობა (მაგ., ხანდაზმულობის გამო) და დაიწყოს სამოქალაქოსამართლებრივი დავა სამეზობლო სამართალში არსებული ანალოგიური ნორმის საფუძველზე.

2. საჯარო სამშენებლო სამართალი

კერძო სამშენებლოსამართლებრივი რეგულირების ფარგლებში შეუძლებელია მოწესრიგებული მიწათსარგებლობის თაობაზე საჯარო ინტერესების უზრუნველყოფა. ამის გარეშე კი, დღევანდელი სამშენებლო ტემპების გათვალისწინებით, მივიღებდით მიწის ნაკვეთების უწესრიგო, ქაოსურ სარგებლობას, რაც მხოლოდ კერძო ინტერესებიდან ამოვიდოდა. დღეს წარმოუდგენელია ამ სფეროს იმგვარად განვითარება, როცა გათვალისწინებული არ იქნება განაშენიანების საერთო ინტერესების, ღირსეული საცხოვრებელი გარემოს, საზოგადოებრივი ტანსპორტისა თუ სხვა მსგავსი საკითხები. სწორედ ეს უდევს საფუძვლად საჯარო სამშენებლო სამართალს, რომელიც საჯარო და კერძო ინტერესების შეჯერების საფუძველზე აწესრიგებს მიწის სამშენებლოდ განვითარებასთან, შენობა-ნაგებობის ხარისხობრივ

18 ამ შემთხვევაში არ იგულისხმება ადმინისტრაციულ სამართალში კერძოსამართლებრივი ნორმების *სუბსიდიური გამოყენება,* რაც უმეტესად სახელშეკრულებო ურთიერთობებში ხდება (კერძოსამართლებრივი ნორმების სუბსიდიური გამოყენების შესახებ იხ. *Maurer,* Allgemeines Verwaltungsrecht, 2011, §3, Rn. 28 ff.).

19 *ყალიჩავა,* სამშენებლო საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი საქართველოში (რეფორმის საჭიროება და პერსპექტივები). „ადმინისტრაციული სამართალი“, №2, 2016, 97.

მოთხოვნებსა და აღსრულებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. თავის მხრივ, საჯარო მშენებლობის სამართალი იყოფა სამ ძირითად ნაწილად – სივრცითი დაგეგმვის, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვისა და მშენებლობის წესრიგის სამართლად.

2.1. სივრცითი დაგეგმვის სამართალი

სივრცითი დაგეგმვის სამართლის ძირითადი საგანია სივრცის დაგეგმარება.[20] ამ უკანასკნელში იგულისხმება დაგეგმარება როგორც იერარქიის შესაბამის ტერიტორიულ დონეზე, ისე სხვადასხვა დარგობრივ დონეზე. ამიტომაც მას სამართლიანად უწოდებენ ზეტერიტორიული და ზედარგობრივი (მულტიდისციპლინური) ხასიათის დაგეგმვას. ამავე დროს, სივრცითი დაგეგმვის სამართალი მოიცავს როგორც სივრცითი ხასიათის ინტეგრირებული დაგეგმარების, ისე სივრცითი ხასიათის სექტორული, დარგობრივი დაგეგმარების საკითხებს.[21]

სივრცითი ხასიათის დარგობრივი დაგეგმარება ემსახურება სექტორული ამოცანებისა და პრობლემების დაძლევას, გადაწყვეტას გეგმარებითი ღონისძიებების გატარებით. მაგ., ასეთი შეიძლება იყოს: ქვეყნის ან მულტიმუნიციპალური (აგლომერაციული) ტრანსპორტის განვითარება, ნარჩენების მართვა, ტურიზმის განვითარება, განახლებადი ენერგიის განვითარება და ა.შ. შესაბამისად, სივრცითი ხასიათის დარგობრივი დაგეგმვის სამართალს მიეკუთვნება ისეთი ნორმები, რომლებიც მოქმედებს საავტომობილო გზების, სათხილამურო ტრასების, საჰაერო მარშრუტების, ნარჩენების მართვის, ენერგეტიკის და ა.შ. საკითხების მოსაწესრიგებლად. როგორც წესი, ასეთი გეგმების შემუშავებას კურირებს სპეციალური უფლებამოსილი უწყება და, ამგვარად, მის ცალკე დამუშავებას აქვს უპირატესი მნიშვნელობა. ამის გამო სპეციალური დარგობრივი დაგეგმვის დოკუმენტების ჩანაცვლება მხოლოდ ინტეგრირებული ხასიათის გეგმებით დაუშვებელია; მეორე მხრივ, ინტეგრირებული გეგმების გარეშე შეუძლებელია განვითარების საერთო სტრატეგიული ხედვის ჩამოყალიბება. ამიტომ ვერც სექტორული გეგმებით ვერ მიიღწევა ინტეგრირებული გეგმების მიზნების მიღწევა.

---

20 ლეგალური დეფინიციის თანახმად, სივრცის დაგეგმარება არის საზოგადოების ეკონომიკური (ტურისტული, აგრარული, სამრეწველო, სატრანსპორტო და ა.შ.), სოციალური, კულტურული და ეკოლოგიური პოლიტიკის გეოგრაფიული ასახვა, რომელიც ვითარდება მრავალმხრივი და მრავალდისციპლინური მიდგომის ფარგლებში და უზრუნველყოფს საერთო სტრატეგიის შესაბამისად დაბალანსებულ განვითარებას და სივრცის ფიზიკურ ორგანიზებას (სდასსკ-ის მე-3 მუხლის ჰ[14] პუნქტი).

21 სივრცითი ხასიათის ინტეგრირებული და დარგობრივი ხასიათის დაგეგმვის ურთიერთმიმართების შესახებ იხ. სდასსკ-ის მე-6 და მე-7 მუხლები.

სივრცითი ხასიათის ინტეგრირებული დაგეგმარება ემსახურება სივრცის საერთო განვითარების ინტერესებს და კოორდინირებას უწევს კონფლიქტური ან/და კორელაციური ხასიათის საჭიროებებს. ასეთი ტიპის ინტერესები და საჭიროებები შესაძლოა, გვხვდებოდეს საკუთრივ სექტორული დაგეგმვის შიგნით, როცა, მაგალითად, ის კეთდება აგლომერაციის სახით რამდენიმე მუნიციპალიტეტისათვის ან რეგიონისათვის (მაგ., ტრანსპორტის განვითარების აგლომერაციული გეგმა, რომლითაც უნდა გადაწყდეს ტრანსპორტის განვითარების საჭიროებისა და მასთან მისადაგებული ტრანსპორტის სახეობის საკითხი). მაგ., როდესაც არსებობს ერთი მუნიციპალიტეტიდან მეორე მუნიციპალიტეტთან მჭიდრო ეკონომიკური დამოკიდებულება ან/და პარტნიორული თანამშრომლობა, ეს განაპირობებს მაცხოვრებელთა ინტენსიურ გადაადგილებას, რაც უნდა გადაწყდეს სწორედ სივრცითი განვითარების ჭრილში. სამართლებრივი თვალსაზრისით, სივრცითი დაგეგმვის დოკუმენტები ახდენენ სივრცითი განვითარების ისეთი პოლიტიკის ფორმირებას, რომელსაც, ერთი მხრივ, სჭირდება ღონისძიებათა/აქტივობათა გეგმა და სათანადო დაფინანსება, ხოლო, მეორე მხრივ, რომელსაც ქვედა დონეზე გადაწყვეტილების მიღების პროცესში ექნება შესასრულებლად სავალდებულო ძალა.

2.2. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სამართალი

ქალაქთმშენებლობითი ან ქალაქთგეგმარებითი სამართალი ზოგჯერ იწოდება სამშენებლო დაგეგმვის სამართლადაც.[22] ეს, უმეტესად, იქიდან გამომდინარეობს, რომ ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მიზანი პირდაპირი გაგებით მხოლოდ „ქალაქების განვითარება“ არ შეიძლება იყოს და ის სასოფლო ან სულად დაუსახლებელ (ე.წ. გარე, უშენ) ტერიტორიებსაც მოიცავდეს. ამგვარად, ის აწესრიგებს ტერიტორიაზე მიწის სამშენებლოდ გამოყენებისა და სარგებლობის პირობებთან დაკავშირებულ საკითხებს. მისი ცენტრალური ელემენტია ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა,[23] რაც ხორციელდება (მიწათსარგებლობის) გენერალური გეგმის, განაშენიანების გეგმების ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმების მეშვეობით.[24] ქალაქთმშენებლობითი

22 *Hoppe,* in Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., 2010, §1, Rn. 5.

23 ლეგალური დეფინიციის თანახმად, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა არის მდგრადი განვითარების პრინციპებისა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის პრინციპების საფუძველზე ადამიანის ცხოვრების, საქმიანობისა და რეკრეაციისათვის ღირსეული, ჯანსაღი და უსაფრთხო გარემოს შექმნის მიზნით დასახლებისა და სხვა ტიპის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობით გეგმების შემუშავების პროცესი (იხ. სდასსკ-ის მე-3 მუხლის ჰ[22] პუნქტი).

24 სდასსკ-ის მე-5 და 37-ე მუხლების პირველი ნაწილები.

გეგმები ადგენს მიწის სამშენებლოდ ან არასამშენებლოდ გამოყენების სამართლებრივ რეჟიმებს, რითაც განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სამშენებლოსამართლებრივ შინაარსს. ის არსებითად განსხვავდება სივრცითი განვითარების გეგმებისაგან, რომლებიც განეკუთვნება ზედა ტაქსონომიურ დონეს, რითაც ხორციელდება ტერიტორიების სივრცითი განვითარება, ხოლო ქალაქთმშენებლობითი გეგმები არის ქვედა ტაქსონომიური დონე, რითაც ხორციელდება განაშენიანების მართვა.[25]

სწორედ ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვის დონეზე წყვეტს მუნიციპალიტეტი, თუ რა მიმართულებით უნდა განვითარდეს შესაბამისი დასახლება თუ ცალკეული მიწის ნაკვეთი. ამ გადაწყვეტილებით ხდება ტერიტორიების განაშენიანების მართვა, რაც შესაძლებელია ორდონიანი დაგეგმვის მეშვეობით. ესენია: *მოსამზადებელი ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა* (გენერალური გეგმის სახით), რომელიც მოიცავს მთელი მუნიციპალიტეტის მიწის განვითარების კონცეფციას; ხოლო მეორე, განაშენიანების მოსამზადებელი გეგმის საფუძველზე შემუშავებული, *განაშენიანების მართვის სავალდებულო ხასიათის გეგმები* (ანუ განაშენიანების გეგმა და განაშენიანების დეტალური გეგმა), რომელთაგან განაშენიანების გეგმა არის მშენებლობის ნებართვის გაცემისას სავალდებულოდ გასათვალისწინებელი საფუძველი (რომელიც, როგორც წესი, გენგეგმაზე უფრო მეტ საკითხებს მოიცავს[26]); ხოლო განაშენიანების დეტალური გეგმა არის მშენებლობის ნებართვის გაცემის კონკრეტული საფუძველი და ანაცვლებს მშენებლობის ნებართვის პირველ სტადიას.[27] განაშენიანების დეტალური გეგმის სამშენებლო ობიექტთან ასეთი მჭიდრო კავშირის გამო კანონმდებლობით გათვალისწინებულია ამგვარი გეგმების შემუშავების შესაძლებლობა კერძო სუბიექტების მხრიდან შესაბამისი ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე.[28]

არსებობს ასევე *სპეციალური ქალაქთმშენებლობითი სამართალი,* რომელიც აწესრიგებს მიწის საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმევის (ექსპროპრიაციის) ან ლოკალური საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების, ქალაქთმშენებლობითი ხელშეკრულებების, მათთან დაკავშირებული შესყიდვების/კონკურსებისა და სხვა მსგავს საკითხებს. ამ ინსტიტუტებს უმე-

25 მთავრობის №260 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი.

26 აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ თუ გენგეგმა განაშენიანების გეგმის საკითხებსაც მოიცავს, მაშინ მას ექნება შესაბამისი მოქმედება, ხოლო თუ განაშენიანების გეგმა მოიცავს გენგეგმის საკითხებს, მაშინ ისიც ამ ნაწილში გენგეგმის მსგავსად იმოქმედებს.

27 № 260 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტი.

28 სდასსკ-ის 47-ე მუხლი.

ტესად აქვთ სუბსიდიური ხასიათი, რაც იმას ნიშნავს, რომ ისინი გამოიყენება ქალაქთგეგმარებითი ამოცანების შეუფერხებელი რეალიზების დამხმარე საშუალებებად.

2.3. მშენებლობის წესრიგის სამართალი

მშენებლობის წესრიგის სამართალი ადგენს წესრიგისსამართლებრივ მოთხოვნებს ასაშენებელი/აშენებული შენობა-ნაგებობის მიმართ და, შესაბამისად, ის მოიცავს ობიექტზე ორიენტირებული ნორმების ერთობლიობას, რომელიც იყოფა ფორმალურ და მატერიალურ ნაწილებად.[29]

მატერიალური წესრიგის სამართლის მიზანია საფრთხის თავიდან აცილება, დამახინჯება/დაზიანების პრევენცია, რაც ტრადიციულად საპოლიციო სამართლიდან განვითარდა. თანამედროვე გაგებით, მასში უმეტესად მოიაზრება ჯანსაღი და ღირსეული ცხოვრებისა და შრომის სტანდარტების დაცვის უზრუნველყოფა. ამ უკანასკნელში განსაკუთრებით იგულისხმება როგორც სოციალური უსაფრთხოების (მაგ., რეგულაციები, რომლებიც აწესრიგებს მიჯნის ზონაში შენობათა განთავსების პირობებს, სახანძრო უსაფრთხოების საკითხებს, ესთეტიკურ პარამეტრებს, საზოგადოებრივ სივრცეში შენობა-ნაგებობის ნაწილების შეჭრის და ა.შ. საკითხებს), ისე გარემოსდაცვითი სტანდარტების (მაგ.: შენობის განთავსების ან ფუნქციონირების დროს ხმაურის დეციბელების გადამეტების აკრძალვის, ინსოლაცია/ბუნებრივი განათებულობის მოთხოვნების) დაცვა. როგორც ითქვა, მატერიალური წესრიგის სამართლის მიზანია ადამიანისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამუშაო გარემოს უზრუნველყოფა.

ფორმალური წესრიგის სამართალი არეგულირებს მშენებლობის სფეროში უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოების ორგანიზაციული მოწყობის, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობაზე ზედამხედველობისა და სამშენებლო სამართალდარღვევათა საქმისწარმოების წესებს. მისი მეშვეობით ხდება გეგმარებითსამართლებრივი, მატერიალური წესრიგისსამართლებრივი და მომიჯნავე კანონმდებლობის მოთხოვნების უზრუნველყოფა, როგორც სამშენებლო პროექტის დასაშვებობის, ისე ექსპლუატაციაში მიღებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირების ეტაპზე.

---

29 *Hoppe,* in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., 2010, §1, Rn. 9 f. დაწვრ. იხ. აქვე, §§19-20.

2.4. მომიჯნავე სამართალი

მშენებლობის სამართლის სამივე მიმართულებას (სივრცითი განვითარების, ქალაქთმშენებლობისა და მშენებლობის წესრიგის სამართალს) აქვს ბევრი გადაკვეთა მომიჯნავე კანონმდებლობასთან, განსაკუთრებით გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, სატრანსპორტო (საგზაო, საჰაერო და სხვ.), მიწის საკუთრების, სახელმწიფო შესყიდვის კანონმდებლობასთან დაკავშირებით. მომიჯნავე კანონმდებლობის მოთხოვნათა გაუთვალისწინებლობა ქმნის შესაბამისი ადმინისტრაციული ღონისძიების (მაგ.: დამტკიცებული გეგმების, მშენებლობის ნებართვების) ბათილობის საფუძველს.

§2. სამშენებლო სამართლის ძირითადი წყაროები

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი

1.1. შემუშავების პროცესი30

საქართველოში სამშენებლო სამართლის ძირეული რეფორმა დაკავშირებულია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მიღებასთან.[31] ამ კოდექსზე მუშაობა ჯერ კიდევ 2012 წელს დაიწყო და მასთან დაკავშირებით დისკუსიები ხუთ წელზე მეტ ხანს გრძელდებოდა. რეფორმის საჭიროება იმდენად დიდი იყო, რომ ის ერთი პოლიტიკური ძალის მმართველობის პერიოდში დაიწყო და თითქმის შეუფერხებლად გაგრძელდა და წარმატებით დასრულდა მეორე პოლიტიკური ძალის მმართველობის პერიოდში. რაც შეეხება ოპოზიციაში წასულ პოლიტიკურ ძალას, მან, მართალია, მხარი არ დაუჭირა კოდექსის მიღებას, თუმცა არც წინააღმდეგი არ წასულა და თავი შეიკავეს ხმის მიცემისგან.[32]

რეფორმის დამკვეთი უწყება იყო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო. იმ დროისთვის სწორედ ამ უკანასკნელს ჰქონდა მიერთებული ის ფუნქციები, რომელთაც ადრე მშენებლობის სამინისტრო ახორციელებდა.[33] რეფორმით უნდა მომხდარიყო 2005 წელს მი-

---

30 შემუშავების პროცესის თაობაზე ვრცლად იხ. *Winter/Kalichava,* Rechtstransfer und Eigendynamik in Transformationsländern: Das Beispiel der Verwaltungsrechtsentwicklung in Georgien, ZaöRV, 2/2019, 273 ff,

31 კანონი მიღებულ იქნა 20.07.2018 წელს, იხ.: <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/4276845>.

32 სამივე მოსმენაზე კოდექსს წინააღმდეგ ხმა არ მიუღია, იხ. <https://votes.parliament.ge/en/laws/3565>

33 2018 წლიდან კი ამ ფუნქციების ძირითადი ნაწილი ინფრასტრუქტურისა და რეგიონალური განვითარების სამინისტროს გადაეცა.

ღებული „სივრცითი მოწყობისა და არქიტექტურული საქმიანობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის და ამ სფეროში მოქმედი სხვადასხვა კანონქვემდებარე აქტების ჩანაცვლება ახალი კანონმდებლობით. საზოგადოებისგან კი ძველი კანონმდებლობა ცალსახად შეფასებული იყო როგორც ე.წ. „ურბანული სუიციდისა“ და სამეზობლო უფლებების სრული იგნორირების მთავარი ფაქტორი.[34] ამგვარად, რეფორმის წინაპირობები ნათელი იყო – უნდა შემუშავებულიყო ახალი კანონმდებლობა, რომელიც უცხოური გამოცდილების გათვალისწინებით დაძლევდა აღნიშნულ პრობლემებს.

სანამ კოდექსის პროექტზე დაიწყებოდა მუშაობა, 2011 წელს USID-ის ფინანსური მხარდაჭერით, იყო კოდექსის პროექტის შემუშავების მცდელობა. თუმცა დოკუმენტი იმდენად სუსტი იყო, რომ მან პროფესიული საზოგადოებისაგან დიდი პროტესტი გამოიწვია.[35] ეკონომიკის სამინისტრომ კანონპროექტის ექსპერტიზა სთხოვა გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოებას (GIZ). ამ უკანასკნელის დაკვეთით შემუშავდა შეფასების დოკუმენტი, სადაც მოკლედ იქნა აღწერილი პროექტის ნაკლოვანებები. იმავე დოკუმენტით შეიქმნა ახალი კოდექსის განვითარების საკმაოდ ვრცელი კონცეფცია.

ასე დაიწყო სამშენებლო კოდექსის პროექტის მომზადების ხანგრძლივი პროცესი, რომელიც იმდენად გამჭვირვალე და მონაწილეობითი იყო, რომ მან 2017 წელს ერთ-ერთი ავტორიტეტული არასამთავრობო ორგანიზაციისაგან – ინფორმაციის თავისუფლების განვითარების ინსტიტუტისგან (IDFI) – კერძო და საჯარო სექტორებს შორის დიალოგის მაღალი ხარისხით უზრუნველყოფისა და კანონშემოქმედებით პროცესში ყველაზე მაღალი ჩართულობისთვის ჯილდო დაიმსახურა.[36]

პირველ რიგში შეიქმნა ე.წ. სარედაქციო ჯგუფი, რომელსაც საერთაშორისო და ადგილობრივი სამართლებრივი კონსულტანტის თანამშრომლობის ფორმატი ჰქონდა.[37] ჯგუფის უპირველესი ამოცანა იყო, მომხდარიყო რე-

34 *Zakashvili/Kalichava,* Modern Development Tendencies of Georgian Construction Law, in: Studia Prawa Publicznego 1/21 (2018), 53-დან.

35 ამ მხრივ განსაკუთრებით აქტიურობდნენ საქართველოს არქიტექტორთა კავშირი და საქართველოს ინჟინერთა ასოციაცია.

36 Siehe <https://idfi.ge/en/photogallery/view/1035>

37 სარედაქციო ჯგუფს (ვინტერი/ყალიჩავა) ცოტა მოგვიანებით შეემატა ეკონომიკის სამინისტროს მიერ დაქირავებული ორი დარგობრივი ექსპერტი (არქიტექტორი და ინჟინერი). მათ საბჭოთა პერიოდში მუშაობის დიდი გამოცდილება ჰქონდათ და სრულიად სხვაგვარად აღიქვამდნენ გარდამავალი პერიოდის რეალობას. ამავე დროს, მათ მიაჩნდათ, რომ კანონის პროექტი სწორედ დარგობრივ ექსპერტებს უნდა დაეწერათ. მათ ამის

ფორმის კონცეფციის სრულყოფა და მასზე საერთო კონსენსუსის მიღწევა. 2015 წლამდე მოეწყო სამი ფართომასშტაბიანი საჯარო დისკუსია – პირველი კოდექსის კონცეფციაზე, მეორე კოდექსის პირველ ვერსიაზე, ხოლო მესამე კოდექსის ფინალურ ვერსიაზე.

რეფორმის პროცესის მეორე ფაზა დაიწყო 2015 წელს, როცა GIZ-სგან კოდექსის პროექტის საბოლოო ვერსია ოფიციალურად გადაეგზავნა ეკონომიკის სამინისტროს. ამის შემდეგ დაიწყო პროექტის ოფიციალური განხილვა სხვადასხვა უწყებასთან. ცუდი, რაც ამ დროს მოხდა, იყო ის, რომ ეკონომიკის სამინისტრო კვლავ ითხოვდა GIZ-საგან მხარდაჭერას, თუმცა ამ უკანასკნელმა უარი განაცხადა, რადგან მის სამოქმედო გეგმაში ეს საკითხები უკვე აღარ იყო.[38] ამით საფრთხე შეექმნა იმის შენარჩუნებას, რაც აქამდე შეიქმნა. თუმცა ადგილობრივმა კონსულტანტმა ანაზღაურების გარეშე განაგრძო პროცესში ჩართულობა. მას საჭიროების შემთხვევაში კავშირი ჰქონდა საერთაშორისო კონსულტანტთან, რომელმაც ასევე გამოიჩინა კეთილი ნება, განეგრძო პროცესის მხარდაჭერა.

აქვე აღსანიშნავია, რომ სანამ მთავრობის მეშვეობით კოდექსის პროექტი საქართველოს პარლამენტს წარედგინებოდა, ეკონომიკის სამინისტროს დაკვეთით, დიდი ბრიტანეთის ფინანსური მხარდაჭერით, PwC-ის მიერ კოდექსის პროექტზე გაკეთდა რეგულირების ზემოქმედების შეფასება (რზშ). ვინაიდან ინტერვიუები ისევ იმ ხალხთან ჩატარდა, ვინც უშუალოდ შეიმუშავა კოდექსის პროექტი ან მონაწილეობდა ამ პროცესში, საბოლოო ჯამში, შედეგებიც პოზიტიური იყო. ერთი პუნქტი, რამაც მთავრობა დააბნია, იყო ის, რომ რზშ-ის ავტორებმა გააკეთეს გაუგებარი მოდელირება და თქვეს, რომ ახალი კოდექსის მიღებას შეეძლო, გამოეწვია უძრავი ქონების ზრდა

მცდელობაც ჰქონდათ და ქმნიდნენ ალტერნატიულ ვარიანტებს. ამიტომ ისინი მალე ჩამოშორდნენ პროცესს. ამის შემდეგ ჩვენი ინიციატივით მოხდა ორი არქიტექტორის ჩართვა უკვე GIZ-ის მხარდაჭერით. აქედან ერთი ადრე, დიდი ხნის განმავლობაში, გერმანიაში მუშაობდა ურბანისტად და იქ ეწეოდა კერძო პრაქტიკას, მეორეს კი თბილისის მერიაში მუშაობის დიდი გამოცდილება ჰქონდა. წარმატებული თანამშრომლობა მხოლოდ ამ უკანასკნელთან შედგა. ის ძალიან საჭირო ინფორმაციას გვაწვდიდა „კულისებიდან“ და კონსულტაციას გვიწევდა დარგობრივ საკითხებზე. პირველ ექსპერტს კი, რომელსაც გერმანიაში მუშაობის გამოცდილება ჰქონდა, სურდა, სრულად გადმოგვეღო გერმანული მოდელი და გვთავაზობდა კიდეც ამ მხრივ გარკვეულ მუხლებსა და თავებს, რომლებიც არავინ მიიჩნია სასურველად. ამიტომ ისიც მალე ჩამოშორდა პროცესს.

38 სამართლის რეფორმის პროგრამების მოკლევადიანობის პრობლემაზე იხ. *Tschanturia,* Voraussetzungen einer erfolgreichen juristischen Zusammenarbeit aus der sicht Transformationsgeselschaften, in: Küpper/Brenn (Hrsg.), Rechtstransfer und internationalle rechtliche Zusammenarbeit, 2010, 117 (131 f.).

5-20%-ით.[39] თუმცა მოგვიანებით ყველა გაერკვა იმაში, რომ ეს არ იყო პროფესიონალური შეფასება და პროცესმა მთავრობის ინიცირებით პარლამენტში გადაინაცვლა.

პარლამენტში პროცესი მარტივად არ წარმართულა. ნათელი იყო, რომ პარლამენტი პოლიტიკურ პასუხისმგებლობას მხოლოდ იმ შემთხვევაში აიღებდა, თუ კოდექსის წარმოდგენილ ტექსტთან დაკავშირებით მინიმალური კონსენსუსი იქნებოდა მიღწეული. დაგვიანებისთვის არსებობდა ორი ძირითადი ფაქტორი: პირველი იყო კოდექსის ოფიციალური ავტორის, ეკონომიკის სამინისტროს წინადადება, რომელმაც დამატებით ითხოვა დრო შესწორებებისათვის. ამ პროცესში ბევრი არასასიამოვნო და უხერხული შესწორებებიც შევიდა ტექსტში, რომელიც ამ ნაწილში კიდევ ტოვებს რეფორმის საჭიროებას. თუმცა ეს შესწორებები არცთუ ისე დიდი იყო. პროცესის გაჭიანურების მეორე ფაქტორი იყო ე.წ. „ალტერნატიული კოდექსის პროექტი", რომელიც წარმოდგენილი იყო არქიტექტორთა და ინჟინერთა ერთი ფრთის მიერ. მათი ვარიანტი იმთავითვე განწირული იყო მარცხისთვის, თუმცა ანგარიში გაუწიეს წარმდგენთა ავტორიტეტს. საბოლოოდ კი, ისინიც დაეთანხმნენ წარმოდგენილ ვერსიას. ამგვარი კონსენსუსი შემდეგ, 2018 წლის 20 ივნისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კოდექსის საბოლოო ვერსია, რომელიც სრულად 2019 წლის ივნისში ამოქმედდა.[40]

1.2. ბიზნესის თავისუფლება როგორც ფაქტორი

სამშენებლო კოდექსის რეფორმის პროცესში ერთ-ერთ მთავარ პრობლემად იქცა სამშენებლო ბიზნესის თავისუფლების შეზღუდვის შიში.[41] დღეს ამ მხრივ სიტუაცია შედარებით შეიცვალა, თუმცა, ზოგადად, ბიზნესის კეთების რეიტინგები ახლაც მნიშვნელოვანია და ამ მიმართულებით საქართველო დროთა განმავლობაში ახალ-ახალ რეკორდებს ამყარებს.[42] კოდექსის შემმუშავებელი ჯგუფისთვის ეს ინტერესი ერთ-ერთი გასათვალისწინებელი ფაქტორი უნდა ყოფილიყო. სამუშაო ჯგუფს ხელისუფლებისთვის არ

39 რზშ-ის ინგლისურენოვანი ვერსია იხ. <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/135905>

40 თუმცა გარდამავალ დებულებებში 2019 წლის 3 ივნისს შეტანილი ცვლილებებით კოდექსის მოქმედება 6 თვით გადავადდა იმ მუნიციპალიტეტებისთვის, რომლებსაც კოდექსის ამოქმედებამდე დამტკიცებული ჰქონდათ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმები.

41 *Kalichava,* Impact of Construction Law Reform on the Freedom of Business in Georgia, in: Perspectives of Administrative Sciences №2 (2016), 43.

42 ბიზნესის კეთების რეიტინგში საქართველო, 2017 წლის მონაცემებით, მეცხრე ადგილს იკავებს, ბიზნესის დაწყების სიმარტივის თვალსაზრისით კი, მეოთხე ადგილს. იხ. <http://www.doingbusiness.org/rankings>.

უნდა შეეთავაზებინა ისეთი რეგულაციები, რომლებიც ბიზნესის თავისუფლების მხრივ რეფორმის მთლიან პროცესს ეჭვქვეშ დააყენებდა. ამიტომ უნდა შემუშავებულიყო ისეთი რეგულაციები, რომლებიც, ერთი მხრივ, უზრუნველყოფდა ბიზნესის თავისუფლებას, ხოლო, მეორე მხრივ, არ შელახავდა კერძო და საჯარო ინტერესებს (საკუთრების დაცვის, ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის და სხვ[43]). პოზიტიურად იმოქმედა იმანაც, რომ იმ პერიოდისთვის შეიცვალა ბიზნესის კეთების რეიტინგების გამოანგარიშების მეთოდოლოგია და, სიმარტივის გარდა, მხედველობაში მიიღებოდა ასევე ხარისხის კომპონენტი. ამის გამო მაშინ საქართველომ რეიტინგში მოწინავე ქვეყნის პოზიციები დაკარგა და მცირედით ჩამორჩენა ჰქონდა. რეფორმის ფარგლებში შემოთავაზებული რეგულაციები კი, ცხადია, ხარისხის გაუმჯობესების გარანტია იყო.

1.3. ორიენტაცია გერმანულ და ევროპულ სამართალზე

ქართულ სამშენებლო სექტორში არსებული პრობლემების გადაჭრის გზაზე ყველა თანხმდებოდა იმაში, რომ კანონმდებლობის მოდერნიზაციისთვის გამოყენებული უნდა ყოფილიყო გერმანული და ევროპული სამართლის გამოცდილება.

არჩევანი გერმანული სამართლის სასარგებლოდ გაკეთდა რამდენიმე ფაქტორის გათვალისწინებით: პირველი, საქართველო ტრადიციულად მიეკუთვნება რომანულ-გერმანულ სამართლებრივ სისტემას და საქართველოში მრავალი სფეროს რეფორმა სწორედ გერმანული სამართლის გავლენით განხორციელდა; მეორე, საკუთრივ ურბანული დაგეგმვისა და მშენებლობის სფეროში საქართველოს საბჭოთა პერიოდშიც ე.წ. „საკავშირე ჩარჩო კანონების“ მეშვეობით ფრაგმენტულად უკვე ნასესხები ჰქონდა გერმანული სამართლიდან გარკვეულ ნორმები და ინსტიტუტები; მესამე, ეს არჩევანი იყო საქართველოში 90-იანი წლების ბოლოს საქართველოში გერმანული ადმინისტრაციული სამართლის მიდგომების დანერგვის პროცესის ლოგიკური გაგრძელება განსაკუთრებული ადმინისტრაციული სამართლის ჭრილში. უპირატესობა ქართული სამართლის რეფორმის პროცესში იყოს ის, რომ პროექტის მომზადებისას ხდებოდა არა მხოლოდ გერმანული მოქმედი ნორმების, არამედ ასევე სასამართლო პრაქტიკისა და სამართლის დოგმატიკის გათვალისწინება.

---

43 ამ მხრივ არსებული პრობლემების შესახებ დეტალურად იხ. *Zakashvili/Kalichava,* Modern Development Tendencies of Georgian Construction Law, in: Studia Prawa Publicznego 1/21 (2018), 53 (53 ff.).

რაც შეეხება ევროპული სამართალს, არჩევანი მის სასარგებლოდ გაკეთდა იმ თვალსაზრისით, რომ ევროკავშირთან ასოცირების შეთანხმება საქართველოს ავალდებულებდა, მოეხდინა გარკვეული დირექტივებისა და რეგულაციების იმპლემენტაცია.[44] ევროპული სამართლის გამოცდილების გაზიარება გულისხმობდა 2001/42/EG, 2003/35/EG, 2011/92/EU, 92/57/EWG, 2010/31/EU დირექტივებისა და 305/2011/EU რეგულაციის საქართველოს სამშენებლო საკანონმდებლო სისტემაში იმპლემენტაციის პროცესს.[45] ეს დირექტივები და რეგულაციები, ძირითადად, შენობა-ნაგებობისა და სამშენებლო მასალების მიმართ ხარისხობრივი მოთხოვნებისა და მშენებლობის დაგეგმვის პროცესის მიმართ ეკოლოგიური მოთხოვნების გაძლიერებას ეხებოდა.

1.4. მოწესრიგების სფერო

მოწესრიგების სფეროს თვალსაზრისით, კოდექსი ეხება ამ სფეროსთვის რელევანტურ თითქმის ყველა თემას. ის ადგენს:[46]

- სივრცის დაგეგმვის სისტემას, სახელმძღვანელო პრინციპებს, გეგმების იერარქიასა და შინაარსს, მათი შემუშავებისა და დამტკიცების წესებს *(სივრცითი დაგეგმვის სამართალი);*
- ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სისტემას, სახელმძღვანელო პრინციპებს, გეგმების იერარქიასა და შინაარსს, მათი შემუშავებისა და დამტკიცების წესებს *(ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სამართალი);*
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს, შენობა-ნაგებობის განთავსების წესს, შენობა-ნაგებობის მიმართ ძირითად მოთხოვნებს *(მატერიალური წესრიგის სამართალი);*
- მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა ცალკეულ სახეებს, პასუხისმგებლობის ზომებს, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების წესებს *(ფორმალური წესრიგის სამართალი).*

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მოქმედების სფეროსთან დაკავშირებით რამდენიმე საკითხზე მოხდა პრინციპული გადაწყვეტილების მიღება. პირველ რიგში, მოქმედ კანონმდებლობაში არ არსებობდა ნორმა, რომელიც რაიმე

---

44 ასოცირების შეთანხმების გავლენა ქართულ კანონმდებლობაზე იხ. *Kalichava,* Europäisierung des georgischen Verwaltungsrechts – die Transformation des modernen georgischen Verwaltungsrechts durch Europäisierung, DÖV (2018), 389 (393).

45 იხ. 2014 წლის 27 ივნისის ასოცირების შეთანხმების XXV, XXVI, XXX თავები.

46 სდასსკ-ის 1-ლი მუხლი.

სახით მიუთითებდა მშენებლობის ნებართვის კანონიერების გეგმარებით და წესრიგისსამართლებრივ წინაპირობებზე. საბოლოოდ, გადაწყდა კოდექსის დაყოფა ორ დიდ – დაგეგმვისა და წესრიგისსამართლებრივ – ნაწილად; მეორე, კოდექსის რეგულირების სფეროდან ამოღებულ იქნა ინდუსტრიული მშენებლობები (სდასსკ-ის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილი). ასეთი მშენებლობები განეკუთვნებოდა ე.წ. მეხუთე კლასის შენობა-ნაგებობებს, რომელთან მიმართებით ნებართვები გაიცემოდა იმავე წესით, რაც დანარჩენი ოთხი კატეგორიის შემთხვევაში მოქმედებდა. რეგულირების სფეროდან მათ ამოღებას ჰქონდა სტრატეგიული მნიშვნელობა, თუ ის დარჩებოდა კოდექსის რეგულირების სფეროში, მას თავისი სიმძიმით და მნიშვნელობით შეეძლო გადაეწონა სხვა საკითხები; სხვა მხრივ, ამით დადგა მისი ცალკე კანონად მოწესრიგების საჭიროება, რომლის ფარგლებშიც ინდუსტრიული მშენებლობების მიმართ მოხდება სპეციფიკური მოთხოვნების დადგენა; მესამე, კოდექსი ნაკლებად მოიცავს ტექნიკური ხასიათის რეგლამენტაციებს. დარგობრივი ექსპერტების დაჟინებული მოთხოვნის მიუხედავად, ეს საკითხები მოხვდა გარდამავალ დებულებებში, რომელთა თანახმად, შესაბამისი რეგლამენტებით მოხდება ტექნიკური საკითხების დაზუსტება (სდასსკ-ის 142-ე მუხლი). ამ თვალსაზრისით, კოდექსი, უმეტესად, სამართლებრივი დოკუმენტია და ნაკლებად შეიცავს ტექნიკური ტონალობის შინაარსებს.[47]

2. ტექნიკური რეგლამენტები

2.1. ტექნიკური რეგლამენტების რაობა

საქართველოში ტექნიკური რეგლამენტებისა[48] და სტანდარტების[49] შემუშავების ზოგად წესს ადგენს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი (2012 წ.).[50] ტექნიკური რეგლამენტების მეშვეობით დადგენილი ნორმების დაცვა ცალკეულ ადმინისტრაციულ გადაწყვეტილებაში სავალდებულოა. კოდექსი ტექნიკური ნორმების შემუშავებისთვის მიუთითებს ლიბერალურ, ინვესტორებთან ლოიალურ მიდგომებზე. მართალია, კანონი ტექნიკური რეგლამენტების შემუშავებისას მიუთითებს ადამიანის ჯანმრთელობისა და გარემოს საფრთხის პროპორციული ტექნიკური რეგლამენტების შემუშავების ვალდებულებაზე,[51] თუმცა იმავე ნაწილში პრიორიტეტად ასახელებს ბაზრის ინტერესებს და აცხადებს, რომ „ტექნი-

47 ამის გამო ის სრული კოდიფიკაციის მოდელს ქმნის (სრული კოდიფიკაციისა და სატელიტური მოდელის თაობაზე იხ. *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 51).

48 პუთმკ-ის V თავი.

49 პუთმკ-ის VI თავი.

50 პუთმკ-ის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

51 პუთმკ-ის 56-ე მუხლის მე-2 და მე-4 ნაწილები.

კური რეგლამენტი ხელს უნდა უწყობდეს ღია საბაზრო ეკონომიკას და თავისუფალ ვაჭრობას.“ ამავე დროს, თუ რამდენიმე ტექნიკური რეგლამენტი განსხვავებულად არეგულირებს საწარმოო პროცესს, მაშინ საკმარისია რომელიმე მათგანის გამოყენება,[52] თუნდაც ის უსაფრთხოების უფრო ნაკლებ გარანტიებს ქმნიდეს. შესაძლებელია, ასევე, უცხო ქვეყნის ტექნიკური რეგლამენტის აღიარება და სამოქმედოდ შემოღება, რაც ეროვნული სამართლებრივი სისტემის ნაწილია.[53]

ტექნიკური რეგლამენტი არის *ტექნიკური ხასიათის ნორმის* (თავად ამ ტერმინს კანონმდებლობა არ განმარტავს) შემცველი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს ძირითად პრინციპებს და იცავს ადამიანის ჯანმრთელობას, სიცოცხლეს, საკუთრებასა და გარემოს.[54] სამშენებლო სფეროში მოქმედებს ბევრი ტექნიკური ხასიათის ნორმის შემცველი ტექნიკური რეგლამენტები. თუმცა, ხშირად, ტექნიკური რეგლამენტების სახით მტკიცდება ისეთი რეგლამენტებიც, რომლებიც წმინდა ადმინისტრაციული წარმოების საკითხებს მოიცავს, ან პირიქით – მთავრობის ჩვეულებრივი დადგენილებები მოიცავს ტექნიკური ხასიათის ნორმებს.

2.2. ცალკეული ეროვნული ტექნიკური რეგლამენტები

სამშენებლო სფეროში მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტებიდან აღსანიშნავია რამდენიმე ტექნიკური რეგლამენტი:

პირველი, ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი რეგლამენტია 2016 წლის 28 იანვრის საქართველოს მთავრობის დადგენილება №41 „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე.[55] რეგლამენტი მოიცავს ყველანაირ შენობას ან ნაგებობას, გარდა ერთი ან ორი ოჯახისთვის განკუთვნილი ცალკე მდგომი, II კლასს მიკუთვნებული, საცხოვრებლებისა, ასევე, მათი დამხმარე ნაგებობებისა, რომლებიც უზრუნველყოფილია დამოუკი-

52 პუთმკ-ის 56-ე მუხლის მე-5 ნაწილი.

53 პუთმკ-ის 59-ე მუხლი.

54 პუთმკ-ის 56-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები.

55 სდასსკ-ის 78-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქართველოს მთავრობის მიერ IX თავით (ძირითადი მოთხოვნები შენობა-ნაგებობის მიმართ) დადგენილ მოთხოვნებთან დაკავშირებული შესაბამისი ტექნიკური რეგლამენტის შემუშავებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სტანდარტიზაციის ევროპული კომიტეტის (CEN) მიერ შემუშავებული ევროპული სტანდარტები – ევროკოდები, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე სხვა საერთაშორისო სამშენებლო რეგლამენტები და სტანდარტები. სამართლებრივად კოდექსის ეს ჩანაწერი იმას ნიშნავს, რომ, თუ ევროკოდებში მოცემულია სახანძრო უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული საკითხები, მაშინ 41-ე დადგენილებაც შესაბამისად უნდა შეიცვალოს, რამეთუ ის ემყარება ამერიკულ საერთაშორისო სამშენებლო კოდებს (IBC).

დებელი გასასვლელი საშუალებებით და სიმაღლეში არ აღემატება მიწის დონიდან სამ სართულს; რეგლამენტის მოთხოვნები ასევე არ გამოიყენება ხაზობრივი ნაგებობების, წყალსაცავების, კაშხლების, ნავთობის ბაზების, ელექტროსადგურებისა და ნაპირსამაგრი ნაგებობების მიმართ. რეგლამენტის მიზანია მინიმალური პირობების შექმნა საზოგადოების ჯანმრთელობის, უსაფრთხოებისა და საერთო კეთილდღეობის მისაღწევად, რასაც უზრუნველყოფს გასასვლელი საშუალებები, სანიტარიული პირობები, სათანადო განათება და განიავება, შენობაში ხანძრისა და სხვა საფრთხეებისგან სიცოცხლისა და საკუთრების დაცვა, ასევე, მეხანძრე-მაშველებისა და მაშველების უსაფრთხოება საგანგებო ვითარებებისას.

მეორე, ტექნიკური მოთხოვნების დამდგენია ასევე 2014 წლის 6 იანვრის საქართველოს მთავრობის №41 დადგენილება „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“. ტექნიკური რეგლამენტის ძირითადი მიზანია თანამედროვე საზოგადოებაში შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა ადაპტაციის, ინდივიდუალური განვითარებისა და მათი საზოგადოებრივ ცხოვრებაში ჩართვის ხელშეწყობა. ამასთან, მათთვის ხელმისაწვდომი ფიზიკური გარემოს სტანდარტების გათვალისწინება პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესში. რეგლამენტის მოთხოვნები ეხება საზოგადოებრივი შენობა-ნაგებობების პროექტირებასა და მშენებლობას და ადგენს ისეთ ძირითად მოთხოვნებს, რომლებიც შეესაბამება ე.წ. უნივერსალური დიზაინის პრინციპებს. რეგლამენტი ფრთხილ დათქმას აკეთებს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების შემთხვევაში. კერძოდ, თუ „განაშენიანების რეკონსტრუქციისას, როცა არსებული შენობა-ნაგებობები, ისტორიული და კულტურული ძეგლები არ იძლევა შესაძლებლობას მთლიანად გათვალისწინებულ იქნეს არსებული მოთხოვნები, მიღებულ იქნეს გადაწყვეტილება, რომელიც შესაძლებლობის ფარგლებში მაქსიმალურად უზრუნველყოფს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისა და მოხუცებულთათვის შესაფერის გარემოს შექმნას.“[56]

მესამე, სპეციალურ მოთხოვნებს ადგენს 2014 წლის 15 იანვრის საქართველოს მთავრობის №60 დადგენილება „ავტოგასამართი სადგურებისა და ავტოგასამართი კომპლექსების უსაფრთხოების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“. რეგლამენტი ადგენს ტექნიკური უსაფრთხოების მოთხოვნებს ავტოგასამართი სადგურებისა და ავტოგასამართი კომპლექსების ტერიტორიის, შენობების, ნაგებობების, ტექნოლოგიური

56 41-ე დადგენილების 1-ლი მუხლის მე-3 პუნქტი.

მოწყობილობის მიმართ, როგორც პროექტირებისა და მშენებლობის, ისე ექსპლუატაციის ეტაპზე.

მეოთხე, უსაფრთხოების მხრივ მოქმედებს რამდენიმე მნიშვნელოვანი რეგლამენტი. ამ მხრივ მნიშვნელოვანია 2017 წლის 27 ოქტომბრის საქართველოს მთავრობის №477 დადგენილება „სიმაღლეზე მუშაობის უსაფრთხოების მოთხოვნების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე". ტექნიკური რეგლამენტი განსაზღვრავს სიმაღლეზე სამუშაოების შესრულებისას ძირითად მოთხოვნებსა და პრევენციული ღონისძიებების ზოგად პრინციპებს იმ სამუშაოებზე, სადაც არსებობს 2 მეტრიდან და მეტი სიმაღლიდან ვარდნის საფრთხე (მათ შორის: ჭები, ღიობები, ნათხარი გრუნტები და ა.შ.). ამ მიზნით, რეგლამენტი აწესებს დამსაქმებელთა და დასაქმებულთა ვალდებულებებს, რომლებიც დაკავშირებულია უსაფრთხო და ჯანსაღი სამუშაო გარემოს შექმნასთან.

მეხუთე, უსაფრთხოების საკითხებს ეხება ასევე 2014 წლის 27 მაისის საქართველოს მთავრობის №361 დადგენილება „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე". რეგლამენტი ვრცელდება მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ სამშენებლო ობიექტზე შესასრულებელ სამუშაოებზე და განსაზღვრავს უსაფრთხოების მოთხოვნებს სამშენებლო მოედანზე.

მეექვსე, აეროდრომისა და ვერტოდრომის მიმართ მნიშვნელოვან სპეციფიკურ ტექნიკურ მოთხოვნებს ადგენს საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 16 თებერვლის №87 დადგენილება „ტექნიკური რეგლამენტის – სამოქალაქო ავიაციის აეროდრომების/ვერტოდრომების პროექტირებისა და ექსპლუატაციის ძირითადი პირობების დამტკიცების თაობაზე".

მეშვიდე, სამშენებლო მასალის მიმართ ბაზარზე განთავსების საკითხს აწესრიგებს 2018 წლის 1 ოქტომბრის საქართველოს მთავრობის №476 დადგენილება „სამშენებლო პროდუქტების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე". რეგლამენტი ადგენს სამშენებლო პროდუქტების ბაზარზე განთავსების პირობებს, მათდამი წაყენებული ძირითადი მოთხოვნებისა და შესაბამისი ეკონომიკური ოპერატორების ვალდებულებების განსაზღვრის გზით. მისი მოქმედება ვრცელდება რეგლამენტის VI დანართით განსაზღვრულ სამშენებლო პროდუქტებზე (ცემენტი, ელექტროკაბელები, არმატურა, პლასტმასის მილები), გარდა ფიზიკური პირის მიერ 30 კალენდარულ დღეში ერთხელ ბარგით ან/და ხელბარგით შემოტანილი 500 ლარამდე ღირებულების, 30 კგ-ამდე საერთო წონის სამშენებლო პროდუქტისა, რომელიც არ არის განკუთვნილი ეკონომიკური საქმიანობისათვის.

3. კანონქვემდებარე აქტები

3.1. ძირითადი კანონქვემდებარე აქტები

სდასსკ-თან პირდაპირ ბმაში მოქმედებს შემდეგი ძირითადი ქანონქვემდებარე აქტები:

პირველი, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ". ამ დადგენილებით განისაზღვრება: (1-ლი მუხლი) სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ინიცირების, დაფინანსებისა და შემუშავების უფლების კერძო სამართლის სუბიექტისთვის გადაცემის წესი და პირობები („ა" ქვეპუნქტი); მოსამზადებელი კვლევების ჩატარების საკითხები, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციისა („ბ" ქვეპუქტი) და სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შინაარსი („გ" ქვეპუნქტი); სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების განხილვის, დამტკიცებისა და მათში ცვლილებების შეტანის წესი და პირობები („დ" ქვეპუნქტი). დადგენილებით დამტკიცებულია ერთი წესი და მისი რვა დანართი. ეს დანართები პირველი ეტაპისთვის სარეკომენდაციოა, თუმცა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მის გამოყენებაზე უარის თქმა უნდა ეფუძნებოდეს შესაბამის დასაბუთებას. წინააღმდეგ შემთხვევაში ცალკეული გადაწყვეტილება უნდა შემოწმდეს დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების ჭრილში.

მეორე, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ". ეს დადგენილება აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მოთხოვნებს და იმავე დადგენილების დათქმით (1-ლი მუხლი), იგი განმარტებულ და გამოყენებულ უნდა იქნეს ამ მოთხოვნათა შესაბამისად. კოდექსის შესაბამისად, ის აწესრიგებს სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიებს, აგრეთვე, მათში დასაშვებ შენობა-ნაგებობის სახეობების ჩამონათვალს; მოთხოვნებს სამშენებლო ტერიტორიების, ფუნქციური ზონებისა და ქვეზონების მიმართ; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრებს ფუნქციური ზონების და ფუნქციური ქვეზონების შესაბამისად და მათი ანგარიშის წესებს; განაშენიანების სახეობებს, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისთვის განსაზღვრული არეალების დადგენის წესს; მიჯნის ზონების განსაზღვრის და ამ ზონებში შენობა-ნაგებობების განთავსების წესებს. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ 2018 წლის სამშენებლო სამართლის რეფორმის

ფარგლებში შეიცვალა მიდგომა, რომლის თანახმად, მუნიციპალიტეტებს აღარ აქვთ უფლება, შეიმუშაონ საკუთარი წესები და დააზუსტონ/შეცვალონ ძირითადი დებულებების მოთხოვნები. აღნიშნულის გამო შესაბამისი ცვლილება განხორციელდა ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლში. ახალი მიდგომით, ქალაქთმშენებლობითი გეგმების რეგლამენტით (ტექსტური ნაწილთ) შესაძლებელია მხოლოდ გარკვეული საკითხების დაზუსტება.

მესამე, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №255 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“. ეს დადგენილება ადგენს წესს, რომელიც განსაზღვრავს: იმ შენობა-ნაგებობათა კლასებსა და მშენებლობის სახეებს, რომლებიც ექვემდებარებიან მშენებლობის ნებართვას ან მშენებლობის შეტყობინებას, გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობისა; სანებართვო დოკუმენტაციის შემადგენლობას, მათი შედგენისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების წესსა და პირობებს; სანებართვო პირობებს, მათი შესრულების პროცესს; შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების წესსა და პირობებს. ამით აღნიშნული დადგენილება ასრულებს კოდექსის შემვსები ფუნქციას და არ აქვს ავტონომიურად ფუნქციონირებადი, დომინანტი დოკუმენტის დანიშნულება, როგორც 2009 წლის №57 დადგენილების შემთხვევაში იყო.

3.2. სხვა კანონქვემდებარე აქტები

სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი აქტებიდან ასევე აღსანიშნავია შემდეგი აქტები:

პირველი, 2018 წლის 27 ივლისის საქართველოს მთავრობის №381 დადგენილება „მომეტებული საფრთხის შემცველი, მძიმე, მავნე და საშიშპირობებიანი სამუშაოების ჩამონათვალის დამტკიცების თაობაზე“. რეგლამენტში პირველ რიგში ჩამოთვლილია მშენებლობასა (F) და სამშენებლო მასალების წარმოებასთან (C) დაკავშირებული მომეტებული საფრთხის შემცველი, მძიმე, მავნე და საშიშპირობებიანი სამუშაოების ჩამონათალი, რომლის მიმართ მოქმედებს „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“ 2018 წლის საქართველოს კანონის მოთხოვნები.

მეორე, 2007 წლის 24 ნოემბრის საქართველოს პრეზიდენტის №660 ბრძანებულება „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების

მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე“. ეს დადგენილება განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს. ლეგალიზების წესის მოქმედება ვრცელდება 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტებისა ან მათი ნაწილების მიმართ, მათ შორის, მრავალბინიან სახლებზე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი იმ მიშენება-დაშენებების მიმართ, რომელთა დასრულება არ გულისხმობს მიშენების გაზრდას ან/და სართულის (სართულების) დამატებას.

მესამე, დასახლებებისა და შენობა-ნაგებობების რეგულირებადი ტარიფის ფარგლებში[57] ელექტროენერგიის, წყლისა და გაზმომარაგების ქსელზე მიერთების საკითხს აწესრიგებს საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი კომისიის (სემეკ-ის) სპეციალური დადგენილებები. კერძოდ, სემეკ-ის 2009 წლის №12 დადგენილება „ბუნებრივი გაზის მიწოდებისა და მოხმარების წესების დამტკიცების შესახებ“, სემეკ-ის 2008 წლის №32 დადგენილება „სასმელი წყლის მიწოდებისა და მოხმარების წესების დამტკიცების შესახებ“ და სემეკ-ის №20 დადგენილება „ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მიწოდებისა და მოხმარების წესების“ დამტკიცების შესახებ.

მეოთხე, საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილება „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“. ამ დადგენილებით დამტკიცებულია წესი, რომელიც სხვა საკითხებთან ერთად ადგენს დაცვის ზონებში შენობა-ნაგებობათა განთავსებისა და სამუშაოთა წარმოების პირობებს. დადგენილებით განსაზღვრულია ელექტროგადამცემი ხაზის დაცვის ზონები (მე-3 მუხლი),[58] სადაც აკრძალულია შენობა-ნაგებობის, ხიდების, კოლექტორების, გვირაბების, საავტომობილო გზებისა და რკინიგზის რეკონსტრუქცია, ან/და მშენებლობა ელექტროგადამცემი ხაზის დამცავი ღონისძიებების გატარების ან მისი წინასწარი გადატანის გარეშე.

57 დერეგულირებულია, მაგ., თუ შენობა-ნაგებობა მომარაგების ქსელიდან დაშორებულია 300 მეტრზე მეტი მანძილით.

58 მაგ., 330, 400 და 500 კილოვატის შემთხვევაში დაცვის ზონა არის 30 მეტრი.

3.3. საქართველოში სამოქმედოდ დაშვებული უცხოური ტექნიკური რეგლამენტები და საბჭოური სამშენებლო ნორმები

საქართველოში სამოქმედოდ აღიარებულია უცხო ქვეყნის რამდენიმე ტექნიკური რეგლამენტი.

პირველ რიგში, აღსანიშნავია 2013 წლის 7 მარტის საქართველოს მთავრობის №50 დადგენილება „საქართველოს მიერ სხვა ქვეყნების ტექნიკური რეგლამენტების სამოქმედოდ დაშვების, შესაბამისობის დამადასტურებელი დოკუმენტების აღიარების, შესაბამისი ნიშანდების მქონე პროდუქტის საქართველოში დამატებითი შესაბამისობის შეფასების პროცედურების გარეშე დაშვებისა და ასევე სხვა ქვეყნებში წარმოებული, რეგულირებული სფეროსათვის მიკუთვნებული პროდუქტის საქართველოს ბაზარზე შეზღუდვების გარეშე განთავსების შესახებ“. დადგენილება აღიარებს 37 ქვეყნის ტექნიკურ რეგლამენტებს.

ტექნიკური ნორმების აღიარებას ეხება, ასევე, 2014 წლის 14 იანვრის საქართველოს მთავრობის №52 დადგენილება „საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი ტექნიკური რეგლამენტების აღიარებისა და სამოქმედოდ დაშვების შესახებ“. ამ დადგენილების შესაბამისად განისაზღვრა, რომ სამშენებლო სფეროს ტექნიკური რეგულირების მიზნით, შესაბამისი ტექნიკური რეგლამენტების მიღებამდე, აღიარებული და საქართველოს ტერიტორიაზე დროებით სამოქმედოდ დაშვებულ იქნეს ყოფილი საბჭოთა კავშირის 1992 წლამდე მოქმედი და შემდგომ პერიოდში მოდიფიცირებული სამშენებლო ნორმები და წესები, ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტები და მათი ის ნაწილები, რომელთა ალტერნატივა არ არსებობს საქართველოში მიღებული ტექნიკური რეგლამენტების ან სხვა ნორმატიული აქტების სახით და რომლებიც არ ეწინააღმდეგებიან საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას ან/და იმ საერთაშორისო ხელშეკრულებებს, რომელთა მონაწილეც არის საქართველო.

4. მომიჯნავე სფეროების მომწესრიგებელი კანონმდებლობა

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში დამატებით მოქმედებს *„კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“* საქართველოს კანონი (2007 წ.), რომელიც ითვალისწინებს ამ ზონებისათვის დამახასიათებელ სპეციფიკას. კანონით წესრიგდება ძეგლის დაცვის,[59] კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები და მათი რეჟიმები,[60] კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე

59 კანონის 22-ე–31-ე მუხლები.

60 კანონის 34-ე–46-ე მუხლები.

სამუშაოებისა და არქეოლოგიური სამუშაოების ჩატარების სამართლებრივი საფუძვლები, ნებართვების გაცემის წესი და სანებართვო პირობები.[61]

მშენებლობა, რომელიც იმავდროულად საჭიროებს გარემოსდაცვით გადაწყვეტილებას (გგ-ს), მასთან დაკავშირებით დამატებით მოქმედებს *„გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“* (2017 წ.). კოდექსი აწესრიგებს გარემოზე ზემოქმედების შეფასებისა და მის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებულ საკითხებს.[62] ასეთი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ ხდება შესაძლებელი მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება.[63] მხოლოდ დადებითი გადაწყვეტილების საფუძველზე შეიძლება მშენებლობის ნებართვის გაცემის დადებითად გადაწყვეტა.

მშენებლობის ნებართვის გაცემისთვის მნიშვნელოვან წინაპირობებს ადგენს *„საავტომობილო გზების შესახებ“* 1994 წლის საქართველოს კანონი. ამ მხრივ ერთ-ერთ მნიშვნელოვან დანაწესს მოიცავს 22-ე მუხლი, რომელიც აწესებს საავტომობილო გზებზე, გზისპირა ზონებში შეუთანხმებელი მოქმედების აკრძალვას საავტომობილო გზების დეპარტამენტთან ან საგზაო პოლიციასთან შეუთანხმებლად. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, დათქმის დარღვევით ორგანიზაციების, საწარმოების, დაწესებულებების და მოქალაქეების მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობანი უნდა დაინგრეს თვითნებურად ამშენებელთა ხარჯზე.

მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და მიწათსარგებლობის საკითხებთან დაკავშირებით სპეციალურ მოთხოვნებს ადგენს 1996 წლის *„საქართველოს საჰაერო კოდექსი“*. ის აწესრიგებს აეროდრომებისა და აეროპორტების მშენებლობა-რეკონსტრუქციის,[64] აეროდრომის რაიონში მიწათსარგებლობისა და ობიექტების მშენებლობის,[65] აეროდრომის რაიონში შენობის, ნაგებობის და სხვა ობიექტების ნიშანდების[66] საკითხებს.

მშენებლობისა და სივრცითი/ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავების თვალსაზრისით, მნიშვნელოვანია *„სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“* საქართველოს კანონი (2005 წ.) და მის საფუძველზე

61 კანონის 47-ე–55-ე მუხლები.

62 გზშ-ის გენეზისისა და სამართლებრივი ბუნების შესახებ დაწვრილებით იხ. *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 181-იდან.

63 გგ-ის სანებართვო გადაწყვეტილებაში ინტეგრაციის შესახებ დაწვრილებით იხ. *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 305-იდან.

64 იხ. კანონის 38-ე მუხლი.

65 იხ. კანონის 41-ე მუხლი.

66 იხ. კანონის 42-ე მუხლი.

გამოცემული სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 22 მაისის ,,კონკურსის მეშვეობით საპროექტო მომსახურების სახელმწიფო შესყიდვების წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ“ №7 ბრძანება.

აღსანიშნავია *მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია/აღიარების მარეგულირებელი კანონმდებლობა.* მათ შორისაა: საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ (2016 წლის 3 ივნისი), საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ (2007 წლის 11 ივლისი), აგრეთვე, ამ კანონების საფუძველზე გამოცემული საქართველოს მთავრობის №376 დადგენილება – „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ (2016 წლის 28 ივლისი).[67]

საქართველოს *კურორტებში სანიტარიული ზონების* დადგენისა და ამ ზონებში ნებადართული და აკრძალული საქმიანობის საკითხს აწესრიგებს „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონი (1998 წელი). საკურორტო ტერიტორიებზე ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ამ კანონის მოთხოვნები.

§3. სამშენებლო სამართლის კონსტიტუციური საფუძვლები

სამშენებლო სამართალი მნიშვნელოვანწილად განპირობებულია ისეთი კონსტიტუციურსამართლებრივი საფუძვლებიდან, როგორებიცაა: სივრცის განვითარება და უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობა როგორც სახელმწიფოს მიზანი, ადგილობრივი თვითმმართველობის გარანტია, ძირითადი

67 ამასთან დაკავშირებით, საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, საკუთრების უფლება (ახალი რედაქციით, მე-19 მუხლი) არ იცავს მხოლოდ საკუთრებაში არსებულ ქონებას, არამედ „უფლება მოთხოვნაზე, რაც კანონიერი მოლოდინის საფუძველზე წარმოიშობა და პირის საკუთრების ეფექტურ გამოყენებას განაპირობებს, შესაძლოა განხილულ იქნეს როგორც საკუთრება და უფლება საკუთრებაზე“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება, ასევე – საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2010 წლის 30 ივლისის №1/5/489-498 განჩინება).

პრინციპები, საკუთრების უფლება და სხვა ძირითადი უფლებები. ამავე დროს, კონსტიტუციურსამართლებრივი მოთხოვნები, ცხადია, თავად არის სამშენებლო სამართლის პირდაპირი წყარო.

1. სივრცის განვითარება და უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობა როგორც სახელმწიფოს მიზანი

საქართველოს კონსტიტუციის ტექსტში სივრცის განვითარება და ურბანული განვითარება, როგორც სახელმწიფოს მიზანი,[68] პირდაპირი ჩანაწერის სახით არ გვხვდება. თუმცა კონსტიტუციის მე-5 მუხლი არაპირდაპირ აცხადებს, რომ სახელმწიფო ზრუნავს „ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე თანაბარ სოციალურ-ეკონომიკურ და დემოგრაფიულ განვითარებაზე...“ (მე-3 პუნქტი), „გარემოს დაცვასა და ბუნებრივი რესურსებით რაციონალურ სარგებლობაზე“ (მე-5 პუნქტი), „კულტურული მემკვიდრეობის დაცვაზე“ და სხვ. სახელმწიფოს უმთავრესი მიზანია ასევე ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებული უფლებებისა და თავისუფლებების, როგორც წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებების პოზიტიური დაცვა და უზრუნველყოფა (მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი), რომელსაც უნდა პასუხობდეს სივრცითი განვითარებისა და ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები. სწორედ ეს ზემოთ აღნიშნული ობიექტურსამართლებრივი სიკეთეებისა და ადამიანის რელევანტური ძირითადი უფლებების პოზიტიური დაცვის ვალდებულება ქმნის სივრცის განვითარებისა და უსაფრთხო ქალაქთგეგმარების, როგორც სახელმწიფო მიზნის, კონსტრუქციას.

2. ადგილობრივი თვითმმართველობის გეგმარებითი, სანებართვო და საზედამხედველო უფლბამოსილების ექსკლუზიურობა

საქართველოში ადგილობრივი თვითმმართველობის ინსტიტუტმა საკმაოდ ხანგრძლივი და დინამიკური გზა განვლო.[69] ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ ევროპული ქარტიის მე-2 მუხლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის პრინციპი, პირველ რიგში, აღიარებული უნდა ყოფილიყო ქვეყნის კონსტიტუციით. საქართველოს კონსტიტუცია თავი-

68 სახელმწიფო მიზნის შესახებ იხ. *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 94-იდან. ვრცლად იხ. *Sommermann,* Staatsziele und Staatszielbestimmungen, 1997, S. 198 ff.: ავტორი გამოყოფს თანამედროვე სახელმწიფოს ისეთ სტრუქტურულ მიზნებს, როგორებიცაა: საერთო კეთილდღეობა და უსაფრთხოება (მარადიული მიზნები), სამართლებრივი სახელმწიფო, სოციალური სახელმწიფო, კულტურული სახელმწიფო, მშვიდობიანი სახელმწიფო, გარემოსდაცვითი სახელმწიფო.

69 დაწვრილებით იხ. *სვანიშვილი,* ადგილობრივი თვითმმართველობა, წიგნში: ხუბუა/ყალიჩავა (რედ.), ადმინისტრაციული მეცნიერების სახელმძღვანელო, 2018, 216-დან.

დანვე (1995 წლიდან) ეხებოდა ამ საკითხს – „საქართველოს მოქალაქეები ადგილობრივი მნიშვნელობის საქმეებს აწესრიგებენ თვითმმართველობის მეშვეობით სახელმწიფოს სუვერენიტეტის შეულახავად. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების შექმნის წესი, უფლებამოსილება და სახელმწიფო ორგანოებთან ურთიერთობა განისაზღვრება ორგანული კანონით“. 2010 წლის 15 ოქტომბერს საქართველოს კონსტიტუციაში ამ მხრივ შეტანილ იქნა მთელი რიგი ცვლილებებისა.[70] 2018 წლის კონსტიტუციაში კი სპეციალური მე-19 თავი სრულად დაეთმო „ადგილობრივ თვითმმართველობას“.[71]

კონსტიტუციის ახალი რედაქციის 75-ე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ხელისუფლებისა და თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებები გამიჯნულია (1-ლი პუნქტი). თვითმმართველი ერთეული უფლებამოსილია, კანონმდებლობის დაცვით თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება ყველა იმ საკითხზე, რომლებიც კანონით არ მიეკუთვნებიან სახელმწიფო ხელისუფლების ან ავტონომიური რესპუბლიკის განსაკუთრებულ უფლებამოსილებას და რომლებზე გადაწყვეტილების მიღებაც კანონით არ გამოირიცხება თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებიდან (მე-2 პუნქტი). თვითმმართველი ერთეული საკუთარ უფლებამოსილებებს ახორციელებს დამოუკიდებლად და თავისი პასუხისმგებლობით, საქართველოს კანონმდებლობის ფარგლებში. ორგანული კანონით განსაზღვრული საკუთარი უფლებამოსილებები სრული და ექსკლუზიურია (მე-3 პუნქტი). თვითმმართველობის კოდექსში სივრცითი განვითარების, ქალაქთგეგმარებისა და მშენებლობის სფეროში გამოიყოფა თვითმმართველობის საკუთარი უფლებამოსილებები.

პირველ რიგში, ლოკალური სივრცითი დაგეგმვა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა, როგორც მუნიციპალური ხელისუფლების საკუთარი უფლებამისილება[72], ხორციელდება „დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით“. შესაბამისად, ამ სფეროში მუნიციპალური ხელისუფლება საჯარო მმართველობას ახორციელებს ფართო დისკრეციის ფარგლებში და სახელმწიფო ხელისუფლების ცენტრალური ორგანოების მხრიდან ის შესაძლებელია, მხოლოდ მინიმალურ ზედამხედველობას დაექვემდებაროს.[73] სხვა მხრივ, ადგილობრივი თვითმმართველობის გარანტია უზრუნველყოფს

70 ეს საკითხები დარეგულირდა 101^1, 101^2, 101^3 მუხლებით.

71 კონსტიტუციის ახალი რედაქციის 74-ე–76-ე მუხლები.

72 იხ. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტი.

73 იხ. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 132-ე მუხლი.

თავად მუნიციპალური ორგანოების ჩართულობას ყველა იმ გეგმარებით პროცესში, რომლებიც რაიმე სახით ეხება ამ უფლებამოსილებას (პარტიციპაციის უფლება).

მეორე მნიშვნელოვანი ექსკლუზიური უფლებამოსილებაა: მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განხორციელება, მიწის ნაკვეთისთვის ან/და შენობა-ნაგებობისთვის სამშენებლო განვითარების მიზნით შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის სტატუსის მინიჭება, მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის დადგენა, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელება, აგრეთვე ამ მიზნით იურიდიული პირების დაფუძნება საქართველოს საკანონმდებლო აქტებით დადგენილი წესითა და დადგენილ ფარგლებში.[74]

კანონმდებლობით დადგენილია ამ პროცესებში ხელისუფლების ცენტრალური ორგანოების გარკვეული უფლებამოსილებები, რაზეც შესაბამის თავებში იქნება საუბარი.

3. საკუთრების უფლება

ქალაქთგეგმარებისა და სამშენებლო წესრიგის სფეროში მიღებული რეგულაციები და ცალკეული გადაწყვეტილებები გულისხმობს საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ამიტომ აუცილებელია, ამ სფეროში მოქმედი კანონმდებლობა და ცალკეული გადაწყვეტილებები შეესაბამებოდეს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლების მოთხოვნებს.

საკუთრების ძირითადი უფლება, უპირველესად, არის საკუთრების, როგორც *ინსტიტუტის, გარანტია* და გულისხმობს საკუთრების ექსისტენციის, მისი ობიექტური ღირებულების დაცვას. საკუთრება, როგორც ინსტიტუტის გარანტია, მშენებლობის სამართლის სფეროში მუნიციპალურ ხელისუფლებას ართმევს ისეთი ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების ან სანებართვო გადაწყვეტილების მიღების უფლებას, რომელიც საკუთრებას, როგორც ინსტიტუტს, ეჭვქვეშ დააყენებდა.[75] იგივე მოთხოვნა მოქმედებს ხელისუფლების ცენტრალური ორგანოების მიერ მიღებული რეგულაციებისა და გადაწყვეტილებების შემთხვევაში.

---

74 იხ. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ნ“ ქვეპუნქტი.

75 საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის გარანტიის, შესახებ იხ. *ზოიძე,* საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, 2007, 210-211.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი იცავს ასევე საკუთრების, როგორც *პიროვნების უფლების, გარანტიას.* ის ემსახურება მესაკუთრის პირადი უფლებისა და თავისუფლებების დაცვას მის ქონებაზე და უზრუნველყოფს პირადი და ოჯახური ცხოვრების პატივისცემის უფლებას.[76] ამ თვალსაზრისით, დაუშვებელია ისეთი რეგულაციების ან გეგმარებითი თუ სანებართვო გადაწყვეტილების მიღება, რომელიც ჩამოყალიბებულ საცხოვრებელ გარემოში იძლევა ინდუსტრიული მშენებლობის შესაძლებლობას, რათა ამით დასახლებაში მაცხოვრებლებს არ შეეზღუდოთ თავიანთი საკუთრებით დანიშნულებისამებრ სარგებლობის უფლება. ასეთ შემთხვევაში საკუთრების უფლების დარღვევა დაკავშირებულია პიროვნული უფლებების დარღვევასთან (მაგ.: ფიზიკური ხელშეუხებლობის უფლება, ღირსების უფლება, პიროვნების თავისუფალი განვითარების უფლება).

საკუთრების უფლება არ გულისხმობს მხოლოდ ინსტიტუტის ან პიროვნების უფლების გარანტიას, არამედ ის ასევე *დატვირთულია სოციალური ვალდებულებებით.* ეს განსაკუთრებით გამოკვეთილია მიწის შემთხვევაში, რასაც ის რეალობა განაპირობებს, რომ მიწა არის მწირი ბუნებრივი რესურსი. მის მიმართ საჯარო ინტერესი უფრო მაღალია, ვიდრე საკუთრების სხვა ობიექტების მიმართ. ამიტომ უძრავი ნივთების საკუთრების შინაარსის განსაზღვრისას ხელისუფლება იბოჭება სოციალური სამართლიანობის, საზოგადოებრივი ინტერესების დაცვისა და ეკოლოგიური ინტერესების გათვალისწინების ვალდებულებით. საკუთრების უფლებაში ჩარევა, რომელიც ემყარება ამ საფუძვლებს, ყოველთვის ლეგიტიმურ მიზანს ემსახურება და პროპორციულობის შემთხვევაში ის გამართლებულია.[77]

საკუთრების უფლებიდან გამომდინარეობს ასევე *მშენებლობის თავისუფლების უფლება.*[78] ცხადია, მიწის საკუთრებაში ფლობა მესაკუთრისთვის მხოლოდ იმ შემთხვევაში ხდება საინტერესო, როცა მას რაიმე სახის სარგებელი მოაქვს, ამიტომ ამ უფლებიდან გამომდინარეობს მშენებლობის ნებართვის მოთხოვნის უფლება, არსებულის შენარჩუნების მოთხოვნის უფლება და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. ამ თვალსაზრისით, *თვითმმართველობისა და სახელმწიფო ქონების განკარგვისას,* შესაბამისმა უწყებებმა უნდა გაითვალისწინონ ის საფრთხეები, რაც შეიძლება თან ახლდეს მიწის ნაკვეთების პრივატიზებას. ამ მექანიზმის გამოყენებისას,

76 შეად. ევროპული სასამართლოს მიერ კონვენციის მე-8 მუხლთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილებები (მაგ., Jugheli and Others v. Georgia*;* López Ostra v. Spain; Hatton and Others v. the United Kingdom).

77 დაწვრილებით იხ. *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 101-იდან.

78 *Brenner,* Öffentliches Baurecht, 3. Aufl., 2010, Rn. 46 ff.

თუ პრივატიზაცია გარდაუვალია, უნდა მოხდეს გასასხვისებელი ნაკვეთის მკაცრი შეზღუდვებით გადაცემა და თუ ქალაქთმშენებლობითი პირობები ამის შესაძლებლობას არ იძლევა, მაშინ გასხვისება საერთოდ გაუმართლებელია.

4. შემოქმედების თავისუფლების უფლება

საქართველოს კონსტიტუციაში სამშენებლოსამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით მოქმედებს ასევე რამდენიმე რელევანტური ნორმა. პირველ რიგში, აღსანიშნავია *შემოქმედების თავისუფლების* უზრუნველყოფა და შემოქმედებით პროცესში ჩარევისა და შემოქმედებითი საქმიანობის სფეროში ცენზურის დაუშვებლობა (მე-20 მუხლი). ამ უფლების შესაბამისად, ერთი მხრივ, დაუშვებელია საპროექტო დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის ავტორის მიმართ გაუმართლებელი ნორმატიული შეზღუდვების დაწესება, ხოლო, მეორე მხრივ, ცალკეული გადაწყვეტილების მიღებისას დაუშვებელია ისეთი მოთხოვნების დაწესება, რომლებიც შესაბამის ნორმატიულ რეგულაციებში არ არის გათვალისწინებული. სწორედ ამ სულისკვეთების გაგრძელებაა მშენებლობის კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის ჩანაწერი, რომლის თანახმად, კოდექსის ერთ-ერთი ამოცანაა „სახელმწიფოს მიერ არქიტექტორის შემოქმედებითი თავისუფლებისა და არქიტექტურული განათლების განვითარების უზრუნველყოფა“.

5. გარემოს დაცვისა და საჯარო სივრცეებით სარგებლობის უფლება

მნიშვნელოვანი რელევანტური უფლებაა ასევე *გარემოს დაცვის,*[79] *ბუნებრივი გარემოთი და საჯარო სივრცეებით სარგებლობის უფლებები.* საქართველოს კონსტიტუციის ახალი რედაქციის 29-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, „ყველას აქვს უფლება, ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისთვის უვნებელ გარემოში, სარგებლობდეს ბუნებრივი გარემოთი და საჯარო სივრცით.“ ეს ჩანაწერი მოიცავს ვიტალურ და არავიტალურ შინაარსებს.

კონსტიტუციის 29-ე მუხლის *ვიტალურ შინაარსში* მოიაზრება „ჯანმრთელობისთვის უვნებელ გარემოში ცხოვრების უფლება“. მართალია, ე.წ. ძველი თაობის კონსტიტუციები (მაგ., გერმანია) გარემოს დაცვის უფლებასთან დაკავშირებით რაიმე სპეციალურ ჩანაწერს არ იცნობენ, თუმცა იქ ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლება თავიდანვე ფიზიკური ხელშეუხებ-

79 დაწვრილებით იხ. *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 106-იდან.

ლობის უფლებებში მოიაზრებოდა.[80] სინამდვილეში, საქართველოს კონსტიტუციით დაცული სფეროც შემოფარგლულია ანთროპოცენტრული შინაარსით და იცავს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში ცხოვრების უფლებას, რაც, პრაქტიკულად, ფიზიკური ხელშეუხებლობის უფლების[81] კონკრეტიზაციაა.[82] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მოსაზრებით, „კონსტიტუციური უფლების შინაარსისა და ფარგლების განსაზღვრისას უნდა ვიხელმძღვანელოთ ადამიანის ჯანმრთელობისთვის უვნებელ გარემოზე ხელმისაწვდომობის სტანდარტით. კონსტიტუციის აღნიშნული დებულებებით დაცული ვერ იქნება პირის უფლება, იცხოვროს მისთვის კომფორტულ ან/და ესთეტიკურად მისაღებ გარემოში და სახელმწიფოსგან მოითხოვოს აღნიშნულის უზრუნველყოფა“.[83] თუმცა, იმავდროულად, სასამართლო აცხადებს, რომ გარემოსდაცვითი ხასიათის სპეციალური „უფლებების კონსტიტუციურ-სამართლებრივ სივრცეში მოქცევა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია გარემოს დაცვის სფეროში სახელმწიფოს ანგარიშვალდებულების [...], საზოგადოებრივი მონაწილეობისა და სხვა გარემოსდაცვითი მექანიზმების გამართული, ეფექტური მუშაობისა და კოორდინაციისთვის.“[84]

კონსტიტუციის 29-ე მუხლის *არავიტალურ შინაარსში* მოიაზრება ბუნებრივი გარემოთი და საჯარო სივრცეებით სარგებლობის უფლება. სდასსკ-ის მე-3 მუხლის „ჰ[4]“ პუნქტი განსაზღვრავს საზოგადოებრივ სივრცეს, როგორც საზოგადოებრივი დანიშნულებით გამოყენებად სივრცეს, როგორებიცაა: ქუჩა, გზა, მაგისტრალი, ჩიხი, ტროტუარი, გაზონი, ბაღი, სკვერი, წყლის სარკე, ლანდშაფტი, საზოგადოებრივი გზა და სხვა მსგავსი სივრცეები. მაგ., სახელმწიფოს მხრიდან ამგვარი სივრცეების ისე განკარგვა, ან მესამე პირთა მხრიდან დაზიანების არაღკვეთა განიხილება ამ უფლებაში ჩარევად. მის მიმართ, როგორც გარემოსდაცვითი შინაარსის უფლების მიმართ, იმოქმედებს ე.წ. პოპულარული სასარჩელო უფლებამოსილება. იგივე სტანდარტი მოქმედებს ბუნებრივი გარემოთი სარგებლობის იმ შემთხვევების მიმართ, რომლებიც სცდება სპეციალური სარგებლობის ფარგლებს. ცხადია, ეს უფლება არ ნიშნავს გარემოთი და საჯარო სივრცეებით შეუზღუდავ სარგებლობას. პირველ რიგში, ის გულისხმობს ბუნებრივი გარემოთი სარგებლობის უფლებას იმ აუცილებელ საარსებო მინიმუმზე, რაც

80 *Couzinet,* Die Zulässigkeit von Immissionen im anlagenbezogenen Immissionsschutzrecht, 2007, 129 ff.

81 საქართველოს კონსტიტუციის მე-10 მუხლი.

82 შეად. სსსგ №2/1/524 (II, 2);

83 სსსგ №2/1/524 (II, 2).

84 სსსგ №2/1/524 (II, 2).

აუცილებელია ადამიანის არსებობისათვის.[85] ამ კატეგორიის საერთო სარგებლობის უფლებაზე, როგორც წესი, დაუშვებელია სპეციალური ნებართვის დაწესება.[86]

6. გარემოსდაცვითი შინაარსის პროცედურული უფლებები

საქართველოს კონსტიტუციის 29-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, „ყველას აქვს უფლება, დროულად მიიღოს სრული ინფორმაცია გარემოს მდგომარეობის შესახებ. ყველას აქვს უფლება, ზრუნავდეს გარემოს დაცვაზე. გარემოსდაცვით საკითხებთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღებაში მონაწილეობის უფლება უზრუნველყოფილია კანონით.“ კონსტიტუციის ეს ჩანაწერი უზრუნველყოფს: ქალაქთგეგმარებით პროცესში ნებისმიერი პირის ინფორმირებული მონაწილეობის გარანტიას (განსაკუთრებით საჯარო ადმინისტრაციული წარმოებისა და სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურის მეშვეობით); ნებისმიერი გარემოსდაცვითი ტონალობის მმართველობითი ღონისძიების სასამართლო წესით გასაჩივრების უფლებას (ე.წ. „პოპულარული სასარჩელო უფლებამოსილება“).

85 შეად. BverwGE, 85, 44 (48 ff.).

86 ვრცლად იხ. *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 118.

თავი II. სივრცითი დაგეგმვის სამართალი

§4. სივრცითი დაგეგმვის სისტემა

სივრცის დაგეგმარება, როგორც ზედა ტაქსონომიური დონე,[87] ხორციელდება ინტეგრირებული გეგმებისა და დარგობრივი გეგმების მეშვეობით.[88]

1. სივრცის დაგეგმარების გეგმების იერარქია

საქართველოში მოქმედებს *ინტეგრირებული სივრცითი დაგეგმარების* გეგმების შემდეგი იერარქია:

– საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა;
– ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმა;
– მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანა არის ქვეყნის მთელი ტერიტორიის სივრცის მოწესრიგება, განვითარება და სათანადოდ უზრუნველყოფა, აგრეთვე ქვედა დონეზე კოორდინირებული სივრცის დაგეგმარების განხორციელების წინაპირობების შექმნა (სდასსკ-ის მე-15 მუხლი). სამართლებრივი თვალსაზრისით, ის სავალდებულოა ქვემდგომი გადაწყვეტილებების მიღებისას. ამ მხრივ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის უპირატესობას მუნიციპალიტეტის ექსკლუზიური უფლებამოსილებაც არ აფერხებს. ამ შემთხვევაში ერთგვარად კონკურირებადი უფლებამოსილების პრინციპი მოქმედებს. კერძოდ, ვინც პირველი იწყებს ტერიტორიის გეგმარებას და ამტკიცებს შესაბამის გეგმას, მას აქვს უპირატესობა. დამტკიცებულ გეგმას ყოველთვის აქვს პრიმატი, მიუხედავად იმისა, თუ იერარქიულად რომელ დონეზეა ის – ქვედა თუ ზედა.

ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის განვითარების გეგმა აკონკრეტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმას შესაბამისი ავტონომიური რესპუბლიკის ადმინისტრაციული საზღვრების ფარგლებში (სდასსკ-ის 24-ე მუხლი). თუმცა შეუფერხებლობის პრინციპის გათვალისწინებით (სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილი), ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმები, ცხადია, შეიძლება არსებობდნენ დამოუკიდებლად. ასეთ შემთხვევაში ავტონომიური რესპუბლიკის უფლებამოსილ უწყებებს

87 რაც შეეხება ქვედა ტაქსონომიურ დონეს, ის გულისხმობს ქალაქგეგმარების საკითხებს და ხორციელდება გენერალური გეგმის, განაშენიანების გეგმისა და განაშენიანების დეტალური გეგმის მეშვეობით, რაზეც შემდეგ თავში იქნება საუბარი.

88 სდასსკ-ის მე-6 მუხლის 1-ლი ნაწილი.

არ აქვთ ლოდინის ვალდებულება და შესაბამის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ისინი გადაწყვეტენ იმ საკითხებს, რომლებსაც გადაწყვეტდა საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა. თუმცა ყოველ შემთხვევაში დაცულ უნდა იქნეს ურთიერთშემხვედრი დინების პრინციპი, ანუ გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ზედა დონეზე სივრცითი განვითარების ძირითადი მოთხოვნები და საჭიროებები ისე, როგორც ზედა დონეზე უნდა იქნეს გათვალისწინებული ქვედა დონის სივრცითი განვითარების საჭიროებები (სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილი მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილთან ბმაში). ამის უზრუნველსაყოფად შესაბამის ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული უნდა იქნეს უფლებამოსილი უწყებები.

მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა არის შუალედური დონე და მოიცავს მეტ კონკრეტულ მიზნებს. მისი ამოცანაა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება, განვითარება და სათანადოდ უზრუნველყოფა (სდასსკ-ის 28-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, შესაბამისი მუნიციპალიტეტების ურთიერთშეთანხმებისა და საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი ზედამხედველობის საფუძველზე შესაძლებელია შემუშავდეს მულტიმუნიციპალური (მათ შორის, აგლომერაციული ხასიათის) გეგმა.[89] იერარქიული თვალსაზრისით, მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მულტიმუნიციპალურ სივრცის დაგეგმარების გეგმას (260-ე დადგენილების მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტი), შეუფერხებლობის პრინციპის სრული დაცვის პირობით.[90]

სივრცითი განვითარება შესაძლებელია ასევე *დარგობრივი გეგმების* მეშვეობით. იერარქიული თვალსაზრისით, ინტეგრირებულ გეგმებთან მიმართებით, დარგობრივი გეგმები შეიძლება იყოს ზემდგომი, ქვემდგომი ან თანაბარი დონის. ეს შეიძლება გამომდინარეობს მისი მიმღები ადმინისტრაციული ორგანოს სტატუსიდან ან სამართლებრივი აქტის იურიდიული ბუნებიდან.

სივრცითი განვითარების გეგმები და პროექტები შეიძლება ასევე არსებობდეს *საერთაშორისო და რეგიონულ დონეზე,* რომლებიც ფორმირდება საერთაშორისო პარტნიორობის ფორმატებში და აისახება შესაბამის შეთანხმებებში, მემორანდუმებში, კონფერენციის რეკომენდაციებსა და ა.შ. ამგვარი ფორმატები უმეტესად სატრანსპორტო და სხვა ტრანსსასაზღვრო ხასიათის საკითხებს მოიცავს.

---

89 სდასსკ-ის 28-ე მუხლის მე-3 ნაწილი.

90 შეუფერხებლობის პრინციპზე იხ. ზემოთ.

2. სივრცითი განვითარება ინტეგრირებული გეგმების მეშვეობით

სივრცის დაგეგმარების გეგმა[91] არის საზოგადოების ეკონომიკური, სოციალური, კულტურული და ეკოლოგიური პოლიტიკის გეოგრაფიული ასახვა, რაც ვითარდება მრავალმხრივი და მრავალდისციპლინური მიდგომის ფარგლებში და უზრუნველყოფს საერთო სტრატეგიის შესაბამისად დაბალანსებულ განვითარებას და სივრცის ფიზიკურ ორგანიზებას. ამ თვალსაზრისით, სივრცის დაგეგმარების გეგმა არის ინტეგრირებული გეგმა, რომელიც აერთიანებს სივრცის დაგეგმარების ყველა ძირითად საკითხს და აყალიბებს სივრცითი განვითარების მთავარ მიმართულებებს შესაბამისი ტერიტორიისათვის.

კანონმდებლობა წინასწარ განსაზღვრავს ძირითად მიმართულებებს სივრცის დაგეგმარების გეგმების სავარაუდო შემადგენლობის სახით (მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილი), თუმცა დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო, სივრცითი დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, უფლებამოსილია, გააფართოოს ეს შემადგენლობა ცალკეულ შემთხვევაში დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით (სდასსკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილი). შესაბამისად, კანონმდებელს შემოაქვს მიდგომა, რომ აღმასრულებელი ხელისუფლება არ შეზღუდოს სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემადგენლობის ამომწურავი ჩამონათვალით.

3. სივრცითი განვითარება დარგობრივი გეგმების მეშვეობით

როგორც უკვე ითქვა, ინტეგრირებული გეგმების გარდა, სივრცის დაგეგმარება ასევე ხორციელდება დარგობრივი გეგმების მეშვეობით. ეს უკანასკნელი შეიძლება იყოს ისეთი სახის გეგმები, რომლებიც, როგორც წესი, ავტონომიურად მოქმედებს სივრცის დაგეგმარების გეგმებისგან *დამოუკიდებლად* (მაგ.: დაცული ტერიტორიების, ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური დარაიონების, გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, ენერგეტიკის განვითარების, სოფლის მეურნეობის განვითარების, სატრანსპორტო სისტემის განვითარების და სხვ.).

დარგობრივი გეგმების *ასახვა* შესაძლებელია ინტეგრირებულ გეგმებში. თუ ასეთი გეგმები უკვე შემუშავებულია და მოქმედებს, მაშინ დამგეგმავი ორგანო ვალდებულია, მოახდინოს მოქმედი დარგობრივი ინტეგრაცია სივრცითი დაგეგმვის დოკუმენტებში.[92] თუ ასეთი გეგმები ჯერ არ მოქმედებს, მაშინ სივრცის დაგეგმარების გეგმების მეშვეობით შესაძლებელია მოხდეს

91 ლეგალური დეფინიცია იხ. სდასსკ-ის მე-2 მუხლის ჰ[14] პუნქტი.

92 სდასსკ-ის მე-6 მუხლის მე-6 ნაწილი.

მათი სარეკომენდაციო დოკუმენტის სახით დამუშავება. ამავე დროს, სივრცითი დაგეგმვის ფორმატში დარგობრივი საკითხების ცალკე გამოყოფა და სარეკომენდაციო სახით დამუშავება შესაძლებელია იმ მიზნით და მოცულობით, რა მიზნითაც ეს საჭიროა ინტეგრირებული გეგმებისთვის. სარეკომენდაციო ხასიათის გეგმების შემდეგი დამუშავება და დაზუსტება შესაძლებელია სამომავლოდ, რასაც უკვე ექნება სრული იურიდიული ძალა (მაგ., კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი სარეკომენდაციო ზონები, რომლებიც მოგვიანებით ზუსტდება და მტკიცდება დადგენილი წესის შესაბამისად). ამ უკანასკნელ შემთხვევაში უცვლელად მოქმედებს შესაბამისი სექტორის მარეგულირებელი კანონმდებლობა.[93] საქართველოს კანონმდებლობის მაგალითზე არის ისეთი სახის გეგმებიც (მაგ., ლანდშაფტის დაცვის გეგმა[94]), რომლებიც თავისი შინაარსით დარგობრივი ხასიათისაა, თუმცა გარდამავალ პერიოდში, შესაბამისი კანონმდებლობის არარსებობის გამო[95], ამ კანონმდებლობის შემუშავებამდე ის სივრცითი დაგეგმარების ფორმატში გადასაწყვეტ საკითხებს მიეკუთვნება.

სივრცითი განვითარება შესაძლებელია ასევე, განხორციელდეს სივრცითი განვითარების თვალსაზრისით რელევანტური, ე.წ. *კაუზალური გეგმების მეშვეობით.* ამ უკანასკნელში, ძირითადად, იგულისხმება ინფრასტრუქტურული პროექტები (მაგ., ცალკეული გადაწყვეტილებები მაგისტრალური გზების, რკინიგზის, აეროპორტების, პორტების მშენებლობის, მდინარეთა კალაპოტის გაფართოების, ნარჩენების გადამამუშავებელი ობიექტების მშენებლობის და ა.შ. თაობაზე), რომლებიც ახდენენ შესაბამისი სივრცითი ასპექტების ფორმირებას ან კარნახობენ სივრცით მაგეგმარებელ შესაბამის მიმართულებებს. თუ ასეთი პროექტების განხორციელება არ ხდება სივრცის დაგეგმარების გეგმების საფუძველზე, მაშინ მას წინ უნდა უძღოდეს შესაბამისი პოლიტიკური გადაწყვეტილებები, რომლებშიც ჩართულია სხვადასხვა დაინტერესებული მხარე.[96] ეს გადაწყვეტილებები და მათ საფუძველზე განხორციელებული პროექტები, როგორც მიწათდაფარულობა ან განმავი-

93 სდასსკ-ის მე-6 მუხლის მე-4 ნაწილი

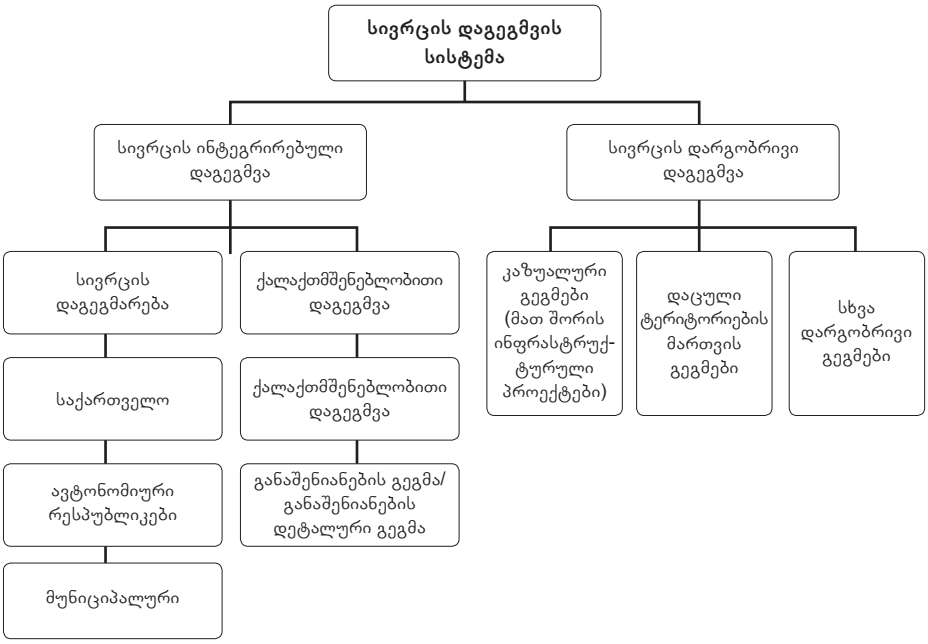
94 იხ. სდასსკ-ის მე-16 მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილები.

95 იყო მცდელობა, რომ ეს საკითხები გერმანული ბუნების დაცვის ფედერალური კანონის (BNatSchG) გავლენით მოხვედრილიყო ბიომრავალფეროვნების დაცვის კანონის პროექტში, თუმცა მაშინ დამკვეთმა სამინისტრომ ამ ინსტიტუტის მნიშვნელობა ვერ გაიგო და კანონპროექტიდან მისი ამოღება მოითხოვა.

96 გერმანიის მაგალითზე ასეთი გეგმების შემუშავებისთვის მოქმედებს სპეციალური ადმინისტრაციული წარმოება, გეგმის დამდგენი წარმოება (Planfeststellungsverfahren, VwVfG §73 ff.). საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი წარმოების მსგავს სახეობას არ იცნობს. ამიტომ ამგვარი გეგმების შემუშავება და დამტკიცება ხდება ზოგადი და სექტორული კანონმდებლობის სისტემური განმარტების საფუძველზე.

თარებელი/მაფორმირებელი ფაქტორები (მაგ., აეროპორტი, რომელიც წარმოშობს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების საჭიროებას), მოგვიანებით აისახება და გაითვალისწინება დაგეგმვის დოკუმენტებში.

4. სივრცითი დაგეგმვის სისტემის სქემატური ანალიზი



§5. სივრცითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები, მიზნები და ამოცანები

სდასსკ ერთმანეთისაგან მიჯნავს სივრცის დაგეგმვის მიზნებს, ამოცანებს და ძირითად პრინციპებს.[97] მიზნები პასუხობს კითხვას – რას ემსახურება (რას უნდა ემსახურებოდეს) სივრცის დაგეგმარება? ამოცანები პასუხობს კითხვას – რა ღონისძიებები უნდა გატარდეს ამ მიზნის მისაღწევად? ხოლო პრინციპები პასუხობს კითხვას – რა მოთხოვნებს უნდა პასუხობდეს ეს მიზნები და ამოცანები. სივრცის დაგეგმარების სახელმძღვანელო პრინციპები დგინდება კანონით და ის ქმნის საერთო ნორმატიულ საფუძველს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავებისთვის. სივრცითი განვითარების მიზნები და ამოცანები, რომელიც დადგენილია თავად გეგმით, სავალდებულოდ შესასრულებელი ნორმატიული საფუძველი შეიძლება იყოს მხოლოდ კონკრეტული ზედა ან ქვედა იერარქიის გეგმარებითი დოკუმენტისთვის.

97 სდასსკ-ის მე-3 მუხლის „ჰ[15]“ პუნქტი.

1. სივრცითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები

სივრცითი დაგეგმვის პრინციპები საკანონმდებლო დათქმის სახით არტიკულირებულია კანონმდებლობაში. ის არის განაცხადი სივრცის განვითარების, მოწესრიგებისა და უზრუნველყოფის თაობაზე, როგორც იმპერატიული მოთხოვნები ინტერესთა შეჯერებისა და სამართლიანი დისკრეციული გადაწყვეტილებისთვის.[98] სდასსკ მოიცავს საკმაოდ მოცულობით სივრცითი დაგეგმვის *სახელმძღვანელო პრინციპებს,* რომელთა მიზანია მდგრადი განვითარების უზრუნველყოფა, რათა მოხდეს შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაცია გარემოსდაცვით მოთხოვნებთან. ამ მიზნით სივრცითი დაგეგმვა ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით (სდასსკ-ის მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილი):

- როგორც დასახლებულ, ისე დაუსახლებელ ტერიტორიაზე ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- ქვეყნის ეკონომიკური, სოციალური და ეკოლოგიური განვითარებისათვის თანაბარი წინაპირობების შექმნა, განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა;
- დასახლებათა პოლიცენტრული სტრუქტურის განვითარება, ქალაქსა და სოფელს შორის კავშირის ურბანული საშუალებებით გაუმჯობესება;
- დაუსახლებელი ტერიტორიების ათვისებასთან შედარებით უპირატესობის მინიჭება დასახლებათა (მათ შორის, დეგრადირებული ან მიტოვებული დასახლების) ტერიტორიების განახლებისათვის ან/და ინტენსიფიკაციისათვის, მიწის მომჭირნედ და დაზოგვით გამოყენება, სივრცის გამოყენების სხვადასხვა შესაძლებლობის მომავლისათვის შენარჩუნება;
- დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემის დაცვა და ბუნებრივად ან/და კულტურულად ჩამოყალიბებული მრავალფეროვნების შენარჩუნება;
- სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე დასახლების დამოუკიდებელ (თვითკმარ) ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება ქალაქებსა და განვითარების სხვა ცენტრებთან პარტნიორობის საფუძველზე;
- მომსახურებისა და სატრანსპორტო /საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ეფექტიანი შესაბამისობა დასახლებული ტერიტორიებისა და დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემასთან, ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე კომუნიკაციებისა და ინფორმაციის მიღების ხელმისაწვდომობა, სოციალური ინფრასტრუქტურის განვითარება, შესაბამისი ტერიტორიული

98 *Koch/Hendler,* Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 6. Aufl., 2015, 52.

წინაპირობების შექმნით ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა;

- დასახლებებში ინტეგრირებული სატრანსპორტო სისტემის ჩამოყალიბების ხელშეწყობა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტისათვის უპირატესობის მინიჭება;
- სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება, სხვა მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების დაძლევა;
- ისტორიული და კულტურული კავშირების, კულტურული და ბუნებრივი ლანდშაფტების, მათი დამახასიათებელი ნიშნების, ისტორიული და ბუნებრივი ძეგლების დაცვა და შენარჩუნება;
- დაცული ტერიტორიებისა და სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება, ნიადაგის, წყლის, ფლორის, ფაუნისა და კლიმატის შენარჩუნება, დაცვა და აღდგენა;
- დასახლებული და დაუსახლებელი ტერიტორიების ბუნებრივი, ტექნოგენური და სოციალური საფრთხეებისა და საგანგებო სიტუაციებისაგან (მათ შორის, ხანძრისაგან) დაცვა შესაბამისი გეგმარებითი გადაწყვეტის, საინჟინრო და სამეურნეო-ორგანიზაციული ღონისძიებების მეშვეობით;
- განახლებადი ენერგიის განვითარებისათვის პერსპექტიული ადგილების შენარჩუნება, სათბურის გაზების ატმოსფერული ჰაერიდან შთანთქმის ხელშემწყობი ტერიტორიული წინაპირობების შექმნა;
- საქართველოს ტერიტორიული ზღვის (წყლების) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის სივრცის დაგეგმარებისას სამეცნიერო კვლევების შესაძლებლობის, სანაოსნო გზების უსაფრთხოებისა და ეფექტიანობის, შესაბამისი ბუნებრივი რესურსების მდგრადი გამოყენების უზრუნველყოფა;
- ბუნებრივი და კულტურული ლანდშაფტების შენარჩუნება და მდგრადი განვითარება, განსაკუთრებით – სოფლის მეურნეობის ტერიტორიებისა და მრავალფუნქციურ –კომპაქტურ დასახლებათა განვითარების ხელშეწყობით;
- სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში საქართველოში არსებული სეისმური მდგომარეობის გათვალისწინება.

ვინაიდან სახელმძღვანელო პრინციპები შინაარსობრივად განსხვავდება ერთმანეთისაგან, მათი შესრულებისას მრავალპოლარულობის გამო არსე-

ბობს *ინტერესების კოლიზიის*[99] დიდი ალბათობა (მაგ.: ეკონომიკური, სოციალური, ურბანული, ეკოლოგიური, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის და სხვ.). ასეთ შემთხვევაში, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, მოახდინოს ამ ინტერესების წარმოდგენა, შეფასება და ერთმანეთთან შეჯერება.[100] იურიდიული დოგმატიკის თვალსაზრისით, ინტერესთა შეჯერების თაობაზე გადაწყვეტილება უნდა ეფუძნებოდეს ისეთ სახელმძღვანელო პრინციპს, რომელიც, სხვა პრინციპების ფარგლებში მისაღწევ შედეგებთან შედარებით, უფრო მეტი სამართლებრივი სიკეთის დაცვას ემსახურება.

ამ თვალსაზრისით, სივრცითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები არ არის ფინალური გადაწყვეტილება.[101] ისინი მოქმედებენ როგორც *უშუალოდ მოქმედი სამართალი*[102] და მგეგმარებლისთვის ადგენს ინტერესთა შეჯერების მატერიალურ მასშტაბს, მაგრამ არ არის ინტერესთა შეჯერების პროდუქტი. შესაბამისად, ის სივრცის დაგეგმარების გეგმების მატერიალური კანონიერების შემოწმების ერთ-ერთი ძირითადი კრიტერიუმია.[103] სწორედ ამას უსვამს ხაზს კოდექსი, როცა ის აცხადებს, რომ სახელმძღვანელო პრინციპების გათვალისწინება სავალდებულოა დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის (სდასსკ-ის მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილი), როცა ის ამუშავებს სივრცითი განვითარების გეგმებს, ახორციელებს სივრცითი ხასიათის ღონისძიებებს, ან ადგენს სხვა უწყებებისა თუ კერძო სამართლის სიბიექტების მხრიდან სივრცითი განვითარების ღონისძიებების განხორციელების, მათი დასაშვებობის წინაპირობებს,[104] ანუ აყალიბებს სივრცის დაგეგმვის კონკრეტულ მიზნებსა და ამოცანებს.

---

99 მაგ., სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ეფექტიანობისა და ინტეგრირებული სატრანსპორტო სისტემის ჩამოყალიბების ხელშეწყობის პრინციპისკენ მიმართული ღონისძიება (სდასსკ-ის მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილის „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტი) შეიძლება, წინააღმდეგობაში მოვიდეს სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირების პრინციპთან (სდასსკ-ის მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტი).

100 სდასსკ-ის მე-9 მუხლი მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილთან კომბინაციაში.

101 *Hoppe,* in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., 2010, §4, Rn. 25 ff.

102 *Brenner,* Öffentliches Baurecht, 3. Aufl., 2010, Rn. 63.

103 *ყალიჩავა,* მშენებლობის სამართალი, ხუბუა/ზომერმანი (.), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, 2016, ვ.ნ. 607.

104 პრინციპების მნიშვნელობაზე იხ. *Koch/Hendler,* Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 6. Aufl., 2015, 54.

2. სივრცითი დაგეგმვის მიზნები

სივრცითი დაგეგმვის მიზნებში მოიაზრება სივრცის დაგეგმარების გეგმაში დადგენილი სავალდებულო, საგნობრივად განსაზღვრული ან განსაზღვრებადი დებულებები.[105] იურიდიული დოგმატიკის თვალსაზრისით, სივრცის დაგეგმვის მიზნები, როგორც შესასრულებლად სავალდებულო დებულებები, არის გენერალურ-აბსტრაქტული შინაარსის შემცველი სამართლებრივი ნორმები.[106] ამიტომ სივრცის დაგეგმარების გეგმებში, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური თვალსაზრისით, ცხადად უნდა იყოს წარმოდგენილი ეს მიზნები.[107] რას გულისხმობს ასეთი მიზნების სავალდებულოობა და აბსტრაქტულ-გენერალურობა? სივრცითი დაგეგმვის მიზნების სავალდებულოობა გამოიხატება იმით, რომ ის, მაგ., ქვემდგომი გეგმის შემუშავებისას ზღუდავს კონსტიტუციით გარანტირებული თვითმმართველობის უფლების განხორციელებას ან/და გადაწყვეტილების მიმღები სხვა ორგანოს უფლებას. მიზნების აბსტრაქტულ-გენერალური ბუნება კი გამოიხატება იმით, რომ, კონკრეტულ გეოგრაფიულ არეალთან კავშირის მიუხედავად, ნორმის სახით ფორმულირებული მიზანი აწესრიგებს არა კონკრეტულ საკითხებს, არამედ მოიცავს ზოგად დათქმებს, რომლებიც საჭიროებს კონკრეტულ იმპლემენტაციას დაპროექტებისა და განხორციელების გზით.

სივრცითი დაგეგმვის აბსტრაქტულ-გენერალურად მავალდებულებელი მიზნები, არ შეიძლება რაიმე წინააღმდეგობაში იყოს სხვადასხვა გეგმარებითი დოკუმენტით დადგენილ მიზნებთან. ამ თვალსაზრისით, მოქმედებს ურთიერთშემხვედრი დინებისა და თავსებადობის პრინციპები, რომლებიც იერარქიულ დონეებზე უზრუნველყოფს შესაძლო სექტორული ან/და ტერიტორიული კონფლიქტების დაძლევას. კერძოდ, საქართველოს ტერიტორიის ცალკეული ნაწილების განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს სივრცის დაგეგმარების ძირითად პრინციპებს, ხოლო საქართველოს მთელი ტერიტორიის სივრცის დაგეგმარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მისი ცალკეული ნაწილების განვითარების ძირითადი მოთხოვნები (სდასსკ-ის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილი). ამ პრინციპის პრაქტიკაში გატარების წარმოებასამართლებრივი უზრუნველყოფა ხდება დაგეგმვის პროცესში დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართვის მექანიზმით, რითაც კანონმდებელი სამართლიანად ამბობს უარს ცალმხრივი და ცენტრალიზებული სივრცითი დაგეგმვის პრინციპზე. თავსებადობის პრინციპი კი გამორიცხავს წინააღ-

105 *Koch/Hendler,* Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 6. Aufl., 2015, 56.

106 *Hoppe,* in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., 2010, §4, Rn. 11.

107 *Hoppe,* in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., 2010, §4, Rn. 15 ff.

მდეგობას დამტკიცებულ გეგმებს შორის როგორც ქვედა, ისე ზედა იერარქიულ დონეზე (260-ე დადგენილების მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტი).

3. სივრცითი დაგეგმვის ამოცანები

სივრცითი დაგეგმვის მიზნებიდან გამომდინარე, სივრცის დაგეგმარების გეგმაში შესაბამისი ტერიტორიის (ქვეყნის, ავტონომიური რესპუბლიკების, მუნიციპალიტეტების) ფარგლებში განისაზღვრება სივრცის განვითარების, მოწესრიგებისა და სათანადოდ უზრუნველყოფის ღონისძიებები (სდასსკ-ის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილი[108]). ამდენად, გამოიყოფა სამი ძირითადი ელემენტი – განვითარება, მოწესრიგება და უზრუნველყოფა.

პირველი, განვითარების ელემენტი ნიშნავს, რომ, ფაქტობრივი გარემოს გარდა, სივრცის დაგეგმარების გეგმა უნდა ასახავდეს ტერიტორიებში მოსახლეობის, ეკონომიკის, ინფრასტრუქტურის, სოციალური და კულტურული განვითარების პერსპექტივებსაც (სდასსკ-ის მე-16 მუხლი). მისი მეშვეობით ცალკეული ტერიტორიებისათვის ხდება მათი გამოყენების უფლებრივი კატეგორიების განსაზღვრა (რომელიც გულისხმობს სასოფლო-სამეურნეო, თავდაცვის, განახლებადი ენერგიის, ინფრასტრუქტურის, დასახლებათა განვითარების და ა.შ. მიზნებს). ამ კონტექსტში სივრცითი დაგეგმვა ემყარება სახელმწიფო და ადგილობრივ პოლიტიკას საზოგადოების ეკონომიკური, სოციალური, კულტურული და ეკოლოგიური პოლიტიკის სფეროში (სდასსკ-ის მე-3 მუხლის „ჰ[14]“ პუნქტი). სივრცითი დაგეგმვის საგანია ქვეყნის ან/და მისი ნაწილების (ავტონომიური რესპუბლიკისა და მუნიციპალიტეტის) სივრცითი განვითარების ზოგადი პოლიტიკური მიმართულების ფორმირება და მისი ძირითადი სტრუქტურის განსაზღვრა.

მეორე, მოწესრიგების ელემენტი გულისხმობს სივრცის დაგეგმარების გეგმებით კონკრეტული მოთხოვნების დადგენას, რომელიც შესასრულებლად სავალდებულო ხასიათისაა ნებისმიერი პირისთვის (სდასსკ-ის მე-12 მუხლი). ამით ის ვერტიკალური და ჰორიზონტალური მიმართულებებით უზრუნველყოფს სივრცითი განვითარების საერთო პირობების შექმნას, შენარჩუნებასა და დაცვას, ასევე, როგორც ქვედა, ისე ზედა დონეზე სივრცითი დაგეგმვის პროცესის კოორდინაციას. ამ თვალსაზრისით, სივრცითი დაგეგმვის მიზანია განსხვავებული დარგობრივი ინტერესების შეჯერება და დაგეგმვის სხვადასხვა დონეს შორის შესაძლო წინააღმდეგობების დაძლევა (სდასსკ-ის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილი). ვერტიკალური წესრიგის მიზნების უზრუნველსაყოფად მოქმედებს ურთიერთშემხვედრი დინების პრინ-

108 იხ. სდასსკ-ის მე-15, 24-ე და 28-ე მუხლებთან ბმაში.

ციპი, რომლის თანახმად, საქართველოს ტერიტორიის ცალკეული ნაწილების განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს სივრცის დაგეგმარების ძირითად პრინციპებს, ხოლო საქართველოს მთელი ტერიტორიის სივრცის დაგეგმარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მისი ცალკეული ნაწილების განვითარების ძირითადი მოთხოვნები (სდასსკ-ის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილი).

მესამე, უზრუნველყოფის ელემენტი გულისხმობს ადამიანის საარსებო გარემოს ჰარმონიული განვითარებისათვის პირობების შექმნას (სდასსკ-ის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილი) და ქვეყნის სრულფასოვან ინტეგრაციას ევროპული და საერთაშორისო განვითარების ძირითად მოთხოვნებთან (სდასსკ-ის მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილი), რისთვისაც ხდება სივრცითი დაგეგმვის დოკუმენტებში ასახული ყველა განმავითარებელი მიმართულებების დაგეგმარება (დაპროექტება), კონკრეტული ღონისძიებების დასახვა, დაფინანსება და განხორციელება.

სივრცის დაგეგმვის კონკრეტული ამოცანები ფორმულირებულია კონკრეტულ დაგეგმვის დოკუმენტებში. ასეთი ამოცანები შეიძლება იყოს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარება, ტურიზმის ხელშემწყობი ღონისძიებების დასახვა, საერთაშორისო ტვირთბრუნვისთვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა და ა.შ. სივრცის დაგეგმარება, როგორც პროექტირება, და მისი უშუალოდ განხორციელება (მშენებლობა) არის სივრცითი განვითარების ამოცანების განხორციელების ინსტრუმენტები.[109] აქვე აღსანიშნავია, რომ კონკრეტული პროექტების დასაშვებობა/განხორციელების ეტაპზე, გეგმარებითი დოკუმენტების გარდა, ასევე მოქმედებს სხვადასხვა სექტორული კანონმდებლობის მოთხოვნები, რომელთაც ასევე უნდა შეესაბამებოდეს ცალკეული პროექტი.

§6. სივრცის დაგეგმარების გეგმების სავალდებულოობა და მისი უზრუნველყოფის მექანიზმები

1. სივრცის დაგეგმარების გეგმების სავალდებულო დებულებები

სივრცის დაგეგმარების გეგმების მოთხოვნები (ანუ მასში ასახული მიზნები და ამოცანები) შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ცალსახად მავალდებულებელი ან შეწონასწორების დამშვები დებულებების სახით. გერმანული სამართლის გავლენით[110] სწორედ ამ პრინციპით ჩამოყალიბდა სდასსკ-ის 21-ე

109 *Brenner,* Öffentliches Baurecht, 3. Aufl., 2010, Rn. 59.

110 §8 Abs. 7 ROG. სწორედ ამ მოდელის გადმოღების საჭიროებაზე ვსაუბრობდი 2016 წელს გამოცემულ სახელმძღვანელოში (იხ. *ყალიჩავა,* მშენებლობის სამართალი, წიგნში: ხუბუა/ზომერმანი (რედ.), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, 2016, ვ.ნ. 623).

მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემადგენლობა შესაძლებელია წარმოდგენილ იქნეს როგორც სავალდებულო მოთხოვნების, ისე ალტერნატივათა დაშვების შესაძლებლობის სახით.“ თუმცა ნორმის პირვანდელი ვარიანტიდან ამოღებულ იქნა ნორმის ცალკეული ელემენტები, რომლებიც გულისხმობდა სამ მოდელურ კონფიგურაციას: ა) ტერიტორიის გამოყოფას მხოლოდ კონკრეტული ფუნქციით, ბ) ტერიტორიის გამოყოფას რამდენიმე ფუნქციით და გ) ტერიტორიის გამოყოფას კონკრეტული ფუნქციისთვის, რომლის განხორციელება სხვაგან დაუშვებელია. ამ კონფიგურაციებისაგან ტერიტორიის გამოყოფა რამდენიმე ფუნქციისთვის ქმნის ყველაზე მეტ სივრცეს შეწონასწორებისათვის.

სავალდებულო და შეწონასწორების დამშვებ დებულებებთან ერთად შეიძლება არსებობდეს ასევე სივრცითი დაგეგმვის მიზნისაგან გადახვევის შესაძლებლობის დამშვები კონსტრუქციები. ქართულ კანონმდებლობაში დარეგულირებულია გეგმებიდან გადახვევის შესაძლებლობის საკითხი. კერძოდ, სდასსკ-ის 21-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, „იერარქიულად ქვემდგომი გეგმებით შეიძლება დადგინდეს განსხვავებული მოთხოვნები, თუ ასეთი შესაძლებლობა გათვალისწინებულია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმით ან/და, თუ განსხვავებული მოთხოვნების დადგენით არ იცვლება მისი ძირითადი არსი, რაც შეთანხმებულ უნდა იქნეს სამინისტროსთან.[111, 112] დასახული მიზნიდან არსებითი გადახვევის შემთხვევაში კი ცვლილება უნდა შევიდეს აღნიშნული მიზნის დამდგენ გეგმაში (მე-4 ნაწილი) ან თავად პროექტი უნდა შეიცვალოს ისე, რომ ის წანააღმდეგობას არ ქმნიდეს დამტკიცებულ მიზნებთან (სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-5 ნაწილი).

იურიდიული დოგმატიკის თვალსაზრისით, ცალსახად მავალდებულებელი მოთხოვნები გეგმარებით დოკუმენტში წარმოდგენილ უნდა იქნეს სივრცითი დაგეგმვის კონკრეტული მიზნებისა და ამოცანების სახით, ხოლო შეწონასწორების დამშვები დებულებები სივრცითი დაგეგმვის კონკრეტული პრინციპების სახით.[113] ქართული კანონმდებლობა ამ საკითხთან დაკავშირებით რაიმე რეგულაციებს არ ითვალისწინებს, რაც მისი ერთ-ერთი ხარვეზია. ამ მხრივ გერმანული სამართალი განასხვავებს: ა) ტერიტორიებს,

111 იგულისხმება საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო.

112 ანალოგიური რეგულაციები ავტონომიური რესპუბლიკების შემთხვევაში – სდასსკ-ის 26-ე მუხლი, ხოლო მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების შემთხვევაში – სდასსკ-ის 33-ე მუხლი.

113 იხ. *Hoppe,* in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., 2010, §4, Rn. 10 ff. 24 ff.

რომლებიც განსაზღვრულია კონკრეტული ფუნქციისათვის და გამორიცხავს ნებისმიერ შესაძლებლობას, რომელიც ამ ფუნქციასთან იქნება შეუსაბამო (სივრცითი დაგეგმვის მიზნები); ბ) ტერიტორიებს, რომელთა მიმართ ქვეყნის სივრცის დაგეგმარების გეგმა ადგენს ისეთი ექსკლუზიური გამოყენების სახეობას, რომელიც სხვა ადგილას დაუშვებელია (სივრცითი დაგეგმვის მიზნები); გ) ტერიტორიებს, რომელთა მიმართ სივრცის დაგეგმარების გეგმა განსაზღვრავს სხვადასხვა ფუნქციასა და გამოყენების სხვადასხვა სახეობას, რომელთა ამორჩევა ხდება მხოლოდ ინტერესების შეწონასწორების საფუძველზე (სივრცითი დაგეგმვის ზოგადი პრინციპები).[114]

კანონმდებლობა განსაზღვრავს იმ პირთა წრეს, რომელთა მიმართაც სავალდებულოა სივრცის დაგეგმარების გეგმების შესრულება. სდასკ-ის მე-12 მუხლის თანახმად, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება ნებისმიერი პირისთვის სავალდებულოა. ეს ჩანაწერი განსხვავდება პირველი ვერსიისგან, სადაც კერძო სამართლის პირებზე სივრცის დაგეგმარების გეგმები არ ვრცელდებოდა. ეს ჩანაწერიც გაუგებარი მიზეზების გამო შეიცვალა. წესით, ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისაგან განსხვავებით, სივრცის დაგეგმარების გეგმები არ უნდა ვრცელდებოდეს კერძო სამართლის პირებზე. საქმე ისაა, რომ სივრცის დაგეგმარების გეგმები ნებართვაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი არ არის და, შესაბამისად, კერძო სამართლის პირები ვერც ამ მოთხოვნათა ადრესატები ვერ იქნებიან. თუმცა, არსებული ჩანაწერის მიუხედავად, სასამართლო პრაქტიკა ზოგადი პრინციპიდან უნდა ამოვიდეს და გადაწყვეტილებაც შესაბამისად უნდა იქნეს მიღებული. კერძოდ, თუ დადგინდება, რომ სივრცის დაგეგმარების გეგმის მოთხოვნები გახდება კონკრეტული უფლების შეზღუდვის საფუძველი, მხოლოდ მაშინ შეიძლება ის გახდეს კერძო სამართლის პირებისაგან დავის საგანი.[115] სხვა შემთხვევაში, სივრცის დაგეგმარების გეგმის მოთხოვნები კერძო პირებისათვის არა-

114 ტერიტორიის გამოყენებათა რეჟიმების დიფერენციაციის ეს მოდელი, ვფიქრობ, შესაძლებელია, ქართული კანონმდებლობის სამომავლო რეფორმასაც დაედოს საფუძვლად. კოდექსის პირველ ვერსიაში ის სწორედ ამ სახით იყო ჩადებული, თუმცა შემდეგ, გაუგებარი მიზეზების გამო, ის ამოიღეს.

115 ეს არის შემთხვევა, როცა ე.წ. შიდა მავალდებულებელი ხასიათის დოკუმენტი იღებს ე.წ გარე მავალდებულებელი ხასიათის დოკუმენტის ბუნებას (*Hoppe,* in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., 2010, §4, Rn. 55 ff.). მითუმეტეს, სდასსკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად, ე.წ. დაუგეგმავ ტერიტორიაზე, სადაც არ მოქმედებს განაშენიანების დეტალური გეგმები, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სივრცის დაგეგმარების გეგმების მოთხოვნები. შესაბამისად, ის შეიძლება, ცალკეულ შემთხვევაში გახდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი.

ნაირ შემზღუდავ მოთხოვნებს არ აწესებენ და, შესაბამისად, კონკრეტულ გადაწყვეტილებამდე მიიჩნევა, რომ პირის უფლებებს არ ზღუდავს.

2. სივრცითი განვითარების თვალსაზრისით რელევანტური პროექტების დროებითი შეზღუდვა

საქართველოს კანონმდებლობაში რაიმე სპეციალური ნორმა, რომელიც მოაწესრიგებდა სივრცითი განვითარების თვალსაზრისით რელევანტური პროექტების დროებითი შეზღუდვის საკითხს, არ არსებობს. ასეთი დათქმა მხოლოდ ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების შემთხვევისთვისაა გათვალისწინებული (სდასსკ-ის 48-ე მუხლი). თუმცა კოდექსში არსებობს ორი ჩანაწერი, რომელთა სისტემური განმარტება იძლევა დროებითი შეზღუდვის მექანიზმის გამოყენების შესაძლებლობას.

პირველი არის სდასსკ-ის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, საქართველოს ტერიტორიის ცალკეული ნაწილების განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს სივრცის დაგეგმარებისა და განვითარების საერთო მოთხოვნებს. ასეთი მოთხოვნები ყოველთვის არ არის ასახული ოფიციალურ დოკუმენტებში. საკმარისია მისი განზრახულობის სახით, იდეის დონეზე არსებობა. მართალია, ასეთი რეგულაცია ვერ უზრუნველყოფს გადაწყვეტილებების განჭვრეტადობას, რადგან ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაწყვეტილების მისაღებად აქვს ფართო დისკრეციული უფლებამოსილება, თუმცა სივრცით განვითარებაზე ზეგავლენის მქონე პროექტების მიმართ ასეთი მოლოდინი არც უნდა არსებობდეს და მსგავს შემთხვევაში შეფასების თავისუფლების ფარგლების შემოღება უდავოდ ლეგიტიმურ მიზანს ემსახურება. ცხადია, მაგ., კერძო ნაკვეთზე აეროპორტის მშენებლობის უფლება ამ ნაკვეთზე ტრანსპორტის ზონის დადგენით კი არ უნდა წყდებოდეს, არამედ პოლიტიკური გადაწყვეტილებისა და სივრცითი განვითარების საჭიროებებიდან გამომდინარე.

მეორე არის იმავე კოდექსის 22-ე მუხლი, რომელიც ადგენს საქართველოს სივრცის განვითარებაზე ზეგავლენის მქონე ინფრასტრუქტურული ან/და სხვა, მსგავსი სამშენებლო პროექტების წინასწარი შეფასებისა და დაგეგმვის პრინციპებთან ან/და დამტკიცებულ სხვა პროექტებთან შესაბამისობის პროცედურას. ამ ნორმების საფუძველზე შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს უფლებამოსილება (და საჭიროების შემთხვევაში ვალდებულებაც), დროებით, სივრცის განვითარების საერთო კონტექსტის გარკვევამდე, გონივრული ვადით შეზღუდოს კონკრეტული ინფრასტრუქტურული პროექტი და მასზე არ გასცეს ნებართვა.

3. შეუსაბამო გეგმების ან პროექტების გაუქმება

საქართველოს კანონმდებლობაში მოქმედებს შეუსაბამო სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან ცალკეული პროექტების გაუქმების წინადადებით მიმართვის ან სამართლებრივი ზედამხედველობის ინსტრუმენტი.

სდასსკ-ის 23-ე და 27-ე მუხლები საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმასა და ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის განვითარების გეგმებთან მიმართებით შესაბამისი უფლებამოსილი უწყებებისთვის ადგენს უფლებამოსილებას, რომ მათ ქვემდგომი გეგმების ან/და სივრცითი განვითარების ღონისძიებების შეუსაბამობის შემთხვევაში, შესაბამისობაში მოყვანის ან/და *გაუქმების წინადადებით* მიმართონ მათ გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოებს. მართალია, კანონმდებლობა არ არეგულირებს შესაბამისობაზე უარის შედეგებს, თუმცა სისტემური განმარტების საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ, თუ აქტის გამომცემი ორგანო უარს აცხადებს სადავო გეგმის ან/და ღონისძიების შესაბამისობაში მოყვანაზე ან გაუქმებაზე, მაშინ წინადადების შეტანაზე უფლებამოსილ უწყებას ექნება შესაძლებლობა, სარჩელით მიმართოს სასამართლოს.

მუნიციპალიტეტის შემთხვევაში არსებობს ასევე *სამართლებრივი ზედამხედველობის* ინსტრუმენტი, რომელსაც ახორციელებს საქართველოს პრემიერმინისტრი. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით დეტალურადაა დარეგულირებული ეს პროცედურა.[116] კოდექსი არეგულირებს შემთხვევას, როცა მუნიციპალიტეტი უარს აცხადებს სამართლებრივი ზედამხედველობის ფარგლებში მომზადებული დასკვნის გათვალისწინებაზე. 15 სამუშაო დღეში მუნიციპალიტეტის მიერ დასკვნის გაუთვალისწინებლობის ან მოტივირებული უარის შემთხვევაში სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია, შესაბამისი ვადის გასვლიდან ან მოტივირებული წერილობითი პასუხის მიღებიდან არაუგვიანეს 15 სამუშაო დღისა მიმართოს სასამართლოს აქტის გაუქმების მოთხოვნით. თუ მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ნორმატიული ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის ნორმებს ან არსებით და გამოუსწორებელ ზიანს აყენებს მოქალაქეთა კონსტიტუციურ უფლებებსა და თავისუფლებებს, სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია, აღნიშნული ვადის დაუცველად დაუყოვნებლივ მიმართოს სასამართლოს სადავო აქტის გაუქმების მოთხოვნით. ღონისძიების გაუქმებისას, ცხადია, გათვალისწინებული უნდა იყოს თანაზომიერების პრინციპი.

116 ათკ-ის 132-ე მუხლი.

§7. სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების წესი

სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების წესი, როგორც ფორმალური კანონიერების კრიტერიუმი, ემსახურება მატერიალური მოთხოვნების რეალიზებას.[117] მისი მნიშვნელობა მით უფრო დიდია, რაც უფრო მეტად დისკრეციული უფლებამოსილების, შეფასების თავისუფლებისა თუ ინტერესთა შეჯერების ფარგლებში უწევს ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაწყვეტილების მიღება. სწორედ ამგვარ მოცემულობაშია კონსტრუირებული სივრცის დაგეგმარება და, შესაბამისად, მისი შემუშავების პროცედურებს დიდი მნიშვნელობა აქვს მისი ფორმალური ლეგიტიმაციისთვის.

ადმინისტრაციულ პროცედურებს აქვს კონსტიტუციური განპირობება. ის, ერთი მხრივ, გამომდინარეობს ძირითადი უფლებებიდან, რომელთა მიხედვით, ადამიანი არა მხოლოდ ადმინისტრაციული წარმოების ობიექტია, არამედ არის „მოლაპარაკე მოქალაქე", რომელიც აქტიურად არის ჩართული გადაწყვეტილების მიღების პროცესში, სადაც მას აქვს შესაძლებლობა, მიიტანოს თავისი ცოდნა და არგუმენტები;[118] მეორე მხრივ, სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპი მოითხოვს გადაწყვეტილების მიღების გონივრულ, სტრუქტურირებულ და ორგანიზებულ სისტემას.[119] სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების პროცედურები მოიცავს ორ ძირითად მიმართულებას – ნაკლებად ფორმალურს და ფორმალურს. ნაკლებად ფორმალურია იმ დოკუმენტების შემუშავება, რომლებთან მიმართებითაც შემდეგ ტარდება ფორმალიზებული ადმინისტრაციული წარმოება, რაც დაკავშირებულია ამ დოკუმენტების განხილვებსა და დამტკიცებასთან.

1. ინიცირება

1.1. ინიცირებაზე უფლებამოსილი ორგანო

სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება შესაძლებელია დაიწყოს მხოლოდ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივით. ის მოქმედებს ოფიციალობისა (უფლებამოსილი ორგანოს ინიციატივით გადაწყვეტილება მიიღება ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების თაობაზე) და ოპორტუნიტეტის პრინციპების (გადაწყვეტილება მიიღება დისკრეციული უფლებამოსილებისა და შეფასების თავისუფლების) საფუძველზე.[120] კანონმდებლობით განსაზღვრულია ინი-

117 *Maurer,* Allgemeines Verwaltungsrecht, 2011, §19, Rn. 8.

118 *Maurer,* Allgemeines Verwaltungsrecht, 2011, §19, Rn. 9.

119 *Maurer,* Allgemeines Verwaltungsrecht, 2011, §19, Rn. 9.

120 ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების თაობაზე ვრცლად იხ. *Maurer,* Allgemeines Verwaltungsrecht, 2011, §19, Rn. 16.

ცირებაზე უფლებამოსილი ორგანოები.[121] მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემთხვევაში ინიციატორი შეიძლება იყოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტების აღმასრულებელი ორგანოები ერთობლივად, მათი შეთანხმების საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის საბოლოო პროექტი სამართლებრივი კონსულტაციისთვის წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 137-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად.[122] მუნიციპალიტეტების სურვილის შემთხვევაში სამართლებრივი კონსულტაცია შესაძლებელია მოთხოვნილ იქნეს შეთანხმების ეტაპზეც.

როგორც უკვე აღინიშნა, უფლებრივი თვალსაზრისით, მხოლოდ ამ ორგანოების გადაწყვეტილება შეიძლება გახდეს შესაბამისი გეგმების შემუშავებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი. მართალია, თავად ინიცირების გადაწყვეტილების მიღების განმაპირობებელი შეიძლება გახდეს ნებისმიერი დაინტერესებული პირის განცხადება, არასამთავრობო სექტორის რეკომენდაცია და ა.შ., თუმცა ეს არ გულისხმობს ამ პირთა მხრიდან ინიცირების უფლებას, რასაც მოჰყვებოდა გეგმის შემუშავების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

1.2. ინიცირების გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძველი

სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების თაობაზე ინიცირების ცალსახა ვალდებულება არ არსებობს, ის რაიმე კონკრეტულ პირობაზე არ არის მიბმული. გადაწყვეტილება იმის თაობაზე, დაიწყოს თუ არა სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების პროცესი, გამომდინარეობს განუსაზღვრელი, ზოგადი სამართლებრივი ცნებებიდან. საქართველოს მთავრობის 260-ე დადგენილების მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, *დაგეგმარების საჭიროების შემთხვევაში,* სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა.[123] სიტყვა „შემუშავება“ გულისხმობს უკვე დამტკიცებული გეგმის განახლებასაც და შეცვლასაც. სდასსკ-ის მე-2 მუხლის „ჰ[15]“ პუნქტში სივრცის დაგეგმარების საჭიროება განმარტებულია

121 260-ე დადგენილების მე-4 მუხლი.

122 სდასსკ-ის 28-ე მუხლის მე-3 ნაწილი.

123 მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემთხვევაში დაცული უნდა იქნეს კოდექსის 141-ე მუხლის მე-4 ნაწილით დადგენილი ვადა, რომლის თანახმად, ყველა მუნიციპალიტეტმა 2028 წლის 1 იანვრამდე უნდა უზრუნველყოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავება.

როგორც სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის მიზნების, ამოცანებისა და ძირითადი პრინციპების საფუძველზე განსაზღვრული პრიორიტეტი და აუცილებლობა, რომელსაც ადგენს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო.

სწორედ ამიტომ სივრცის დაგეგმარების გეგმების ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება[124] უნდა ეფუძნებოდეს საწყის მონაცემებს, რომლებშიც იგულისხმება დაგეგმვის საჭიროების აღწერა და დაგეგმილი ცვლილების მიზანი და სავარაუდო გეგმარებითი ერთეული.[125] ამ თვალსაზრისით, სივრცის დაგეგმარების გეგმების გამოცემის დავალდებულების თაობაზე სასამართლო კონტროლი დაუშვებელია.[126] საქმე ისაა, რომ, როგორც უკვე აღინიშნა, სივრცითი განვითარების გეგმების შემუშავება ემყარება დისკრეციულ უფლებამოსილებას.[127] ამ ჭრილში სივრცითი განვითარების დაგეგმვა შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივით, რომელიც ეფუძნება მის მიერვე გამოკვეთილი დაგეგმვის საჭიროებას. ხელისუფლების დანაწილების პრინციპის თვალსაზრისით, ამ დისკრეციაში სასამართლო ხელისუფლება ვერ შეიჭრება.[128]

1.3. ინიცირების გადაწყვეტილების შინაარსი

სივრცის დაგეგმარების გეგმების ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება უნდა მოიცავდეს გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით დავალებას შემდეგ საკითხებზე:

---

124 ვინაიდან კანონმდებლობით ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისთვის რაიმე სპეციალური ადმინისტრაციული წარმოება არ არის დადგენილი, სზაკ-ის მიხედვით, მასზე გავრცელდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებისთვის დადგენილი წესები.

125 260-ე დადგენილების მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტი.

126 შეად. *Stüer,* Bau- und Fachplanungsrecht, 2009, Rn. 7; *ყალიჩავა,* მშენებლობის სამართალი, ხუბუა/ზომერმანი (რედ.), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, 2016, ვ.ნ. 745.

127 განუსაზღვრელი სამართლებრივი ცნებები, როგორც დისკრეციული უფლებამოსილების მოდელური კონფიგურაცია, იხ. *Maurer,* Allgemeines Verwaltungsrecht, 2011, §7, Rn. 1. უფლებამოსილებისაგან განსხვავებით, განუსაზღვრელი სამართლებრივი ცნებები მოიცავს არა სამართლებრივი შედეგების, არამედ ნორმის ფაქტობრივი შემადგენლობის დადგენის პრობლემას (იხ. *Maurer,* Allgemeines Verwaltungsrecht, 2011, §7, Rn. 26).

128 მართალია, ზოგადად განუსაზღვრელი სამართლებრივი ცნებების მიმართ მოქმედებს შეზღუდული სასამართლო კონტროლის შესაძლებლობა (იხ. *გიორგიშვილი,* შეცდომა დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებაში, ჟურნ. „ადმინისტრაციული სამართალი“, 2013, №1, 25), თუმცა სივრცის დაგეგმარების შემთხვევაში სწორედ ხელისუფლების დანაწილების პრინციპის დაცვის მოტივით ეს შეზღუდული სასამართლო კონტროლი დაუშვებელია.

პირველი, ინიცირების გადაწყვეტილებაში უნდა მოინიშნოს გეგმარებითი ერთეულის სავარაუდო არეალი, რომელიც შეიძლება იყოს ქვეყანა, ავტონომიური რესპუბლიკა, მუნიციპალიტეტი/მულტიმუნიციპალიტეტი, ისტორიულ-კულტურული ან/და ეკონომიკური რეგიონი, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია ან/და ზონა, დასახლება. ეს განისაზღვრება იმის მიხედვით, თუ რომელი დონის გეგმა კეთდება. ამავე დროს, კანონმდებლობით განსაზღვრულია გეგმარებითი ერთეულის გამოყოფის წესი.[129] ინიცირების გადაწყვეტილების დროს გამოყოფილი გეგმარებითი ერთეული მოიცავს სავარაუდო არეალს, რომელიც შემუშავების პროცესში ზუსტდება შესაბამისი კვლევების საფუძველზე. გეგმარებითი არეალი შესაძლებელია, არ ემთხვეოდეს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებს. მაგ.: აგლომერაციის გეგმარებითი ერთეული (რეგიონი) ან გეგმაში ცვლილების შეტანის შემთხვევაში გეგმარებითი ერთეულის არეალი გამოიყოფა შესაბამისი საჭიროებების მიხედვით.

მეორე, გეგმარებითი ერთეულის კვლევის ფარგლები არის საბაზისო მონაცემების ერთობლიობა და მათი გრაფიკული შედეგი (საბაზისო რუკა), რომლის საფუძველზეც მუშავდება ჯერ გეგმის კონცეფცია, ხოლო შემდეგ მისი პროექტი. საბაზისო მონაცემთა ერთობლიობა, ცალკეული შემთხვევის საჭიროებიდან გამომდინარე, უნდა მოიცავდეს ყველა რელევანტურ საკითხს.[130]

მესამე, განვითარების ხედვა, რომელიც გულისხმობს გეგმარებითი ერთეულის სასურველ (წარმოსახვით) მდგომარეობას სამომავლო პერსპექტივაში. ხედვა უნდა იყოს კონკრეტული, რეალისტური და, ამავე დროს, გამოწვევითი. ხედვა უნდა ქმნიდეს გეგმარებითი ერთეულის იდენტობის სურათს და ითავსებდეს გეგმარებითი ერთეულის ძირითად მახასიათებლებს.

მეოთხე, განვითარების სტრატეგია, რომელიც ზედა ტაქსონომიურ დონეზე მოიცავს მიზნებს, ამოცანებს, პერიოდს და ფინანსებს.

მეხუთე, სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება, რომელიც გულისხმობს შემოთავაზებული ხედვის ან/და სტრატეგიის ალტერნატივების განხილვასა და ოპტიმალურის შერჩევას.

მეექვსე, გეგმის კონცეფციის/პროექტის შემადგენლობა, რომელიც განისაზღვრება სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით, სდასსკ-ის შესაბამისად. ამავე დროს, დგინდე-

129 იხ. 260-ე დადგენილების მე-5 დანართი.

130 260-ე დადგენილების მე-6 და მე-7 დანართები.

ბა გეგმის კონცეფციის/პროექტის შემუშავების გეგმა-გრაფიკი, რომელიც უნდა შემუშავდეს გონივრული ვადების დადგენის გზით.

დაბოლოს, სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიშისა და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებულ შემთხვევაში და წესით.

2. გეგმის კონცეფციის/პროექტის შემუშავების უფლების გადაცემა კერძო სამართლის პირისთვის და დაფინანსება

სივრცის დაგეგმარების გეგმების ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების (მაგ., სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიში) მომზადება შესაძლებელია, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, *კონკურსის წესით* ხელშეკრულების საფუძველზე,[131] დაევალოს კერძო სამართლის პირს. კონკურსთან დაკავშირებით გამოიყენება სპეციალური წესი,[132] რომელიც აწესრიგებს კონკურსის გამოცხადების, საკონკურსო დოკუმენტაციის შემადგენლობის, საკონკურსო განაცხადის შეფასებისა და გამარჯვებულის გამოვლების და სხვა მსგავს საკითხებს.

სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემუშავების *ფინანსური უზრუნველყოფა* ხორციელდება, შესაბამისად, სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკების ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტებიდან.[133] კანონმდებლობის ხარვეზად უნდა ჩაითვალოს კერძო პირის დაფინანსების შესაძლებლობა, როცა სივრცითი განვითარების გეგმების შემუშავება მის ინტერესებშიცაა (მაგ.: პორტის, აეროპორტის, ახალი სარეკრეაციო, ინდუსტრიული ან კომერციული საქმიანობის ტერიტორიული ერთეულების გაჩენა), თუმცა ასეთ შემთხვევაში დაინტერესებულ პირს (ინიციატორს) გეგმის შემუშავების უფლება უნდა გადაეცეს კონკურსის ჩატარების.[134]

---

131 ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები, იხ. 260-ე დადგენილების მე-8 მუხლის მე-6 პუნქტი.

132 სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 22 მაისის №7 ბრძანება „კონკურსის მეშვეობით საპროექტო მომსახურების სახელმწიფო შესყიდვების წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ“.

133 260-ე დადგენილების მე-7 მუხლი.

134 გდგ-ის შემთხვევაში მოქმედებს განსხვავებული წესი (იხ. 260-ე დადგენილების მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტი).

3. კონცეფციის შემუშავება

3.1. კონცეფცია როგორც წინასაპროექტო ეტაპი და ორეტაპიანი წარმოების მნიშვნელობა

ინიცირების გადაწყვეტილების შემდეგ სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავება ხდება ორ ეტაპად: პირველი ეტაპი გულისხმობს კონცეფციის (გეგმის მონახაზის) შემუშავებას, რომლის თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგაა მხოლოდ შესაძლებელი გადასვლა მეორე, ანუ გეგმის პროექტის შემუშავების, ეტაპზე.[135] ორეტაპიანი წარმოების მიზანია, პროექტირების ეტაპზე გადასვლამდე გაირკვეს და დაინტერესებულ მხარეებთან შეთანხმდეს ყველა მნიშვნელოვანი საკითხი. ამ მიზნით კონცეფცია, პირველ რიგში, წინასაპროექტო კვლევის საფუძველზე უნდა მოიცავდეს შესაბამისი იერარქიული გეგმისთვის განსაზღვრული შინაარსის თაობაზე კონცეპტუალურ გადაწყვეტებს.

3.2. წინასაპროექტო კვლევა

სივრცის დაგეგმარების გეგმების კონცეფციის შემუშავება, თავის მხრივ, ხდება გეგმარებითი ერთეულის კვლევის საფუძველზე,[136] ანუ დროის თვალსაზრისით კონცეფციის დოკუმენტი მზადდება ასეთი კვლევების ჩატარების შემდეგ. საკვლევი ერთეულის ფიზიკური და უფლებრივი მონაცემები არის ე.წ. საყრდენი გეგმა, რაზეც უნდა დაშენდეს ჯერ კონცეფცია და მერე პროექტი. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად, სივრცის დაგეგმარების გეგმების კონცეფციის შემუშავებისათვის ტარდება გეგმარებითი ერთეულის *მოსამზადებელი კვლევა,* რომელიც გულისხმობს საბაზისო მონაცემების შეგროვებას ფიზიკური და უფლებრივი გარემოს კონტექსტში. მონაცემები უნდა იყოს სანდო (გადამოწმებადი) და მათი სიზუსტე უნდა პასუხობდეს გეგმის შემუშავების მიზნებსა და მასშტაბს (ამ პრინციპის მიხედვით, მაგ., საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ტოპოგრაფიული მონაცემები მისი მასშტაბის გამო შეიძლება არ იყოს ზუსტი).

---

135 260-ე დადგენილების მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტი.

136 სდასსკ-ის შესაბამისი მუხლები 260-ე დადგენილების მე-9 მუხლთან ბმაში. ამავე დროს, მოსამზადებელი კვლევა არ ტარდება, თუ სივრცითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა მოიცავს აღნიშნულ ინფორმაციას (სივრცითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემის ფუნქციონირების საკითხი დარეგულირებულია სდასსკ-ის მე-14 მუხლში). არასრული ინფორმაციის შემთხვევაში ტარდება მხოლოდ დამატებითი ინფორმაციის მოპოვებისთვის საჭირო კვლევა.

მონაცემების შეგროვების შემდეგ ან მის პარალელურად, ცალკეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია, საჭირო გახდეს მათი ანალიზი. ამის აუცილებლობა იარსებებს ყველა იმ შემთხვევაში, თუ ცალკე აღებული მონაცემი არ იძლევა საკმარის საფუძველს სივრცითი დაგეგმვის განსახორციელებლად. ანალიზი წარმოებს კომპლექსურად, სხვა მონაცემებთან ურთიერთკავშირში, მრავალფაქტორული ანალიზის რომელიმე მეთოდის გამოყენებით (მაგ.: ძლიერი და სუსტი მხარეების, შესაძლებლობებისა და საფრთხეების გამოვლენა და შედარება). მაგ., ყოველი ახალი აეროპორტისა თუ პორტის გაჩენა მოითხოვს ამგვარ ანალიზს.

წინასაპროექტო კვლევის მოცულობა, როგორც აღინიშნა, განისაზღვრება ინიცირების გადაწყვეტილებაში. თუმცა კონცეფციის განხილვის ეტაპზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შესაძლებელია, გაიცეს იმ მონაცემების შეგროვების დავალება, რაც დამატებით აუცილებელია სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციაში მოცემული გადაწყვეტების ეფექტიანობის შესაფასებლად. ე.წ. *დამაზუსტებელი კვლევა* შეიძლება ეხებოდეს ტრანსპორტის, სოციალური ინფრასტრუქტურის, კონკრეტული ტერიტორიის ტურისტული ან სავაჭრო პოტენციალის შეფასების და ა.შ. საკითხებს. მაგ., ცალკეული ტერიტორიების სავაჭრო ფუნქციის განვითარების მიზანშეწონილობისა და მასზე სავაჭრო ობიექტების განთავსება, რომელიც, თავის მხრივ, მოითხოვს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარებასაც, შეიძლება მოითხოვდეს დამატებით ეკონომიკურ დასაბუთებასა და ანალიზს.

3.3. კონცეფციის გამოსახვის ფორმა და შინაარსი

ფორმალური თვალსაზრისით, კონცეფცია უნდა შედგებოდეს გრაფიკული (პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით) და ტექსტური ნაწილებისგან (ანოტაცია).[137] როგორც უკვე აღინიშნა, სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს შესაბამისი გეგმისთვის განკუთვნილ შემადგენლობასთან[138] დაკავშირებით ყველა კონცეპტუალურ გადაწყვეტას. შესაბამისად, კონცეფციის შემადგენლობა აცდენილი არ უნდა იყოს გეგმის შემადგენლობასთან. სხვა შემთხვევაში ორეტაპიანი დაგეგმვის პრინციპი თავის ფუნქციას ვერ შეასრულებს. კონცეფცია, საჭიროების შემთხვევაში, ასევე უნდა მოიცავდეს:[139] ა) ინფორმაციას ტერიტორიათა განვითარების/

137 საქართველოს მთავრობის 260-ე დადგენილების მე-10 მუხლი.
138 შეად. სივრცის დაგეგმარების გეგმის შინაარსი, იხ. აქვე, §6(1).
139 260-ე დადგენილების მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტი.

გამოყენების თაობაზე, არსებობის შემთხვევაში, ინფორმაციას ფაქტობრივ გამოყენებაში დაგეგმილი ცვლილების თაობაზე; ბ) ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტებს; გ) საბაზისო მონაცემების აღწერას, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში, მათ ანალიზსა და შემოთავაზებული გადაწყვეტის ეფექტიანობის შეფასებას.

4. პროექტის შემუშავება

4.1. პროექტის მიმართება კონცეფციასთან

სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შემდეგ იწყება შესაბამისი გეგმის პროექტის მომზადება, რომელიც უნდა ეფუძნებოდეს და შეესაბამებოდეს დამტკიცებულ კონცეფციას. ამდენად, როგორც წესი, პროექტირების დოკუმენტი უმეტესად უნდა იყოს კონცეფციის დამაზუსტებელი დოკუმენტი. მაგ. კონცეფციის დოკუმენტში გზის საზღვრებს შეიძლება აკლდეს სიზუსტე და იჭრებოდეს კერძო მიწის ნაკვეთებზე, რაც უნდა დაზუსტდეს/დამუშავდეს შესაბამისი გეგმის პროექტის შემუშავების ეტაპზე. ან, მაგ., გეგმის კონცეფციაში შემუშავებული რამდენიმე ალტერნატივიდან გადაწყვეტილება მიიღება კონცეფციის განხილვის ეტაპზე, რომელი ვარიანტიც შემდეგ მუშავდება და ზუსტდება პროექტირების დოკუმენტში.

4.2. პროექტის შინაარსი

სივრცის დაგეგმარების გეგმების პროექტის შემადგენლობა, ანუ თუ რა თემებს უნდა მოიცავდეს და წყვეტდეს გეგმა, განისაზღვრება გეგმარებითი ერთეულის საჭიროებებისა და განვითარების პრიორიტეტების შესაბამისად. სამართლებრივი თვალსაზრისით, გეგმის ცალკეული თემატური შემადგენელი გულისხმობს სივრცითი განვითარებისთვის ნორმატიული რეჟიმების დადგენას სატრანსპორტო, განსახლების, სასოფლო-სამეურნეო და ა.შ. მიმართულებით. კოდექსი აკონკრეტებს და ასახელებს სივრცის განვითარების მთავარი მიმართულებების მინიმალურ[140] და სხვა შესაძლებელ, არაამომწურავ ასპექტებს.[141] ამ ასპექტებიდან უნდა გამოიყოს ორი მიმართულება:

პირველი მიმართულება არის ისეთი ასპექტები, რომლებიც სივრცის დაგეგმარების საგანია და ის მხოლოდ ამ დოკუმენტის ფარგლებში წყდება. ასეთია, მაგალითად: განსახლების (ანუ დასახლებული და დაუსახლებელი

140 სდასსკ-ის მე-16 მუხლის მე-3 ნაწილი.
141 სდასსკ-ის მე-16 მუხლის მე-4 ნაწილი.

ტერიტორიების) არსებული და პერსპექტიული სტრუქტურა, განსახლების სხვადასხვა დონის ცენტრების იერარქია, დემოგრაფია და მიგრაცია, ურბანიზაციისა და დეცენტრალიზაციის ასპექტები („ა“ ქვეპუნქტი) ან განვითარების ცენტრების იერარქია („გ“ ქვეპუნქტი). ამ საკითხის გადაწყვეტის ექსკლუზიური უფლებამოსილება აქვს სივრცის დაგეგმარების დოკუმენტებს.

მეორე მიმართულება არის ისეთი ასპექტები (მაგ.: დაცული ტერიტორიების სისტემა, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა, ენერგეტიკული ობიექტების განვითარება და სხვ.[142]), რომლებიც დარგობრივი ხასიათისაა და აქ, უმეტესწილად, დომინირებს შესაბამისი სექტორული კანონმდებლობა და ამ უკანასკნელით დადგენილი წესები. სივრცის დაგეგმარების გეგმებს ამ საკითხებთან დაკავშირებით აქვს ორი გამოსავალი: ტერიტორიის დარგობრივი განვითარების გეგმების ძირითადი ასპექტები შეიტანოს და ჰარმონიზაცია და ინტეგრაცია მოახდინოს შესაბამის დოკუმენტში (სდასსკ-ის მე-6 მუხლის მე-6 ნაწილი), ხოლო თუ ასეთი სექტორული გეგმები არ მოქმედებს, საჭიროების შემთხვევაში, თვითონ შეიმუშაოს სარეკომენდაციო ხასიათის დოკუმენტი, რომელიც მომავალში საფუძვლად შეიძლება დაედოს შესაბამისი დარგობრივი გეგმების შემუშავება/დამტკიცებას.

4.3. პროექტის გამოსახვის ფორმა

სტრუქტურის თვალსაზრისით, სივრცის დაგეგმარების გეგმები უნდა შედგებოდეს ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. *გრაფიკული ნაწილის* მასშტაბი უნდა იყოს საქართველოს კანონმდებლობის (260-ე დადგენილების მე-3 დანართი) ან/და დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ორგანოს დამაზუსტებელი გადაწყვეტილების შესაბამისი. გრაფიკული ნაწილი სივრცითი განვითარების ზედა ტაქსონომიური დონის დოკუმენტებისთვის არის სქემატური (260-ე დადგენილების მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტი). *ტექსტური ნაწილი* სივრცითი დაგეგმარების ზედა ტაქსონომიური დონის დოკუმენტებისთვის აყალიბებს განვითარების პოლიტიკას (260-ე დადგენილების მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტი). ის მოიცავს სივრცითი განვითარებისა და გასატარებელი ღონისძიებების არსებითი ასპექტების აღწერას. აქვე აღსანიშნავია, რომ ზედა ტაქსონომიური დონის გეგმებისთვის (ანუ სივრცის დაგეგმარების გეგმებისთვის) ტექსტური ნაწილი არის ძირითადი და გრაფიკული ნაწილი – მისი დამხმარე, რაც პირიქით, არის ქვედა ტაქსონომიური დონისა, ანუ

142 სდასსკ-ის მე-16 მუხლის მე-3 ნაწილის „კ“, „მ“, „პ“ ქვეპუნქტები.

ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისთვის (260-ე დადგენილების მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტი).

5. ადმინისტრაციული წარმოების სტრუქტურა

5.1. ადმინისტრაციული წარმოების სტადიები და ვადები

სივრცის დაგეგმარების გეგმების განხილვა და დამტკიცება ხორციელდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ ორ სტადიად:

– I სტადია – სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 90 სამუშაო დღეს;
– II სტადია – სივრცის დაგეგმარების გეგმის პროექტის განხილვა და გეგმის დამტკიცება,[143] რომელიც ასევე არ უნდა აღემატებოდეს 90 სამუშაო დღეს.

ადმინისტრაციული წარმოების ურთიერთდამოკიდებული ბუნება გამოიხატება იმით, რომ მხოლოდ სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემუშავების პირველ სტადიაზე მიღებული დადებითი გადაწყვეტილებების შემდეგ არის შესაძლებელი II სტადიაზე გადასვლა. ცალკეულ სტადიაზე დაცულ უნდა იქნეს სდასსკ-ის, 260-ე დადგენილებისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესი.

თუ საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად ან სხვა საფუძვლის არსებობისას აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისთვის განსაზღვრულზე მეტი ვადა, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, ამ ვადის გასვლამდე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 3 თვით გაგრძელების თაობაზე.

5.2. სგშ-ის ვალდებულება

სდასსკ-ის მე-10 მუხლის თანახმად, სივრცის დაგეგმარების გეგმების მიმართ გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით დადგენილი წესით ტარდება სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურა[144] სივრცის და-

143 ორივე სტადიის შემთხვევაში გამოყენებული ფორმულირება – „განხილვა და დამტკიცება“ – გულისხმობს მხოლოდ ადმინისტრაციული წარმოებისთვის განკუთვნილ ვადებს. ცალკეული ეტაპის დოკუმენტის მომზადება კი უფრო მეტ დროს მოითხოვს, რაც შესაბამის გეგმა-გრაფიკში უნდა გაიწეროს.

144 სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების შესახებ იხ. *ყალიჩავა*, გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 212-იდან.

გეგმარების გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპზე.

პირველ რიგში, უნდა დადგინდეს სივრცის დაგეგმარების გეგმების სგშ-ისადმი დაქვემდებარების საკითხი. ვინაიდან სდასსკ-ის მე-10 მუხლმა ეს ვალდებულება პირდაპირ დაადგინა, ამდენად, ამ ჭრილში აქტუალობა დაკარგა გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის ჩანაწერმა, რომლის მიხედვით, სგშ-ისადმი დაქვემდებარებულობის გასარკვევად ჯერ უნდა დადგინდეს სტრატეგიული დოკუმენტის[145] არსებობა დაგეგმარებისა და სივრცითი მოწყობის სფეროში[146] და მერე უნდა გაირკვეს, ამ დოკუმენტით რამდენად დგინდება სამომავლო განვითარების ჩარჩო გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის I და II დანართებით გათვალისწინებული საქმიანობებისთვის (ანუ საქმიანობებისთვის, რომლებიც ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას) რამდენად განისაზღვრება მახასიათებლები ან/და მოცულობები. ამდენად, ჩვენს შემთხვევაში, სივრცის დაგეგმარების გეგმების მიმართ, სდასსკ-ის მე-10 მუხლის თანახმად, მოქმედებს სგშ-ის ჩატარების ავტომატური ვალდებულება. სკრინინგის პროცედურა (ანუ ცალკეული გადაწყვეტილება, დაექვემდებაროს თუ არა საქმიანობა სგშ-ს) მხოლოდ აღნიშნულ გეგმებში ცვლილების შეტანის დროს ტარდება.

პირველ ეტაპზე სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფცია მტკიცდება გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის შესაბამისად გაცემული სკოპინგის დასკვნის შემდეგ. ამისთვის უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ატარებს დაახლოებით 33-დღიან ადმინისტრაციულ წარმოებას, სადაც გარანტირებულია საზოგადოების ჩართულობის მაღალი სტანდარტი.[147] სწორედ სკოპინგის (ანუ გარემოსდაცვითი კვლევების მოცულობისა და სგშ-ის ანგარიშის შემადგენლობის თაობაზე) დასკვნისა და გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შემდეგ ხდება შესაძლებელი მე-2 სტადიაზე გადასვლა.

მას შემდეგ, რაც სივრცის დაგეგმარების გეგმების კონცეფციის საფუძველზე მომზადდება შესაბამისი გეგმის პროექტი, ამ უკანასკნელზე სკოპინგის დასკვნის გათვალისწინებით მზადდება სგშ-ის ანგარიში, რომელზეც დაინ-

145 კოდექსში მოცემულია მისი ლეგალური დეფინიცია.

146 კოდექსი ასახელებს ასევე სხვა სფეროებსაც – სოფლის მეურნეობა; სატყეო მეურნეობა; თევზჭერა; ენერგეტიკა; მრეწველობა; ტრანსპორტი; ნარჩენების მართვა; წყლის რესურსების მართვა; ელექტრონული კომუნიკაციები; ტურიზმი; დაგეგმარება და სივრცითი მოწყობა.

147 სგშ-ის პროცედურის დეტალური სტრუქტურა იხ. გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის III თავში (მე-18 და შემდეგი მუხლები).

ტერესებული ადმინისტრაციული ორგანოები და საზოგადოება კანონმდებლობით დადგენილი წესით ამზადებენ რეკომენდაციებსა და მოსაზრებებს. ამ ეტაპზე დამგეგმავ ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს დაახლოებით 55-დღიანი ვადა. მხოლოდ ამ რეკომენდაციებისა და მოსაზრებების წარდგენის შემდეგ არის შესაძლებელი სივრცის დაგეგმარების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

5.3. გეგმის კონცეფციის/პროექტის საჯარო განხილვა

სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების ორივე სტადიაზე მომზადებული დოკუმენტების განხილვის მიზნით პროცესის საჯაროობა უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს (ინიციატორის) მიერ, რომელიც სდასსკ-ის საფუძველზე დეტალურადაა დარეგულირებული 260-ე დადგენილებაში.[148] დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ორგანო, სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის/პროექტის განხილვასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში ვალდებულია, თავის ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოაქვეყნოს ინფორმაცია შესაბამისი გეგმის კონცეფციის/პროექტის შესახებ (მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობის თაობაზე ინფორმაციასთან ერთად).

სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის/პროექტის განხილვის ეტაპზე საჯარო (ზეპირი) განხილვის ჩატარება სავალდებულოა. საჯარო განხილვის შესახებ ინფორმაცია ინიციატორის ოფიციალურ ვებგვერდზე უნდა გამოქვეყნდეს საჯარო განხილვამდე არანაკლებ 30 სამუშაო დღით ადრე. აღნიშნული ინფორმაცია, მინიმუმ, უნდა მოიცავდეს:

- უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს;
- ინფორმაციას გეგმარებითი ერთეულის საზღვრების შესახებ;
- გეგმის კონცეფციის/პროექტის რეზიუმეს;
- საჯარო განხილვის ჩატარების დროსა და მისამართს;
- ინფორმაციას დოკუმენტაციის გაცნობის საშუალებების შესახებ;
- ინფორმაციას საჯარო განხილვაზე დასწრებისა და მოსაზრებების/შენიშვნების წარდგენის შესაძლებლობის თაობაზე.

ნებისმიერ პირს აქვს უფლება, მონაწილეობა მიიღოს საჯარო განხილვებში, რომლებიც იმართება ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არაუგვიანეს 40 დღისა. საჯარო განხილვას ხელმძღვანელობს ინიციატორის მიერ შე-

148 იხ. მე-17 მუხლი.

საბამისი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირი. საჯარო განხილვის პროცესი უნდა აისახოს შესაბამის ოქმში. საჯარო განხილვის დასრულებიდან არანაკლებ 15 სამუშაო დღის განმავლობაში ნებისმიერ პირს აქვს უფლება, ინიციატორს წერილობით წარუდგინოს საკუთარი შენიშვნები და მოსაზრებები სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციასთან/პროექტთან დაკავშირებით. ინიციატორი ვალდებულია, განიხილოს წარმოდგენილი შენიშვნები და მოსაზრებები და, შესაბამისი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში, შეიტანოს შესწორებები სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციაში/პროექტში.

5.4. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართვა

სივრცითი დაგეგმვის პროცესში ჩართულ უნდა იქნეს დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანოები (როგორც ვერტიკალურ, ისე ჰორიზონტალურ დონეზე). მისი მიზანია ურთიერთშემხვედრი დინების პრინციპის მოთხოვნათა დაცვა. 260-ე დადგენილების მე-18 მუხლის 1-ლი პუნქტით განსაზღვრულია ის ადმინისტრაციული ორგანოები, რომლებიც გარკვეულ შემთხვევებში უნდა ჩაერთონ წარმოებაში.

ასეთ შემთხვევაში ინიციატორი ვალდებულია, სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის/პროექტის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან არაუგვიანეს 6 სამუშაო დღისა სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაუგზავნოს ამ გეგმების კონცეფცია/პროექტი და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, სივრცის დაგეგმარების ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციასთან/პროექტთან დაკავშირებით დასკვნა ინიციატორს წარუდგინოს 15 სამუშაო დღის ვადაში (გარდა სგშ-ის შემთხვევისა, რომელზეც ზემოთ უკვე იყო საუბარი). ინიციატორი განიხილავს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს დასკვნას და, შესაბამისი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში, ითვალისწინებს მათ.

5.5. გეგმის დამტკიცება

სდასსკ განსაზღვრავს იმ ადმინისტრაციულ ორგანოებს, რომლებიც არიან უფლებამოსილი, დაამტკიცონ სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფცია/პროექტები. 260-ე დადგენილება განსაზღვრავს ასევე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივ ფორმას. კერძოდ, სივრცის დაგეგმარების გეგმის საბოლოო კონცეფცია მტკიცდება ინდივი-

დუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, ხოლო სივრცის დაგეგმარების გეგმის საბოლოო პროექტი მტკიცდება ნორმატიული ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტით.

6. ცვლილება

6.1. არსებითი და არარსებითი ცვლილება

სივრცის დაგეგმარების გეგმებში ცვლილების შეტანის *ინიცირების უფლება* აქვს შესაბამის ინიციატორს. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემთხვევაში ცვლილების შეტანის ინიცირების უფლება ასევე აქვს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ან სხვა ნებისმიერ პირს,[149] შესაბამისი დასაბუთების წარდგენის საფუძველზე. რაც შეეხება მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმას,[150] ასეთ შემთხვევაში თუ ცვლილება არ ეხება საერთო ინტერესებს, ცვლილების შეტანა შესაძლებელია ერთი დაინტერესებული მუნიციპალიტეტის გადაწყვეტილებით. ამ შემთხვევაში საკმარისია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართულ იქნეს მომიჯნავე მუნიციპალიტეტი. თუ მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმაში შესატანი ცვლილება ეხება საერთო ინტერესებს, მაშინ ცვლილების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება უნდა შეთანხმდეს ყველა შესაბამის მუნიციპალიტეტთან. თეორიულად რთულად წარმოსადგენია, რა ნაწილში შეიძლება არ ეხებოდეს მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმა საერთო ინტერესებს. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში სწორედ ყველა მუნიციპალიტეტის შეთანხმების მოდელის გამოყენება იქნება აუცილებელი.

კანონმდებლობით განსაზღვრულია სივრცის დაგეგმვის გეგმაში ცვლილების შეტანის ორი ძირითადი შესაძლებლობა არსებითი ცვლილების ან არარსებითი ცვლილების სახით. ორივე გზა გულისხმობს განსხვავებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას.

სივრცის დაგეგმარების გეგმებში *არაარსებითი ცვლილების* შეტანის შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ტარდება. ამ შემთხვევაში ინიციატორი სკრინინგის პროცედურის თაობაზე მიმართავს უფლებამოსილ ორგანოს. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობით გეგმებში *არსებითი სახის ცვლილება* შეიტანება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით, ანუ უნდა ჩატარდეს ორივე ეტაპისთვის გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოება. სდასსკ-ის მე-8

149 სდასსკ-ის 31-ე მუხლის მე-8 ნაწილი.

150 იხ. სდასსკ-ის 34-ე მუხლი.

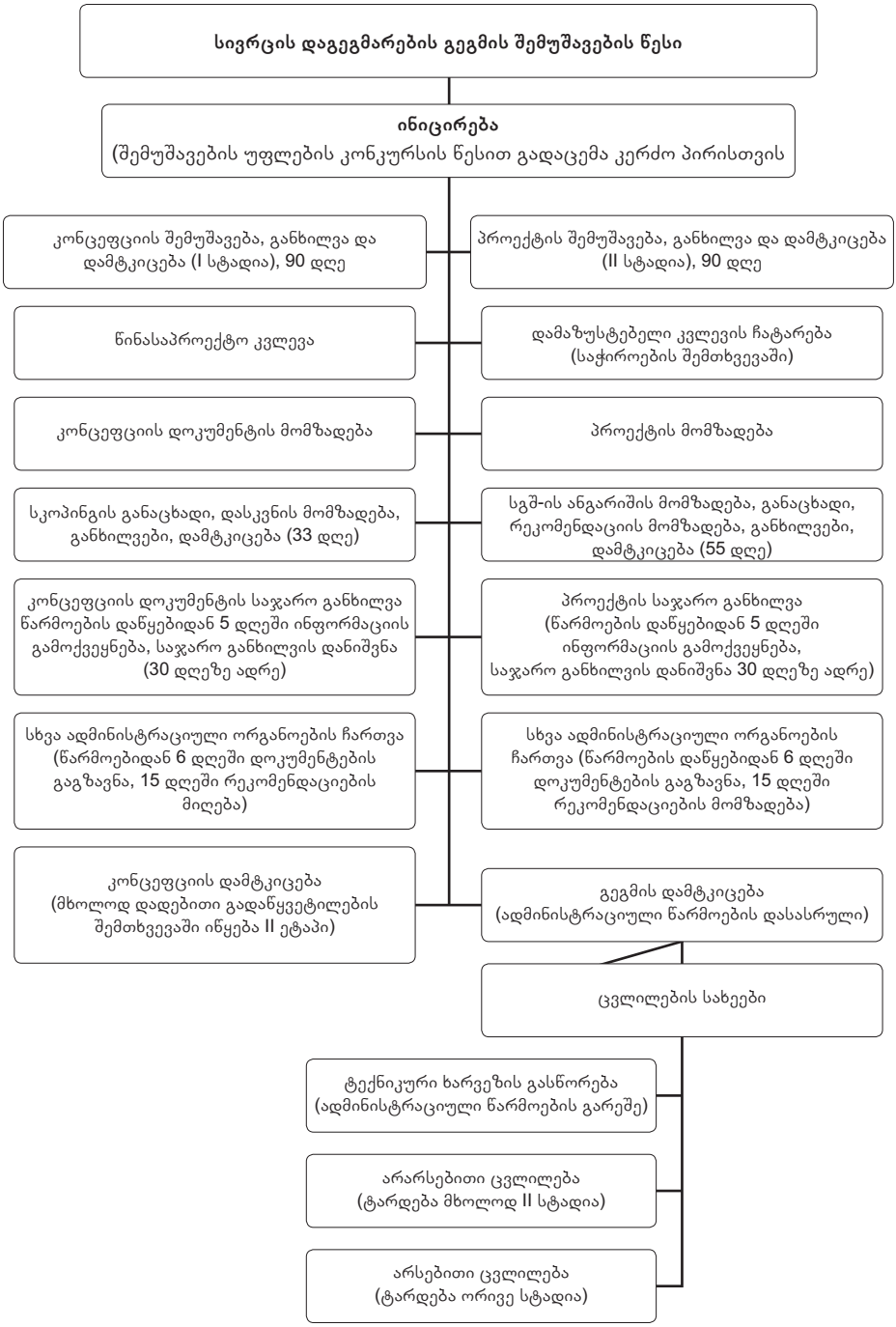
მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროებისა და ახალწარმოქმნილი გარემოებების არსებობისას სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები უნდა განახლდეს[151] ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით.[152] მხოლოდ ერთსტადიიანი წარმოება ტარდება გეგმის იმგვარი განახლების შემთხვევაში, რომელიც არ ცვლის თავდაპირველ კონცეფციას. ამ შემთხვევაში უნდა გამოვიდეთ არარსებითი ცვლილების თაობაზე ლეგალური დეფინიციიდან,[153] რომლის თანახმად, არარსებითია სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ისეთი სახის ცვლილება, რომელიც არ ცვლის დაგეგმარების კონცეფციას.

6.2. პარალელური ადმინისტრაციული წარმოება

პარალელური ადმინისტრაციული წარმოების მნიშვნელობა გამომდინარეობს თავსებადობის პრინციპიდან. ამ პრინციპის თანახმად, იერარქიულად ქვემდგომ ან ზემდგომ გეგმაში ცვლილების შეტანის გარეშე დაუშვებელია ისეთი ახალი გეგმის დამტკიცება, რომელსაც წინააღმდეგობა აქვს უკვე დამტკიცებულ გეგმასთან. როგორც წესი, ასეთ შემთხვევაში ჯერ მოქმედ გეგმაში ხდება ცვლილების შეტანა, ან ახალ პროექტთან ერთად მიმდინარეობს მოქმედ გეგმაში ცვლილების პროექტის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება (ე.წ. პარალელური ადმინისტრაციული წარმოება).[154] თუ ზემდგომ გეგმაში ცვლილების შეტანა ხდება ქვემდგომი გეგმის მომზადების პროცესში და ზემდგომი გეგმის მიღება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსლებაა (მაგ., ა/რ სივრცითი მოწყობის გეგმა და მუნიციპალიტეტის გენგეგმა), მაშინ მისი დამტკიცება წინ უნდა უსწრებდეს ქვემდგომი გეგმის მიღებას, ხოლო თუ ორგანო ერთია (მაგ. გენერალური გეგმა), მაშინ მათი მიღება შესაძლებელია ერთდროულად.

151 იქვე, მე-4 ნაწილი.
152 იქვე, მე-5 ნაწილი.
153 260-ე დადგენილების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი.
154 იხ. სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-5 ნაწილი და 260-ე დადგენილების მე-20 მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტები.

7. სივრცის დაგეგმარების გეგმის წესის სქემატური ასახვა



§8. უფლების სასამართლო წესით დაცვის თავისებურებები

1. უფლების დაცვა კერძო პირების მხრიდან

სივრცის დაგეგმარების გეგმები მტკიცდება ნორმატიული ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის საფუძველზე. შესაბამისად, მისი გასაჩივრების ფორმალური წინაპირობა ყოველთვის სახეზეა. თუმცა მისი კერძო პირთა მხრიდან გასაჩივრების შესაძლებლობა იმის მიხედვით უნდა განისაზღვროს, რამდენად ზღუდავს ის მათ კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. ანუ სივრცის დაგეგმარების გეგმების მიმართ უფლების დაცვის შესაძლებლობა მისი სავალდებულოობის შესაბამისად უნდა განისაზღვროს. რამდენადაც ასეთი გეგმები არ ეფუძნება ფუნქციური ზონირების პრინციპს და ნაკლებად ეხება კერძო სამართლის პირების უფლებებს, მის მიმართ უფლების დაცვის საჭიროებაც, როგორც წესი, არ არსებობს[155] და ევროპულ ქვეყნებში ეს ტრადიციულადაც სასურველად არ არის მიჩნეული.[156] რა შემთხვევაში შეიძლება მოიცავდეს სივრცის დაგეგმარების გეგმა კერძო ინტერესებს? როგორც უკვე აღინიშნა, სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავებისას უნდა მოხდეს საჯარო და კერძო ინტერესების შეჯერება (სდასსკ-ის მე-9 მუხლის მე-2 ნაწილი). სივრცის დაგეგმარების გეგმა კერძო ინტერესებს ორი ძირითადი თვალსაზრისით შეიძლება შეეხოს:

პირველი შემთხვევა ქმნის გეგმის ბათილობის საფუძველს[157] (სასკ-ის 22-ე მუხლი). მაგ., თუ სივრცის დაგეგმარების გეგმა კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საჯარო ინტერესების გამო ითვალისწინებს მაგისტრალის მშენებლობის პერსპექტივას, მესაკუთრის მიერ შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მისი ბათილად ცნობა, თუ გეგმის ეს მოთხოვნა საფუძვლად დაედება საკუთრების რამენაირად შეზღუდვას (მაგ., მიწის ნაკვეთი დაკარგავს ღირებულებას და მესაკუთრე ვერ მოახდენს მის გასხვისებას და ა.შ.). იგივე მოთხოვნა (ბათილობის საფუძველი) იარსებებს, თუ ტრიპოლარულ ურთიერთობაში იქნება მესამე პირთა უფლებების დაცვის საჭიროება (მაგ., ენერგეტიკული ობიექტის მშენებლობის პერსპექტივა, რომელიც აშკარად ლახავს გეგმარებით ტერიტორიაზე მოქცეული მესაკუთრის უფლებებს).

---

155 *ყალიჩავა,* იხ. ხუბუა/ზომერმანი (რედ.), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძველი, 2016, ვ.ნ. 750.

156 *Koch/Hendler,* Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 6. Aufl., 2015, 170.

157 *Koch/Hendler,* Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 6. Aufl., 2015, 169 ff.

მეორე შემთხვევა ქმნის ე.წ. ინციდენტური კონტროლის განხორციელების საფუძველს[158] (სასკ-ის 23-ე მუხლი). ეს იმ შემთხვევაში ხდება, როცა კერძო პირი ვერ მიიღებს ნებართვას სივრცის დაგეგმარების გეგმის გამო. ამ დროს მოსამართლე უარის კანონიერების შემოწმებისას ამოწმებს, აგრეთვე, საფუძვლის (ანუ სივრცის დაგეგმარების გეგმის) შესაბამისობას ზემდგომ კანონმდებლობასთან და ისე იღებს გადაწყვეტილებას. მაგ., სდასსკ-ის 68-ე მუხლი ითვალისწინებს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ფარგლებში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისა თუ გამოყენებაზე უარის თქმის საკითხს.

2. უფლების დაცვა მუნიციპალიტეტის მხრიდან

ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს, რომლის მიმართ სავალდებულოდ ვრცელდება ზემდგომი სივრცის დაგეგმარების გეგმები, შეუძლიათ, განახორციელონ უფლების დაცვა სასამართლო წესით. პირველ რიგში, მუნიციპალიტეტის მხრიდან უფლების დაცვა შესაძლებელია საკონსტიტუციო სასამართლოს გზით, რომელიც გულისხმობს ნორმატიული აქტების კონსტიტუციურობის შემოწმებას საქართველოს კონსტიტუციის მეცხრე თავთან (ადგილობრივი თვითმმართველობა) მიმართებით.[159] ასეთ შემთხვევაში მოპასუხე იქნება ის ორგანო, რომლის აქტმაც, მოსარჩელის აზრით, გამოიწვია საქართველოს კონსტიტუციის მეცხრე თავის ნორმათა დარღვევა.[160] ცხადია, კონსტიტუციური შემოწმების მასშტაბი ასეთ შემთხვევაში იქნება მხოლოდ კონსტიტუციური სამართალი.[161] საქართველოს კონსტიტუციაში ასეთი მასშტაბია თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებები (75-ე მუხლი).

თუ დაგეგმვის პროცესში დარღვეულია ურთიერთშემხვედრი დინების პრინციპი და მუნიციპალიტეტის ინტერესები არ არის გათვალისწინებული (სდასსკ-ის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილი), ადმინისტრაციულ წარმოებაში უზრუნველყოფილი არ ყოფილა მუნიციპალიტეტის მონაწილეობა, რამაც არსებითად დააზიანა მისი ინტერესები (სდასსკ-ის 24-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 38-ე მუხლის მე-6 ნაწილი, 260-ე დადგენილების 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქ-

158 *Koch/Hendler,* Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 6. Aufl., 2015, 173.

159 „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტი 41^3 მუხლის 1-ლ პუნქტთან ბმაში.

160 იმავე კანონის 41^3 მუხლის მე-2 პუნქტი.

161 *Koch/Hendler,* Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 6. Aufl., 2015, 174.

ტი), შეილახა ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონებრივი უფლებები[162] და სხვ., მაშინ მუნიციპალიტეტის შესაბამის ორგანოს უფლება აქვს, მიმართოს საერთო სასამართლოებს, სადავო აქტის ბათილად ცნობის, აღიარების ან ინციდენტური შემოწმების თაობაზე,[163] სასკ-ის 22-ე–25-ე მუხლების ფარგლებში.

162 ათკ-ის 104-ე მუხლიდან.

163 *Koch/Hendler,* Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 6. Aufl., 2015, 177 ff.

თავი III. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სამართალი

§9. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ორსაფეხურიანი სისტემა

1. ორსაფეხურიანი სისტემის დაცვის ვალდებულება

საქართველოში ქალაქთმშენებლობითი (დასახლებათა) დაგეგმვა ხორციელდება *ორსაფეხურიანი სისტემით:* ა) მიწათსარგებლობის რეგულირება, რომელიც ხორციელდება გენერალური გეგმის მეშვეობით; ბ) განაშენიანების რეგულირება, რომელიც ხორციელდება განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის მეშვეობით (სდასსკ-ის 37-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). გენერალური გეგმა არის განაშენიანების მართვის მოსამზადებელი, ხოლო განაშენიანების გეგმა ან განაშენიანების დეტალური გეგმა – განაშენიანების მართვის სავალდებულო ხასიათის დოკუმენტი.[164] ორსაფეხურიან სისტემაში განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება ხდება მხოლოდ გენერალური გეგმის მოთხოვნათა საფუძველზე, რაც გამორიცხავს დასახლებათა ფრაგმენტული დაგეგმვის შესაძლებლობას. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება დათქმა, რომ „უშენ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმა მუშავდება მხოლოდ ზემდგომი გეგმებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში“.[165]

2. გამონაკლისები ორსაფეხურიანი სისტემიდან

საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს ისეთ *გამონაკლის შემთხვევებს,* როცა ორსაფეხურიანი იერარქიის დაცვა არ არის აუცილებელი:

პირველი, თუ ქალაქთმშენებლობითი გადაწყვეტილების მიღებისათვის საკმარისია განაშენიანების გეგმა, მაშინ აუცილებელი არ არის გენერალური გეგმის შედგენა (სდასსკ-ის 37-ე მუხლის მე-4 ნაწილი). ასეთ შემთხვევაში განაშენიანების გეგმა დამოუკიდებლად ასრულებს გენერალური გეგმის ფუნქციასაც. ნაშენი ტერიტორიის შემთხვევაში მოქმედებს ეს შეუფერხებლობის პრინციპი (სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილი) და გენერალური გეგმის ან განაშენიანების გეგმის არარსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება.

მეორე, შესაძლებელია შემუშავდეს განაშენიანების გეგმა ან განაშენიანების დეტალური გეგმა, რომელიც არ შეესაბამება გენერალური გეგმის მოთხოვნებს. ასეთ შემთხვევაში ან ჯერ უნდა შეიცვალოს ზემდგომი გეგმა,

164 260-ე დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტი.
165 260-ე დადგენილების მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტი.

ან ჩატარდეს პარალელური ადმინისტრაციული წარმოება (სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-5 ნაწილი). ეს არის გამონაკლისი სდასსკ-ის 44-ე მუხლის დათქმისგან, რომლის თანახმად, „გენერალური გეგმის არსებობის შემთხვევაში განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა უნდა ითვალისწინებდეს გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს."

მესამე, განაშენიანების გეგმა ან განაშენიანების დეტალური გეგმა შეიძლება მიღებულ იქნეს გენერალურ გეგმაში წინმსწრები ცვლილების შეტანის გარეშეც, თუ ასეთი ცვლილებისათვის დადგენილი გაწელილი პროცედურების გამო მოსალოდნელი იქნება იმაზე მეტი ზიანი, ვიდრე განაშენიანების რეგულირების გეგმის წინმსწრები დამტკიცებით (გადაუდებელი აუცილებლობა).[166] მისი მიზანია გენერალურ გეგმაში დაშვებული არსებითი ხასიათის შეცდომების გამოსწორება. პირდაპირ ასეთ შესაძლებლობას, მართალია, ქართული სამართალი არ იცნობს, თუმცა კანონის მოთხოვნათა ფართო განმარტების შედეგად მხოლოდ უკიდურესი აუცილებლობისა და ფორსმაჟორის არსებობისას შესაძლებელია სდასსკ-ის 44-ე მუხლიდან ასეთი გამონაკლისის დაშვება.

§10. ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვა როგორც ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხი და მისი განხორციელების საკანონმდებლო ფარგლები

1. ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვა როგორც საკუთარი უფლებამოსილება

ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვა ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხია, რომელიც მუნიციპალური ხელისუფლების მიერ ხორციელდება კონსტიტუციით გამყარებული ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში. საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეული საკუთარ უფლებამოსილებებს ახორციელებს დამოუკიდებლად და თავისი პასუხისმგებლობით, *საქართველოს კანონმდებლობის ფარგლებში*. ორგანული კანონით განსაზღვრული საკუთარი უფლებამოსილებები სრული და ექსკლუზიურია. როგორც წესი, საკუთარ უფლებამოსილებას მიკუთვნებული ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხი არის ისეთი საჭიროება ან ინტერესი, რომელსაც ღრმა ფესვები აქვს ადგილობრივ თვითმმართველობაში და ორგანულადაა დაკავშირებული მასთან.[167] ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ამის კლასიკური

166 შეად. §8 Abs. 4 S. 1BauGB.
167 BverfGE, 79, 127 (1988).

მაგალითია. ათკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკუთარ უფლებამოსილებებს მიეკუთვნება მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმების, გენერალური გეგმებისა და განაშენიანების გეგმების/განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავება და დამტკიცება. მისი განსაზღვრა მუნიციპალური მნიშვნელობის საკითხად ქმნის ადგილობრივ გარემოებებსა და საჭიროებებთან მისადაგებული გეგმების შემუშავების შესაძლებლობას, რაც ამ პროცესს სპეციალურ ლეგიტიმაციას ანიჭებს.

2. თვითმმართველობის უფლებამოსილების განხორციელება „კანონმდებლობის ფარგლებში“

საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის მე-3 პუნქტი ხაზს უსვამს თვითმმართველი ერთეულის მიერ საკუთარი უფლებამოსილების *„კანონმდებლობის ფარგლებში“* განხორციელებას. ამდენად, კანონმდებლობის ფარგლებში შეიძლება შეიზღუდოს მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილება. კონსტიტუციის გარდა, თავად ათკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტში საუბარია კონკრეტულად ქალაქთგეგმარების უფლებამოსილების განხორციელებაზე „საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით“. მოცემულ შემთხვევაში ერთმანეთისაგან უნდა გავმიჯნოთ, ერთი მხრივ, მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებითი უფლებამოსილების შეზღუდვა, როცა დაგეგმვის უფლება გადაცემულია ცენტრალური ორგანოსთვის, ხოლო, მეორე მხრივ, მუნიციპალიტეტის გეგმარებითი უფლებამოსილების შეზღუდვა მატერიალური და ფორმალური საკანონმდებლო დათქმებისა და ბოჭვის ფარგლებში.

მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებითი უფლების შეზღუდვის პირველი შემთხვევის მაგალითია სდასსკ-ის 36-ე მუხლი, რომლის 1-ლი ნაწილი არეგულირებს განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიისა და განსაკუთრებული რეგულირების ზონის ცენტრალიზებული წესით დადგენის საკითხს. მაღალი მნიშვნელობის ფაქტორებიდან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დასახლებას შეიძლება მიენიჭოს განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიის სტატუსი, ხოლო მუნიციპალიტეტს ან მისი ტერიტორიის ნაწილს – განსაკუთრებული რეგულირების ზონის სტატუსი (მე-2 ნაწილი). ასეთ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის გეგმარებითი უფლებამოსილება იზღუდება.

მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებითი უფლებამოსილების ბოჭვის მეორე შემთხვევა გულისხმობს იმას, რომ, მართალია, მუნიციპალიტეტს

რჩება ქალაქთგეგმარების ექსკლუზიური უფლებამოსილება, თუმცა მან ეს უფლებამოსილება უნდა განახორციელოს სხვადასხვა საკანონმდებლო შეზღუდვის ფარგლებში. ამ მხრივ მოქმედებს მრავალი ფორმალური და მატერიალური საკანონმდებლო დათქმები, რაზეც ვრცლად ქვემოთ იქნება საუბარი.[168]

3. მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებითი უფლებამოსილების დაცვის მექანიზმები

ჰარმონიზებული და კოორდინირებული განვითარების უზრუნველსაყოფად დაგეგმვის ყველა დონეზე გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მომიჯნავე მუნიციპალიტეტის ინტერესები ან/და შესაბამისი მოქმედი გეგმების მოთხოვნები.[169] კოდექსი ერთმანეთისაგან არ განასხვავებს მუნიციპალიტეტის ინტერესებს, რომლებიც მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში ასახულია გეგმარებით დოკუმენტში, ან გამოხატულია ნებისმიერ დოკუმენტში (მიმოწერა, განცხადება, სტრატეგიული დოკუმენტები და სხვ.). ამას კიდევ უფრო ამყარებს ურთიერთშემხვედრი დინების პრინციპი,[170] რომლის თანახმად, საქართველოს ტერიტორიის ცალკეული ნაწილების განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს სივრცის დაგეგმარების ძირითად პრინციპებს, ხოლო საქართველოს მთელი ტერიტორიის ან მისი ნაწილების დაგეგმარებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მისი ცალკეული ნაწილების განვითარების ძირითადი მოთხოვნები.

მუნიციპალიტეტის მიერ აღნიშნული ინტერესების დაცვის *წარმოებასამართლებრივი გარანტიაა* მეზობელი მუნიციპალიტეტის მიერ გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში მისი მონაწილეობა და იმ საკითხების მასთან შეთანხმება, რაც მის ინტერესებს ეხება (სდასსკ-ის 32-ე მხლის მე-2 ნაწილი). ამას ამყარებს 260-ე დადგენილებაც, რომლის თანახმად, დაგეგმვის პროცესში სავალდებულოა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს ჩართვის უზრუნველყოფა, თუ სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობის გეგმების კონცეფცია/პროექტი მოიცავს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებს ან/და დაგეგმვა ხორციელდება მის მომიჯნავედ (მე-18 მუხლი). მუნიციპალიტეტის ინტერესების გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში იმოქმედებს კანონიერი ინტერესების დაცვის *საპროცესოსამართლებრივი გარანტიები,* რაც

168 იხ. იქვე, §§10(2-4)-11.

169 სდასსკ-ის 24-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი და 38-ე მუხლის მე-6 ნაწილი.

170 სდასსკ-ის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილი.

სასკ-ის 22-ე და შემდეგი მუხლების საფუძველზე გულისხმობს სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას.

§11. ქალაქთგეგმარების, როგორც საკუთარი უფლებამოსილების შეზღუდვის საკანონმდებლო ფარგლები

მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებითი უფლებამოსილება ხორციელდება „საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით".[171] ამიტომ უნდა მოხდეს იმ საკანონმდებლო დათქმებისა და ბოჭვების იდენტიფიცირება, რომლებითაც ხდება მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებითი უფლებამოსილების რაციონალიზაცია, რათა ამ გეგმების მიღებით არ მოხდეს საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

1. წარმოებასამართლებრივი შეზღუდვა

მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებითი უფლებამოსილება მოქცეულია მკაცრ წარმოებასამართლებრივ ჩარჩოებში. მუნიციპალიტეტს არ აქვს უფლება, თავისუფლად განსაზღვროს, თუ რა პროცედურების გამოყენებით უნდა მიიღოს მან ქალაქთმშენებლობითი გეგმები. კანონმდებელი განსაზღვრავს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელიც გეგმის შემუშავებისას ვალდებულია, დაიცვას *ფორმალური კანონიერების კრიტერიუმები:* მიიღოს ინიცირების გადაწყვეტილება, ჩაატაროს შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოება და უზრუნველყოს საჯარო და კერძო ინტერესების სამართლიანი შეჯერება, ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირების, საზოგადოებისა და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართულობის გზით. განსაკუთრებით აღსანიშნავია სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურის ჩატარების ვალდებულება, რომელიც ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი თავისებურებაა ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების დროს.

2. სივრცის დაგეგმვის მიზნებითა და ამოცანებით შეზღუდვა

სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობის გეგმების ტაქსონომიური დონეები და იერარქია, თავსებადობის პრინციპთან ბმაში,[172] ქმნის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მატერიალური კანონიერების შიდა მასშტაბს. ამ შემთხვევაში უნდა გაირკვეს ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სივრცის დაგეგმა-

171 ათკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ე" ქვეპუნქტი.

172 თავსებადობის პრინციპი გულისხმობს იერარქიულად ქვემდგომი ან ზემდგომი გეგმების ერთმანეთთან შესაბამისობას. ამ პრინციპის მიხედვით, არცერთ დამტკიცებულ გეგმას შორის დაუძლეველი წინააღმდეგობა არ უნდა არსებობდეს.

რების გეგმის მიზნებსა და ამოცანებთან (როგორც სავალდებულო მოთხოვნებთან) შესაბამისობის საკითხი. სდასსკ-ის 33-ე მუხლის თანახმად, სივრცის დაგეგმარების გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება სავალდებულოა ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის. ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით შეიძლება დადგინდეს განსხვავებული მოთხოვნები მხოლოდ ისეთ შემთხვევაში, თუ ასეთი შესაძლებლობა გათვალისწინებულია თავად სივრცის დაგეგმარების გეგმით, ან თუ განსხვავებული მოთხოვნების დადგენით არ იცვლება მისი ძირითადი არსი. სხვა შემთხვევაში, სივრცის დაგეგმარების გეგმის ცვლილების გარეშე განსხვავებული მოთხოვნების დადგენა დაუშვებელია. ამდენად, ქალაქთმშენებლობითი გეგმები უნდა შეესაბამებოდეს სივრცის დაგეგმარების კონკრეტულ მიზნებსა და ამოცანებს, როგორც მოქმედ გეგმაში შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებულ კონკრეტულ გადაწყვეტილებას, რომელსაც აქვს უშუალო და ნორმატიული მოქმედების ძალა.[173]

3. ცალკეული საკანონმდებლო დათქმები

დისკრეციული უფლებამოსილებისა და შეფასების თავისუფლების მიუხედავად, ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვა მოითხოვს მრავალფეროვანი ცენტრალიზებული წესების დაცვას. ამ მხრივ მოქმედებს *მატერიალური კანონიერების კრიტერიუმები,* რომლებიც გულისხმობს ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შესაბამისობას ადამიანის ძირითად უფლებებთან, დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპებთან, დარგობრივ საკანონმდებლო მოთხოვნებთან, თავსებადობის პრინციპთან და სხვ. ამ მიზნით კანონმდებლობით დადგენილია არაერთ შემზღუდავი მოთხოვნა.

პირველ რიგში, მუნიციპალიტეტის გეგმის შემუშავება ეფუძნება ფუნქციური ზონირების პრინციპს, რომლის თანახმად, ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავებისას გეგმაში უნდა აისახოს ის ფუნქციური ზონები და ქვეზონები, რომლებიც ძირითადი დებულებებითაა[174] განსაზღვრული. კოდექსის 46-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მხოლოდ ძირითადი დებულებებით შეიძლება დადგინდეს ფუნქციური ზონების/ქვეზონების სახეობები. ქვეზონის სხვაგვარი ტიპის დადგენის უფლებამოსილება არ უნდა ჰქონდეს მუნიციპალიტეტს. 261-ე დადგენილების მე-4 მუხლის ჩანაწერიც მხოლოდ შეზღუდულად შეიძლება იქნეს გაგებული. ამ ჩანაწერის თანახმად, „ქალაქთმშენებლობითი გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე შესაძლებელია დადგინდეს განსხვავებული ზონა ან/და ქვეზონა.“

173 სივრცითი დაგეგმვის კონკრეტული მიზნებისა და ამოცანების თაობაზე იხ. აქვე. §5.
174 იგულისხმება მთავრობის 261-ე დადგენილება.

ეს დათქმა მუნიციპალიტეტს აძლევს შესაძლებლობას, განსაკუთრებული საჭიროებისა და დასაბუთების შემთხვევაში, თუ ძირითად დებულებაში მოცემული ქვეზონის ტიპები ვერ უზრუნველყოფს დასახლების ეფექტურ განვითარებას, დაადგინოს ქვეზონის განსხვავებული ტიპი. როცა ძირითადი დებულებებით დადგენილი ზონის სახეობით შესაძლებელია მოწესრიგებული ურბანული განვითარება, ასეთ შემთხვევაში საგამონაკლისო წესით ქვეზონის განსხვავებული ტიპის შემოღება დაუშვებელი იქნება.

კოდექსი ადგენს ასევე სხვა მბოჭავი ხასიათის მატერიალურსამართლებრივ მოთხოვნებს, რომლებიც სავალდებულოდ უნდა შესრულდეს ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავებისას. კერძოდ, ასეთია ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემადგენლობა (41-ე მუხლი), სახელმძღვანელო პრინციპების დაცვის ვალდებულება (მე-8 მუხლი), მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დაცვის ვალდებულება (მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილი). განსაკუთრებით აღსანიშნავია ასევე დარგობრივი ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დარგობრივი გეგმისა (მე-7 მუხლი) და დარგობრივი კანონმდებლობის მოთხოვნებთან თავსებადობის უზრუნველყოფის ვალდებულება. ასეთ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებითი უფლებამოსილება იზღუდება დარგის წარმმართველი უწყების გადაწყვეტილებებით.

4. ინტერესთა შეჯერება

4.1. ინტერესთა შეჯერების სამართლებრივი საფუძველი

მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებითი ნება, რომელიც ხორციელდება საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში, პირდაპირი საკანონმდებლო დათქმების გარდა, ასევე ექვემდებარება კერძო და საჯარო ინტერესების შეჯერების ვალდებულებას. სდასსკ-ის მე-9 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, უზრუნველყოს ყველა მნიშვნელოვანი საჯარო ინტერესისა და კერძო ინტერესის შეწონასწორება და დაბალანსება.“ აქედანაც ცხადად ჩანს, რომ დაგეგმვა არის კომპლექსური პროცესი, სადაც მრავალი ინტერესი იყრის თავს, რომლებიც ერთმანეთთან უნდა შეჯერდეს და დაბალანსდეს. სხვაგვარად წარმოუდგენელი იქნებოდა ქალაქთგეგმარების უფლებამოსილების სამართლიანად განხორციელება. ის იმავდროულად იძლევა სასამართლოს გზით მუნიციპალიტეტის მიერ ქალაქთგეგმარებითი უფლებამოსილების განხორციელების კანონიერების შემოწმების შესაძლებლობას.[175]

175 *Finkelnburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §5, Rn. 24.

4.2. ინტერესთა შეჯერების ფაზები

ინტერესთა შეჯერების პროცესი მოიცავს ოთხ ფაზას:[176]

პირველ ფაზაში ხდება საჯარო და კერძო ინტერესთა იდენტიფიკაცია და მათი თავმოყრა ფაქტობრივი გარემოებების სახით. ამ ფაზაში მუნიციპალიტეტი ვალდებულია, გამოავლინოს კონკრეტულად ქალაქთმშენებლობითი თვალსაზრისით რელევანტური ინტერესები, რომლებიც შექმნის დიაგნოსტიკური ან მაპროგნოზირებელი შეფასების წინაპირობებს. *კერძო ინტერესი,* როგორც წესი, არის საკუთრების უფლებიდან, მეწარმეობის თავისუფლებიდან ან ღირსეულ, უვნებელ გარემოში ცხოვრების უფლებიდან წარმოშობილი ინტერესი. კერძო ინტერესი თავისი მნიშვნელობით არის ან არ არის დაცვის ღირსი. შეიძლება დასახელდეს რამდენიმე მაგალითი, როცა კერძო ინტერესები არ არის დაცვის ღირსი. მაგ., მეწარმის მოთხოვნა – ქალაქთგეგმარებითი გადაწყვეტილებებით მოხდეს მისი კონკურენტული მდგომარეობის შენარჩუნება და მეზობელ ნაკვეთებზე არ იქნეს დაშვებული სამეწარმეო ობიექტების მშენებლობა. ასეთი ინტერესი, ცხადია, არ იქნება დაცვის ღირსი. დაცვის ღირსი ვერ იქნება ასევე უნებართვო და თავიდანვე შეუსაბამო მშენებლობები, რომელთა კანონიერების ფარგლებში მოქცევას ითხოვს დაინტერესებული პირი შესაბამისი ქალაქთგეგმარებითი გადაწყვეტილებებით. თუმცა ასეთ შემთხვევაში არ უნდა დაირღვეს თანასწორობის პრინციპი და კანონით პრივილეგირებულად მიჩნეული შემთხვევები (მაგ., 2007 წლამდე განხორციელებული მშენებლობების ლეგალიზება და თვითნებურად დაკავებული ნაკვეთების აღიარება[177]). საჯარო ინტერესები არის ისეთი კატეგორია, რომლის მიმართ არსებობს მაღალი საზოგადოებრივი ინტერესი. როგორც წესი, ასეთი სახის ინტერესები არტიკულირებულია ქალაქთგეგმარების სახელმძღვანელო პრინციპებით (სდასსკ-ის მე-8 და 38-ე მუხლები).

მეორე ფაზაში ხდება ყველა ინტერესის გაანალიზება და რანჟირება მათი მნიშვნელობის მიხედვით. ამ ფაზის განუხორციელებლობა ჩაითვლება ინტერესთა შეჯერების პრინციპის უხეშ დარღვევად. სწორედ შეგროვებული ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზი იძლევა შესაძლებლობას, მოხდეს მათი გააზრებულად გათვალისწინება გადაწყვეტილების მიღების დროს.

---

176 *Brenner,* Öffentliches Baurecht, 3. Aufl. 2009, Rn. 376.

177 ამასთან დაკავშირებით, საკუთრების უფლება იცავს არა მხოლოდ საკუთრებაში არსებულ ქონებას, არამედ „უფლებას მოთხოვნაზეც, რაც კანონიერი მოლოდინის საფუძველზე წარმოიშობა და პირის საკუთრების ეფექტურ გამოყენებას განაპირობებს, შესაძლოა განხილულ იქნეს როგორც საკუთრება და უფლება საკუთრებაზე“ (სსსგ №2/3/522,553 (2013 წ.).

ანალიზი შეიძლება გულისხმობდეს ძლიერი და სუსტი მხარეების გამოვლენას სხვადასხვა მეთოდის გამოყენებით.

მესამე ფაზაში ხდება ცალკეულ ინტერესთა შეფასება და მათთვის ობიექტური ღირებულების განსაზღვრა. ასეთ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტი ვალდებულია, კანონმდებლობით ძირითადი უფლებებისა და ზოგადი სამართლებრივი ცნებების სახით არტიკულირებული მოთხოვნების საფუძველზე დაადგინოს ცალკეული ინტერესის ობიექტური ღირებულება, მისი მნიშვნელობა, ამ ინტერესის გაუთვალისწინებლობის შედეგები და ა.შ.

მეოთხე, ბოლო ფაზაში ხდება ინტერესთა შეჯერება, ანუ გადაწყვეტილების მიღება იმის თაობაზე, თუ რომელ ინტერესს ენიჭება უპირატესობა და რომელი ინტერესი უნდა იქნეს დაძლეული.

ამ პროცესში, ცხადია, მუნიციპალიტეტი ყველა ინტერესს ერთნაირად ვერ გაითვალისწინებს. ასეთ შემთხვევაში ცალკეული ინტერესების წინა პლანზე წამოწევა ან სხვა ინტერესების გაუთვალისწინებლობა უნდა ეფუძნებოდეს ობიექტურ კრიტერიუმებს. თუ მუნიციპალიტეტი იმავე ობიექტური კრიტერიუმების გათვალისწინებით თითქმის ერთ დონეზე აყენებს ურთიერთშესაჯერებელ ინტერესებს, მაშინ ის ვალდებულია, წარმოადგინოს „ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ალტერნატიული გადაწყვეტები“ (სდასსკ-ის მე-9 მუხლის 1-ლი ნაწილი) და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღოს საჯარო განხილვების, სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურის ჩატარების, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართულობის უზრუნველყოფისა და ა.შ. პროცედურების განხორციელების შემდეგ. ასეთი ალტერნატიული გადაწყვეტების წარმოუდგენლობა ასევე ჩაითვლება ინტერესთა შეჯერების პრინციპის დარღვევად.

4.3. ინტერესთა სამართლიანი შეჯერება

იურიდიულ ლიტერატურასა[178] და სასამართლო პრაქტიკაში,[179] ინტერესთა სამართლიანი შეჯერების თვალსაზრისით, ერთმანეთისაგან განასხვავებენ ინტერესთა შეჯერების პროცესს და ინტერესთა შეჯერების შედეგს. ინტერესთა შეჯერების პროცესის ხარვეზის დროს მოქმედებს არსებითობის მოთხოვნა. ასეთ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს, რა ზეგავლენა ჰქონდა ან რა ზეგავლენას მოახდენდა ინტერესთა შეჯერების პროცედურის სწორად განხორციელება საბოლოო გადაწყვეტილების შინაარსზე. ამავე დროს, ინტერესთა შეჯერების პროცედურის განხორციელების მიუხედავად, უნდა

178 *Brenner,* Öffentliches Baurecht, 3. Aufl. 2009, Rn. 384 ff.

179 იხ. ბს-930-922 (2კ-16).

დადგინდეს, ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შინაარსი, როგორც დაგეგმვის შედეგი, რამდენად პასუხობს ინტერესთა სამართლიანი შეჯერების მოთხოვნებს. ორივე შემთხვევაში შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს გეგმის ბათილობა.

ინტერესთა შეჯერების შედეგი სამართლიანია, თუ ის ეფუძნება თანაზომიერების პრინციპს. ამ თვალსაზრისით, შესაძლებელია რამდენიმე მაგალითის მოყვანა:[180] ა) რაც უფრო პრიორიტეტულია რომელიმე გარემოება, მით უფრო მნიშვნელოვანია მისთვის უპირატესობის მინიჭება; ბ) რაც უფრო იშვიათია რომელიმე გარემოსდაცვითი სიკეთე, მით უფრო მაღალია მისი გათვალისწინების ვალდებულება; გ) კერძო საკუთრების უმნიშვნელო ეკონომიკური სარგებლიანობის შემთხვევაში, გამართლებულია კერძო ინტერესის დაძლევა საჯარო ინტერესების გამო და სხვ. ამ პრინციპების გათვალისწინებით, ინტერესთა სამართლიანი შეჯერების პრინციპი ირღვევა, როცა დაგეგმარების დროს უგულებელყოფილია დასახლებულ კვარტლებში დასვენებისა და გართობისთვის საჭირო ტერიტორიების გათვალისწინების საკითხი, ან როცა ინდუსტრიული ზონა დგინდება საცხოვრებელი ზონის მომიჯნავედ, ან სხვა მსგავს შემთხვევებში.

რაც შეეხება *ინტერესთა შეჯერების პროცესს,* ის დარღვევითაა ნაწარმოები, თუ: ა) არ ჩატარებულა ინტერესთა შეჯერება, ან ის აბსოლუტურად ფორმალურად ჩატარდა (ინტერესთა შეჯერების არარსებობა); ბ) არ ყოფილა წარმოდგენილი ისეთი ინტერესი, რომელსაც გადაწყვეტილების მიღებისას გარკვეული ზეგავლენა ექნებოდა (ინტერესთა შეჯერების დეფიციტი); გ) ინტერესთა შეჯერება განხორციელდა მნიშვნელოვანი დარღვევებით, რომლებიც არ შეესაბამება ზოგად სამართლებრივ წესრიგს (ინტერესთა დივერგენციული შეჯერება); დ) ერთმანეთთან გათანაბრებულია ისეთი ინტერესები, რომელთა თანაზომიერების პრინციპისა და ობიექტურობის თვალსაზრისით არ უნდა გათანაბრებულიყო (ინტერესთა დისპროპორციული შეჯერება).

ინტერესთა შეჯერების დროს განსაკუთრებით გათვალისწინებული და მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები (სდასსკ-ის მე-8 მუხლი), დასახლების მდგრადი განვითარება, საზოგადოების კეთილდღეობა, სოციალურად სამართლიანი მიწათსარგებლობა, ღირსეული და უსაფრთხო გარემოს შექმნა და განვითარება, არქიტექტურული, ქალაქთმშენებლობითი და ლანდშაფტური სახის ესთეტიკური ხარისხის შენარჩუნება და ამაღლება (სდასსკ-ის 38-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი),

180 *Wahl/Dreier,* Entwicklung des Fachplanungsrechts, NVwZ 1999, S. 606 ff.;

ადამიანის ჯანმრთელობის, გარემოს, ბუნებრივი რესურსებისა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა (სდასსკ-ის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი და 38-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

5. ქალაქთგეგმარების ბოჭვა სახელმძღვანელო პრინციპების ფარგლებში

ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში *სახელმძღვანელო პრინციპების დაცვა სავალდებულოა* (სდასსკ-ის მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილი). ისინი განუსაზღვრელი სამართლებრივი ცნების ფორმაში მოქცეული ნორმატიული დათქმებია, რომლებიც ზღუდავენ მუნიციპალური ხელისუფლების ქალაქთგეგმარებით უფლებამოსილებას და ახდენენ შეფასების თავისუფლების რაციონალიზაციას.

ამგვარი სახელმძღვანელო პრინციპების ჩამონათვალი მოცემულია სდასსკ-ის მე-8 და 38-ე მუხლებში. ისინი, იმავდროულად, ქმნიან ერთობლიობას საჯარო და კერძო ინტერესებისას, რომელთა განზოგადება და სისტემატიზება შესაძლებელია შემდეგი თანმიმდევრობით:

– ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
– მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნა;
– მოსახლეობის საცხოვრებლით უზრუნველყოფა;
– სოციალური და კულტურული საჭიროებების გათვალისწინება;
– დაუსახლებელ ტერიტორიებთან შედარებით დასახლებული ტერიტორიების განვითარებისათვის უპირატესობის მინიჭება;
– კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის დაცვა და მოვლა;
– გარემოს, ლანდშაფტისა და სარეკრეაციო ტერიტორიების დაცვა, შენარჩუნება და განვითარება;
– საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება;
– კერძო საკუთრების დაცვა და გათვალისწინება.

სახელმძღვანელო პრინციპების ეს ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი. მისი კატალოგი შეიძლება გაფართოვდეს დარგობრივი კანონმდებლობის მიერ ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვისათვის წაყენებულ მოთხოვნათა შესაბამისად.

ქალაქთმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპები შესაძლებელია დაიყოს მათი სავალდებულოობის ხარისხის მიხედვით:

პირველი, არსებობს სახელმძღვანელო პრინციპები, რომელთაც *აქვთ აბსოლუტური სავალდებულო ძალა.* მათი შედარება შეიძლება წითელ შუქნიშანთან, როცა მძღოლს პრაქტიკულად არა აქვს სიტუაციის თავისი შეხედულებისამებრ შეფასების შესაძლებლობა და ემორჩილება მის მოთხოვნას. ამ თვალსაზრისით, მაგ., სექტორულმა კანონმდებლობამ შეიძლება დაადგინოს პრინციპი, რომლის მიხედვითაც დაუშვებელია არსებობდეს გზაჯვარედინი ორ თანაბარმნიშვნელოვან მაგისტრალზე. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სახელმძღვანელო პრინციპების აბსოლუტურ სავალდებულო ძალას, შინაარსის გარდა, მისი ენობრივი ფორმაც განსაზღვრავს, ანუ კანონმდებლობაში ის უნდა იკითხებოდეს როგორც დაუძლეველი ვოტუმი.

მეორე, არსებობს სახელმძღვანელო პრინციპები, რომელთაც *არა აქვთ აბსოლუტური სავალდებულო ძალა,* თუმცა ისინი გვევლინებიან გადაწყვეტილების ოპტიმირების საშუალებად და მათი გათვალისწინების სავალდებულოობა დაგეგმვის პროცესში, თავის მხრივ, ემყარება ინტერესთა შეჯერების პრინციპს (მაგ., გარემოზე ნეგატიური ზემოქმედების შეძლებისდაგვარად მინიმუმამდე რედუცირება).

6. ქალაქთგეგმარების ბოჭვა სექტორული კანონმდებლობით

ქალაქთგეგმარებითი გადაწყვეტილებების მიღებისას დაცული უნდა იქნეს მომიჯნავე კანონმდებლობის მოთხოვნები. ასეთი შეიძლება იყოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საკითხი შესაბამის ზონებში და ძეგლებთან მიმართებით, ელექტროგადამცემი ხაზების მიმართ შესაბამისი ზონის დაცვის საკითხი, წყლის დაცვის სანიტარიული ზოლის დაცვის საკითხი და ა.შ. ქალაქთმშენებლობით გეგმებში აუცილებლად უნდა იქნეს გათვალისწინებული სექტორული კანონმდებლობით განსაზღვრული რეჟიმები. განსაკუთრებით ხაზგასასმელია აგრეთვე გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა, რომლის აკუმულირების, კონცენტრაციისა და კომპლექსური შესაბამისობის შემოწმების მექანიზმს ქმნის სწორედ სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასებისა და გარემოზე ზემოქმედების შეფასების პროცედურები.

§11. ადმინისტრაციული წარმოება ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების თაობაზე

1. ინიცირების სამართლებრივი საფუძველი და წესი

1.1. ინიციირების გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძველი

1.1.1. დაგეგმვის ვალდებულება ქალაქთმშენებლობითი საჭიროებისას

ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროების არსებობის დადგენა, რა შემთხვევაშიც მიიღება ინიცირების გადაწყვეტილება, არ ხდება კანონმდებლობით წინასწარ დადგენილი კრიტერიუმების შედეგად.[181] ის არ ეფუძნება კანონიერების კონსერვატიულ გაგებას, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს ნორმათშემოქმედებითი საქმიანობა განპირობებული უნდა იყოს კანონის საფუძველზე დადგენილი ზუსტი კრიტერიუმებით. ქალაქთმშენებლობით სამართალში მოქმედებს ამ უკანასკნელისაგან განსხვავებული მიდგომა, რომლის შესაბამისად, დაგეგმვის პროცესი არის ფინალური პროგრამის შედეგი, სადაც გეგმის შემუშავების ვალდებულებას განაპირობებს არა კანონის ტექსტში ჩადებული კონდიციური ნორმა, ანუ კანონით განსაზღვრულ პირობაზე მიბმული შედეგის კონსტრუქცია, არამედ ქალაქთმშენებლობითი მიზნები, ამოცანები და საჭიროებები.[182]

ამ მიდგომას ეფუძნება საქართველოს კანონმდებლობაც. პირველ რიგში, სდასსკ-ის 35-ე მუხლი აცხადებს, რომ მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის განხორციელება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილებას განეკუთვნება. 260-ე დადგენილების მე-5 მუხლი აზუსტებს ამ უფლებამოსილების გამოყენების წესს. მის თანახმად, „დაგეგმარების საჭიროების[183] შემთხვევაში, გენერალური გეგმის ან/და განაშენიანების გეგმის შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა (1-ლი პუნქტი)“. რაც შეეხება განაშენიანების დეტალურ გეგმას, ამ შემთხვევაში გეგმის შემუშავება სავალდებულოა, თუ არსებობს ნორმით განსაზღვრული ერთ-ერთი გარემოება მაინც (მე-2 პუნქტი). თუმცა მოცემულ შემთხვევაში ფორმულირება – „გეგმის შემუშავება სავალდებულოა“ – გულისხმობს იმას, რომ გდგ-ის გარეშე მშენებლობა დაუშვებელია და ამდენად მისი შემუშავება სავალდებულოა. ის არ აფუძნებს მუნიციპალიტეტის ავტომატურ ვალდებულებას, მიიღოს გადაწყვეტილება ინიცირების თაობაზე და თვითონ შეიმუშაოს გეგმა ან დაინტერესებულ პირზე

181 *Schmidt-Assmann,* Besonderes Verwaltungsrecht, 2003, 4. Kap., Rn. 97.

182 შეად. BVerwGE 34, 310, 304.

183 თავად დაგეგმვის საჭიროების ლეგალური დეფინიცია მოცემულია სდასსკ-ის მე-3 მუხლის ჰ[15] ქვეპუნქტში.

გასცეს დავალება. ორგანოს ამ შემთხვევაშიც რჩება დისკრეცია. თუმცა პირველი შემთხვევისაგან განსხვავებით, გდგ-ის დროს დისკრეციის გამოყენების საკითხის სასამართლო წესით გადამოწმება შესაძლებელი ხდება, რომლის დროსაც მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ზემოთ აღნიშნული კრიტერიუმები, რომელიც ადგენს ისეთ შემთხვევებს, როცა გდგ-ის გარეშე განაშენიანება დაუშვებელია.

საქმე ისაა, რომ ვინაიდან დაგეგმვის საჭიროება არის განუსაზღვრელი სამართლებრივი ცნება, რომელიც მუნიციპალიტეტისთვის პრაქტიკულად დისკრეციული უფლებამოსილების მინიჭებას ნიშნავს.[184] თუმცა გენგეგმისა და განაშენიანების გეგმის დროს ქალაქთმშენებლობითი საჭიროება/სავალდებულოობა გამომდინარეობს მხოლოდ თვითმმართველობის მიერ საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში შემუშავებული დასაბუთებული ინიციატივიდან და კონცეფციიდან, რომელთა შეფასების მეტ თავისუფლებას გულისხმობს.[185] ამიტომაც ასეთი გეგმების შემუშავების თაობაზე მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.[186] დაგეგმვის პრიორიტეტს და აუცილებლობას ადგენს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო შესაბამისი კვლევების, საწყისი ინფორმაციის შეგროვებისა და მისი ანალიზის საფუძველზე (იხ. 260-ე დადგენილების მე-6 მუხლი და შესაბამისი დანართები). ამ თვალსაზრისით, გენგეგმისა და გგ-ის გამოცემის დავალდებულების თაობაზე სასამართლო კონტროლი დაუშვებელია, რამეთუ, ხელისუფლების დანაწილების პრინციპის გათვალისწინებით, სასამართლო ვერ შეიჭრება აღმასრულებელი ხელისუფლების შეფასების თავისუფლებაში.[187] მუნიციპალიტეტის მიმართ მესამე პირების მხრიდან გეგმის შემუშავების დავალდებულების შეზღუდვა, თავის მხრივ, გამორიცხავს უმოქმედობის (ანუ გეგმის არშემუშავების) გამო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც.[188] გდგ-ის შემთხვევაში სპეციფიკური მოთხოვნები რჩება ძალაში და შესაძლებელია როგორც გდგ-ის შემუშავების დავალდებულების მოთხოვნა, ისე ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა.

---

184 შეად. *Maurer,* Allgemeines Verwaltungsrecht, 2006, §7, Rn. 26 ff.

185 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §5, Rn. 8.

186 გერმანიის სამშენებლო კოდექსში ამის თაობაზე პირდაპირი მითითებაა, იხ. §1 Abs. 3.

187 შეად. *Stüer,* Bau- und Fachplanungsrecht, 2009, Rn. 7; *ყალიჩავა,* მშენებლობის სამართალი, ხუბუა/ზომერმანი (რედ.), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, 2016, ვ.ნ. 745.

188 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §5, Rn. 11.

1.1.2. აკრძალვა დაგეგმვის საჭიროების არარსებობის შემთხვევაში

ფორმულირება – დაგეგმვის საჭიროების შემთხვევაში გეგმის შემუშავება სავალდებულოა – იმასაც გულისხმობს, რომ დაგეგმვის საჭიროების არარსებობისას ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავება დაუშვებელია.[189] ასეთი აკრძალვის დარღვევა მუნიციპალიტეტის მიერ საკუთარი უფლებამოსილების არასწორ გამოყენებად ჩაითვლება. დაგეგმვის საჭიროება არ იარსებებდა, მაგ., იმ შემთხვევაში, როცა დაგეგმვის თაობაზე მუნიციპალური ორგანოს გადაწყვეტილება ეფუძნება დაუსაბუთებელ და მყიფე კონცეფციას, ან მას განზრახული აქვს ისეთი განვითარება, რომლის რეალიზება დროში გაურკვეველია ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობების გამო. დაგეგმვის საჭიროების არსებობა/არარსებობის კონტროლის ერთ-ერთ მექანიზმია სწორედ სდასსკ-ის 42-ე მუხლის მე-7 ნაწილის დათქმა იმის თაობაზე, რომ გენერალური გეგმის საბოლოო პროექტი სამართლებრივი კონსულტაციისთვის წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს საქართველოს ორგანული კანონის – „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი " – 137-ე მუხლით დადგენილი წესით. საქართველოს მთავრობას შეუძლია ასევე სამართლებრივი ზედამხედველობის განხორციელება გენერალური გეგმის, განაშენიანების გეგმებისა და განაშენიანების დეტალური გეგმების მიმართ (ათკ-ის 132-ე მუხლი). ასეთ შემთხვევაში მთავრობის რეტროსპექტიული კონტროლი იზღუდება გენერალური გეგმის მიმართ, რამეთუ მისი წარდგენა კონსულტაციის ფორმატში ხდება თავიდანვე. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ, როგორც სამართლებრივი კონსულტაციის, ისე სამართლებრივი ზედამხედველობის ჭრილში, მთავრობის ზედამხედველობა შემოიფარგლება მხოლოდ კანონიერების კონტროლით.

1.2. ინიცირების გადაწყვეტილების მიღების წესი

1.2.1. გენგეგმის და გგ-ის ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება

ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავება მიმდინარეობს ორ სტადიად, რაზეც ტარდება დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. ჯერ ხდება კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება, ხოლო ამის შემდეგ პროექტის განხილვა და დამტკიცება. თუმცა კონცეფციის/პროექტის შემუშავებამდე და მათ განხილვა-დამტკიცებამდე უფლებამოსილი ორგანო ვალდებულია, მიიღოს ინიცირების გადაწყვეტილება და განსაზღვროს გეგმის სახე, გეგმარებითი არეალი, ცალკეული დოკუმენტაციის შემუშავების ვალდებულე-

189 შეად. *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §5, Rn. 12.

ბა, გეგმა-გრაფიკი და სხვ. ინიცირების გადაწყვეტილება მიიღება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით (სზაკ-ის 72-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე).

კანონმდებლობით გენერალური გეგმის ან/და განაშენიანების გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი ორგანოა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მხოლოდ საკუთარი ინიციატივის საფუძველზე (260-ე დადგენილების მე-5 მუხლი). თუ ტერიტორიისთვის გენერალური გეგმა არ არსებობს, განაშენიანების გეგმის შემუშავების თაობაზე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა შეთანხმდეს იმავე მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან (სდასსკ-ის 43-ე მუხლის მე-3 ნაწილი[190]). ყოველ შემთხვევაში აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა იყოს სახეზე.[191] ამავე დროს, ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებას არ აფერხებს ის დათქმა, რომ გენერალური გეგმის/განაშენიანების გეგმის კონცეფციის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 3 თვისა (სდასსკ-ის 42-ე მუხლის მე-11 ნაწილი). საქმე ისაა, რომ ინიცირების გადაწყვეტილება მიიღება კონცეფციის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე.

1.2.2. გდგ-ის ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი ორგანოა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო საკუთარი ინიციატივით ან ნებისმიერი დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე (260-ე დადგენილების მე-5 მუხლი). თუ ტერიტორიაზე არ მოქმედებს გენერალური გეგმა, განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა შეთანხმდეს იმავე მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან (სდასსკ-ის 43-ე მუხლის მე-3 ნაწილი[192]). უშენ ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირება დაუშვებელია, თუ ზემდგომ გეგმაში არ არის მისი

190 იხ., ასევე, 260-ე მუხლის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტი.

191 ინიცირების გადაწყვეტილების შინაარსი, იხ. 260-ე დადგენილების მე-6 მუხლის მე-2 და შემდეგი პუნქტები. გგ-ის შემთხვევაში გამონაკლისი იხილეთ იმავე მუხლის მე-9 პუნქტში.

192 იხ., ასევე, 260-ე მუხლის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტი.

შემუშავება გათვალისწინებული (260-ე დადგენილების მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტი). ამავე დროს, ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებას არ აფერხებს ის დათქმა, რომ განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია საინფორმაციო დაფაზე პირმა უნდა განათავსოს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა (სდასსკ-ის 43-ე მუხლის მე-5 ნაწილი).

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა მოიცავდეს დავალებას ცალკეულ საკითხებთან, დოკუმენტების შემუშავებასა და განხორციელების ეტაპებთან დაკავშირებით.[193] მართალია, განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში ინიცირების თაობაზე ზეგავლენის მოხდენა შეუძლია დაინტერესებულ პირს, თუმცა ინიცირების გადაწყვეტილება ორგანოს მიერ უნდა იყოს მიღებული. თუ ორგანო ამ გადაწყვეტილებას არ მიიღებს, შესაძლებელი იქნება უარის თაობაზე სასამართლო დავა სასკ-ის 22-ე–25-ე მუხლების საფუძველზე.

სხვა გეგმებისაგან განსხვავებით, განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების სავალდებულოობა არ ეფუძნება მხოლოდ „დაგეგმვის საჭიროების“ თაობაზე ზოგად სამართლებრივ ცნებას. მისი შემუშავება სავალდებულოა ასევე, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

– მიწის ნაკვეთებისათვის ძირითადი დებულებებით[194] განსაზღვრული კვლევის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა;
– ხორციელდება უშენი ტერიტორიის განაშენიანება;
– სდასსკ-ის 67-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება იწვევს საერთო ქალაქთგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (მათ შორის: ინფრასტრუქტურული მოწყობის, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსისა და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლების ცვლილებას);
– გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

193 ინიცირების გადაწყვეტილების შინაარსი იხ. 260-ე დადგენილების მე-6 მუხლის მე-2 და შემდეგი პუნქტები. გამონაკლისი იხილეთ იმავე მუხლის მე-9 პუნქტში.

194 იგულისხმება 261-ე დადგენილება, რომელიც განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების კვლევის საფუძველზე დადგენის პირობებს (255-ე დადგენილებასთან ბმაში).

ამ გარემოებების არსებობისას უფლებამოსილი ორგანოს უარი ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებაზე, როგორც უკვე ითქვა, ექვემდებარება სრულ სასამართლო კონტროლს სდასსკ-ის 22-ე –25-ე მუხლების საფუძველზე.

2. ცალკეული დოკუმენტაციის შემუშავების უფლების გადაცემა კერძო სამართლის პირისთვის და დაფინანსების წყარო

ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების (მაგ., სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიში) მომზადება *კონკურსის წესით* შესაძლებელია დაევალოს კერძო სამართლის პირს. მას შემდეგ, რაც გაუქმდა საბჭოთა პერიოდში მოქმედი ინსტიტუციები და დღემდე ადმინისტრაციული ორგანოების კომპეტენცია მხოლოდ პროცედურული უზრუნველყოფით შემოიფარგლება, კონკურსის წესით კერძო სამართლის პირებისთვის გეგმის შემუშავების დავალება აქტუალურ საკითხად რჩება. კონკურსთან დაკავშირებით გამოიყენება სპეციალური წესი,[195] რომელიც აწესრიგებს კონკურსის გამოცხადების, საკონკურსო დოკუმენტაციის შემადგენლობის, საკონკურსო განაცხადის შეფასებისა და გამარჯვებულის გამოვლენის და სხვა მსგავს საკითხებს. გამარჯვებულის გამოვლენისას უპირატესობა უნდა მიენიჭოს ხარისხს და არა ფასს.[196] ხარისხის კომპონენტში უნდა შეფასდეს ზოგადი გამოცდილება, ანალოგიურ პროექტებზე მუშაობის გამოცდილება, კვლევისა და კონცეფციის შემუშავების მეთოდოლოგია, რომელსაც წარმოადგენს დაინტერესებული პირი და სხვ. ამდენად, გადაწყვეტილების მიღებისას კომისიამ უნდა იხელმძღვანელოს თვლადი და არათვლადი კრიტერიუმებით. თვლადი კრიტერიუმების დროს უპირატესობა ენიჭება მაღალ (მაგ., გამოცდილება) ან დაბალ (მაგ., ფასი) ციფრობრივ მაჩვენებელს.

კონკურსის შედეგების გათვალისწინებით, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო (ანუ ინიციატორი) *ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას* დებს კონკურსში გამარჯვებულ კერძო სამართლის პირთან. ხელშეკრულება უნდა მოიცავდეს ისეთ მინიმალურ სტანდარტულ პირობებს, როგორებიცაა: ხელშეკრულების საგანი, ღირებულება, მხარეთა უფლება-მოვალეობები, ძირითადი ეტაპები და მათი განხორციელების ვადები, მიღება-ჩაბარების წესი, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ინსპექტირება,

195 სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 22 მაისის №7 ბრძანება „კონკურსის მეშვეობით საპროექტო მომსახურების სახელმწიფო შესყიდვების წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ“.

196 მაგ. 80% – ხარისხი, 20% – ფასი.

პირგასამტეხლო ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობისათვის, ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანისა და ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები, ფორს-მაჟორის დარეგულირება, დავების გადაწყვეტის წესი, მომსახურების გაწევის ვადა. მომსახურების გაწევის ვადა განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში 6 თვეს არ უნდა აღემატებოდეს, რაც დასაბუთებული შუამდგომლობის შემთხვევაში შეიძლება გაგრძელდეს 2 თვით (სდასსკ-ის 47-ე მუხლის მე-4 ნაწილი). ამის მიზანია, კერძო ინიციატივის შემთხვევაში არ მოხდეს გეგმარებითი არეალის დარეზერვება გაურკვეველი დროით, რამეთუ ერთი ხელშეკრულების პირობებში მუნიციპალიტეტს არ აქვს უფლებამოსილება, ხელშეკრულება გააფორმოს სხვა პირთან.

გენერალური გეგმის შემუშავების *ფინანსური უზრუნველყოფა,* როგორც წესი, ხორციელდება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტებიდან.[197] კერძო პირის დაფინანსებით შეიძლება შემუშავებულ იქნეს განაშენიანების დეტალური გეგმა. ასეთ შემთხვევაში დაინტერესებულ პირს (ინიციატორს) გეგმის შემუშავების უფლება ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცემა კონკურსის ჩატარების გარეშე.[198]

3. ორსტადიიანი ადმინისტრაციული წარმოება

ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ორ საფეხურად. მხოლოდ პირველი ეტაპით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგაა შესაძლებელი მეორე ეტაპის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება (260-ე დადგენილების მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილი).[199] ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში საზოგადოების წინმსწრები მონაწილეობის მიზანია, საზოგადოებას თავიდანვე მიეცეს მოსაზრებებისა და კრიტიკის გამოთქმის შესაძლებლობა, აგრეთვე, ამით უზრუნველყოფილ იქნეს დამატებითი საჭირო მასალების წარმოდგენა და გაანალიზება.[200]

პირველი სტადია იწყება შესაბამისი გეგმის კონცეფციის დოკუმენტის შემუშავების შემდეგ, რომლის დროსაც წინასაპროექტო კვლევების საფუძველზე უნდა განხორციელდეს გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკი-

197 260-ე დადგენილების მე-7 მუხლი.

198 260-ე დადგენილების მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტი.

199 ორსტადიიანი წარმოების მნიშვნელობის თაობაზე იხ. აქვე, §7(3.1.).

200 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §6, Rn. 37.

ცება. გეგმის კონცეფციაში ასახული უნდა იყოს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები. *მეორე სტადია* იწყება გენერალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შემდეგ, ამ კონცეფციის საფუძველზე შემუშავებული შესაბამისი გეგმის პროექტის შემუშავების შემდეგ, მისი განხილვისა და დამტკიცების მიზნით.[201] ამ თვალსაზრისით, ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების პროცედურები მოიცავს ორ ძირითად მიმართულებას – ნაკლებად ფორმალურს და ფორმალურს. ნაკლებად ფორმალურია იმ დოკუმენტების შემუშავება, რომლებთან დაკავშირებითაც შემდეგ ტარდება ფორმალიზებული ადმინისტრაციული წარმოება, რომელიც დაკავშირებულია ამ დოკუმენტების განხილვებსა და დამტკიცებასთან.

კანონმდებლობით გათვალისწინებულია ორსტადიიანი ადმინისტრაციული წარმოებისაგან საგამონაკლისო შემთხვევები. თუ განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის მიზანია დასახლებული ტერიტორიის ინტენსიური განვითარება, მის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება შემოიფარგლება განაშენიანების გეგმის ან განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის განხილვითა და დამტკიცებით (სდასსკ-ის 43-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). ასეთ შემთხვევაში კონცეფციის შემუშავება და მასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება არ არის სავალდებულო. ამავე დროს, დასახლებათა ტერიტორიის ინტენსიური განვითარება არ უნდა იწვევდეს de iure დადგენილი ან de facto ჩამოყალიბებული ქვეზონის თავისებურების ცვლილებას.[202]

ადმინისტრაციული წარმოება ორივე საფეხურზე მიმდინარეობს საჯაროადმინისტრაციული წარმოების სახით, რაც ცალკეულ საფეხურზე გენერალური გეგმის ან განაშენიანების გეგმის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს 90 დღეს, ხოლო განაშენიანების გეგმის ან განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში – 40 დღეს. ამ ვადის გაგრძელება შეიძლება ერთჯერადად. თუ საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად ან სხვა საფუძვლის არსებობისას აუცილებელია აღნიშნულზე მეტი ვადა, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, *ამ ვადის გასვლამდე* მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 3 თვით გაგრძელების თაობაზე.

---

201 ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციის/პროექტის შემუშავებასთან დაკავშირებული დეტალური საკითხები იხ. 260-ე დადგენილებაში.

202 შეად. 260-ე დადგენილების მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი.

4. სგშ-ის/გზშ-ის ვალდებულება

ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მიმართ სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების, ხოლო განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში სგშ-სთან ერთად გარემოზე ზემოქმედების შეფასების პროცედურის ჩატარება სავალდებულოა,[203] რომელიც ტარდება გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით დადგენილი წესით. როგორც წესი, სგშ-ის ან/და გზშ-ის პროცედურის ჩატარების ვალდებულების დადგენამდე ჯერ უნდა გაირკვეს, თუ რამდენად ექვემდებარება კონკრეტული ქალაქთმშენებლობითი გეგმა სგშ-ის ან/და გზშ-ის ჩატარების ვალდებულებას. თუმცა, ვინაიდან სდასსკ-ის მე-10 მუხლმა ეს ვალდებულება პირდაპირ დაადგინა, ამდენად ამ ჭრილში აქტუალობა დაკარგა გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის ჩანაწერმა, რომლის მიხედვით, სგშ-ისადმი დაქვემდებარებულობის გასარკვევად ჯერ უნდა დადგინდეს სტრატეგიული დოკუმენტის[204] არსებობა „დაგეგმარებისა და სივრცითი მოწყობის სფეროში“[205] და მერე უნდა გაირკვეს, ამ დოკუმენტით რამდენად დგინდება სამომავლო განვითარების ჩარჩო გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის I და II დანართებით გათვალისწინებული საქმიანობებისთვის (ანუ საქმიანობებისთვის, რომლებიც ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას). ამდენად, ჩვენს შემთხვევაში, ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მიმართ, სდასსკ-ის მე-10 მუხლის თანახმად, მოქმედებს სგშ-ის ჩატარების ავტომატური ვალდებულება. სკრინინგის პროცედურა (ანუ ცალკეული გადაწყვეტილება იმის თაობაზე, დაექვემდებაროს თუ არა კონკრეტული დოკუმენტი სგშ-ს) მხოლოდ აღნიშნულ გეგმებში ცვლილების შეტანის დროს ტარდება.[206]

რაც შეეხება გარემოზე ზემოქმედების შეფასების (გზშ) ჩატარების პროცედურას,[207] უნდა გაირკვეს გდგ-ით განზრახული მშენებლობა რომელ დანართში ხვდება. საქმე ისაა, რომ 2014 წლის გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი, ევროპული სამართლის მსგავსად, ორ დანართში ანაწილებს საქმიანობებს. პირველი დანართით გათვალისწინებული პროექტები ავტომატურად ექვემდებარება გზშ-ს, ხოლო მეორე დანართით გათვალისწინებული აქტივობების ბედი სკრინინგის საფუძველზე გადაწყდება.[208] პროცესის

203 სდასსკ-ის მე-10 მუხლი.

204 კოდექსში მოცემულია „სტრატეგიული დოკუმენტის“ ლეგალური დეფინიცია.

205 კოდექსი ასახელებს ასევე სხვა სფეროებსაც – სოფლის მეურნეობა; სატყეო მეურნეობა; თევზჭერა; ენერგეტიკა; მრეწველობა; ტრანსპორტი; ნარჩენების მართვა; წყლის რესურსების მართვა; ელექტრონული კომუნიკაციები; ტურიზმი; დაგეგმარება და სივრცითი მოწყობა.

206 სგშ-ის პროცედურის თაობაზე იხ. აქვე, §7 (5.2.).

207 გზშ-ის თაობაზე დაწვრ. იხ. *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 181-იდან.

208 გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილი.

დასაწყებად საქმიანობის განმახორციელებელი ვალდებულია, საქმიანობის დაგეგმვის შეძლებისდაგვარად ადრეულ ეტაპზე უფლებამოსილ ორგანოს წარუდგინოს დაგეგმილი საქმიანობის თაობაზე სკრინინგის განცხადება და სამინისტროსგან მიიღოს გადაწყვეტილება იმის თაობაზე, ექვემდებარება თუ არა მეორე დანართით დაგეგმილი საქმიანობა გზშ-ს.[209] სკრინინგის შესახებ განცხადების წარდგენა არ ხდება, თუ მაძიებელი საკუთარი ინიციატივით გადაწყვეტს, რომ გზშ-ის მომზადება აუცილებელია, ან მაძიებელი წარადგენს სკრინინგისა და სკოპინგის ერთობლივ განცხადებას. გდგ გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის II დანართში გვხვდება,[210] ამიტომ მის მიმართ სწორედ სკრინინგის პროცედურით წყდება გზშ-ის ჩატარების ვალდებულების საკითხი. კანონმდებლობის ხარვეზად უნდა ჩაითვალოს ის, რომ გდგ-ის მიმართ გზშ-ის ვალდებულების დადგენის შემთხვევაში ის არ ითვალისწინებს იმავე დოკუმენტის სგშ-ის ვალდებულებისაგან გათავისუფლების წესს. ამ დუბლირების მიზანი გაუგებარია, რამეთუ გზშ უფრო კვალიფიციური დოკუმენტია და ფარავს სგშ-ის საკითხებსაც. ამიტომ, როცა დოკუმენტზე ტარდება გზშ, მაშინ სგშ-ის ჩატარება აზრს მოკლებულია.[211]

5. კონცეფციის/პროექტის სავალდებულო წარდგენა ცენტრალურ უწყებებთან და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების ჩართვა

ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფცია ინიციატორმა განსახილველად უნდა წარადგინოს ამ სფეროში პოლიტიკის გამტარებელ სამინისტროში, რომელიც უზრუნველყოფს სხვა დაინტერესებული სამინისტროების მონაწილეობას, აგრეთვე მათ მიერ საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების შეჯერებული ვერსიის შესაბამისი მუნიციპალიტეტებისათვის წარდგენას.[212]

რაც შეეხება ქალაქთმშენებლობითი გეგმის პროექტს, ამ შემთხვევაში გენერალური გეგმის საბოლოო პროექტი სამართლებრივი კონსულტაციისთვის წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს, საქართველოს ორგანული კანონის, „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 137-ე მუხლით დადგენილი წესით (სდასსკ-ის 42-ე მუხლის მე-7 ნაწილი). ეს ვალდებულება განაშენიანების გეგმის ან განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში არ მოქმედებს (სდასსკ-ის 43-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). კოდექსის თავ-

209 გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილი.

210 II დანართის 9.2. პუნქტის თანახმად, 10 ჰექტარზე მეტი განაშენიანების ფართობის მქონე ურბანული განვითარების პროექტი (მათ შორის, სავაჭრო ცენტრისა და 1 000 ავტომობილის ტევადობის ავტოპარკის მოწყობა).

211 ეს პრობლემა საჭიროებს მოგვარებას. ამიტომ აუცილებელია ამ მხრივ შესაბამისი ცვლილებების შეტანა კანონმდებლობაში.

212 სდასსკ-ის 42-ე მუხლის მე-2 ნაწილი სდასსკ-ის 43-ე მუხლთან ბმაში.

დაპირველ ვარიანტში გათვალისწინებული იყო მთავრობის სავალდებულო ნებართვა, რომელიც აუცილებელი წინაპირობა იყო ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცებისთვის, რაც მოგვიანებით ამოღებულ იქნა და, როგორც უკვე აღინიშნა, მხოლოდ სამართლებრივი კონსულტაციით შემოიფარგლა.

ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების პროცესში ჩართულ უნდა იქნეს სხვა დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანოები (როგორც ვერტიკალურ, ისე ჰორიზონტალურ დონეზე, ნეგატიური ვოტუმით ან მის გარეშე), რომლის მიზანია ურთიერთშემხვედრი დინების პრინციპის მოთხოვნათა დაცვა (სდასსკ-ის მე-4 მუხლის მე-2 ნაწილი). 260-ე დადგენილების მე-18 მუხლის 1-ლი პუნქტით განსაზღვრულია ის ადმინისტრაციული ორგანოები, რომლებიც გარკვეულ შემთხვევებში უნდა ჩაერთონ გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

6. გეგმის კონცეფციის/პროექტის საჯარო განხილვა

ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ორივე სტადიაზე პროცესის საჯაროობა უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოების (ინიციატორის) მიერ.[213] ამ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოება ტარდება იმავე პრინციპით და სტრუქტურით, რაც დადგენილია სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავებისთვის.[214] განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში არ ხდება საჯარო განხილვები. თუმცა საზოგადოებისა და დაინტერესებული პირების შენიშვნები და მოსაზრებები მიიღება წერილობით. გარდა ამისა, სდასსკ-ის და ათკ-ის სისტემური განმარტებიდან გამომდინარეობს, რომ განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმება მესაკუთრეებთან არ არის სავალდებულო და ის ვერ გახდება მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილების შეზღუდვის საფუძველი, რაც ძველი მიდგომების ერთ-ერთი არსებითი ხარვეზი იყო.

7. გეგმის დამტკიცება და ძალაში შესვლა

სდასსკ-ის მიხედვით, ქალაქთმშენებლობით გეგმებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოების ინიციატივით ამტკიცებს საკრებულო (სდასსკ-ის 42-ე-43-ე მუხლები) ნორმატიული ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტით (სდასსკ-ის მე-3 მუხლის ჰ[21] პუნქტი). ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები ძალაში შედის გამოქვეყნებისთანავე, თუ ამავე აქტებით დადგენილი არ არის ძალაში შესვლის სხვა წესი.

---

213 იხ. დეტალური რეგულირება, სდასსკ-ი და 260-ე დადგენილება.

214 იხ. აქვე, §7(5).

8. ცვლილება

ქალაქთმშენებლობით გეგმებში ცვლილების შეტანის *ინიცირების უფლება* აქვს შესაბამის ინიციატორს, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ან სხვა ნებისმიერ პირს,[215] შესაბამისი დასაბუთების წარდგენის საფუძველზე. კანონმდებლობით განსაზღვრულია სივრცის დაგეგმვის გეგმაში ცვლილების შეტანის ორი ძირითადი შესაძლებლობა არსებითი ცვლილების ან არარსებითი ცვლილების სახით. ორივე გზა გულისხმობს განსხვავებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას.

ქალაქთმშენებლობით გეგმებში *არაარსებითი ცვლილების* შეტანის შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ტარდება. ამ შემთხვევაში ინიციატორი სკრინინგის პროცედურის თაობაზე მიმართავს უფლებამოსილ ორგანოს. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობით გეგმებში *არსებითი სახის ცვლილება* შეიტანება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით, ანუ უნდა ჩატარდეს ორივე ეტაპისთვის გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოება. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროებისა და ახალწარმოქმნილი გარემოებების არსებობისას სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები უნდა განახლდეს[216] ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით.[217] ერთსტადიიანი წარმოება ტარდება გეგმის იმგვარი განახლების შემთხვევაში, რომელიც არ ცვლის თავდაპირველ კონცეფციას, ანუ გულისხმობს არაარსებითი ხასიათის ცვლილებას (შეადარეთ 260-ე დადგენილების ლეგალური დეფინიცია).

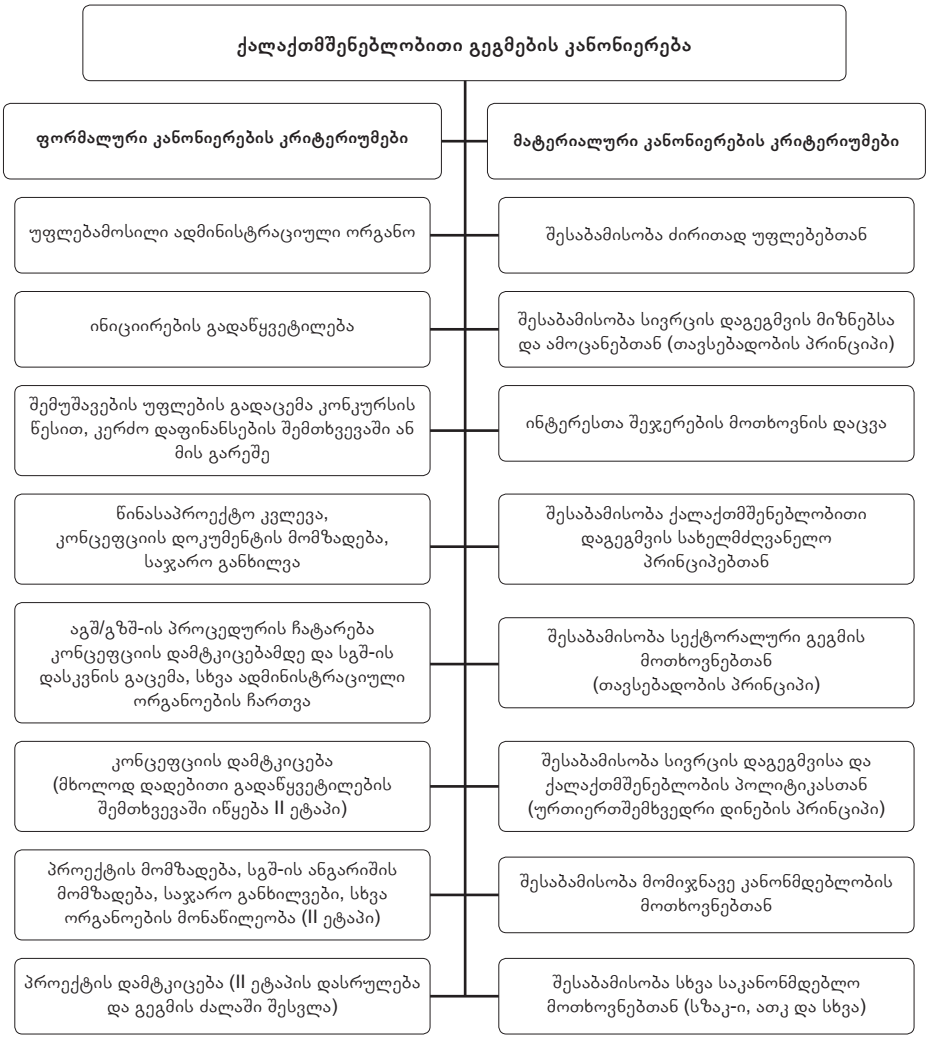
9. პარალელური ადმინისტრაციული წარმოება

პარალელური ადმინისტრაციული წარმოება ტარდება იმ შემთხვევაში, როცა შემუშავების სტადიაზე არსებული ქალაქთმშენებლობითი გეგმის პროექტი წინააღმდეგობაშია ზემდგომ ან ქვემდგომ მოქმედ გეგმასთან. ასეთ შემთხვევაში პარალელური ადმინისტრაციული წარმოება უზრუნველყოფს დროის ეკონომიას. ის იძლევა შესაძლებლობას, რომ მოქმედ გეგმაში ცვლილების შეტანის გარეშე მოხდეს როგორც ძირითადი პროექტის, ისე იმ მოქმედ გეგმაში ცვლილების პროექტის დამტკიცება, რომელთანაც წინააღმდეგობაში მოდის ის პროექტი, რომელიც მასთან მოდის წინააღმდეგობაში. ამდენად, პარალელური ადმინისტრაციული წარმოება იძლევა შესაძლებლობას, მოქ-

215 სდასსკ-ის 42-ე მუხლის მე-9 ნაწილი და 43-ე მუხლის მე-6 ნაწილი.
216 სდასსკ-ის მე-8 მუხლის მე-4 ნაწილი.
217 სდასსკ-ის მე-8 მუხლის მე-5 ნაწილი.

მედ გეგმაში წინმსწრები ცვლილების შეტანის გარეშე,[218] მომზადდეს ახალი პროექტი და განხორციელდეს მასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება (ე.წ. პარალელური ადმინისტრაციული წარმოება).[219]

§12. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კანონიერება (9–11 §§-ის სქემატური შეჯამება)



218 აღსანიშნავია, რომ თბილისის შემთხვევაში პრაქტიკა ყოველთვის ამ წესის საპირისპიროდ ვითარდებოდა. გენგეგმის წინააღმდეგობრივი დათქმების მიუხედავად, ჯერ მტკიცდებოდა განაშენიანების რეგულირების გეგმები (გრგ), ხოლო მოგვიანებით, ეტაპობრივად ხდებოდა მათი ერთად ასახვა გენერალურ გეგმაში.

219 იხ. სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-5 ნაწილი და 260-ე დადგენილების მე-20 მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტები.

§13. გენერალური გეგმა

1. გენერალური გეგმის ფუნქცია

გენერალური გეგმა არის ორსაფეხურიანი ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პირველი საფეხური. მუნიციპალიტეტი სწორედ ამ გეგმაში ასახავს მთელი მუნიციპალიტეტისთვის *ქალაქთმშენებლობითი განვითარების ძირითად მიმართულებებსა* და საფუძვლებს. ამიტომ ის არის მუნიციპალიტეტის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პროგრამა. საჭიროების შემთხვევაში (260-ე დადგენილების მე-5 მუხლი) შესაძლებელია განაშენიანების გეგმების შემუშავება, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმით განსაზღვრულ დებულებებს (სდასსკ-ის 44-ე მუხლი). ის ქმნის მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისთვის ამოსავალ წერტილს (სდასსკ-ის 65 და შემდეგი მუხლები), ნებართვის გაცემის დროებითი შეზღუდვის საფუძველს (სდასსკ-ის 48-ე მუხლი), უპირატესი შესყიდვის წინაპირობას (სდასსკ-ის 50-ე მუხლი), მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობისა (სდასსკ-ის 52-ე მუხლი) და სხვა ღონისძიებების გატარების საფუძველს. კანონმდებლობით გენერალური გეგმა არის *განაშენიანების მართვის მოსამზადებელი გეგმა* (260-ე დადგენილების მე-5 მუხლი). მას აქვს მაკოორდინირებელი და მაინტეგრირებელი ფუნქცია. განაშენიანების გეგმები და სხვა დარგობრივი გეგმები, რომლებიც მის საფუძველზე წარმოიქმნებიან, გენერალური გეგმის მეშვეობით ვითარდებიან ერთიან სისტემური გააზრების ჭრილში. ამით ის არის სივრცის დაგეგმარების გაგრძელება ქალაქთმშენებლობის დონეზე, რითაც მას ინტეგრაციული საკითხები გადააქვს ლოკალურ დონეზეც.

2. გენერალური გეგმის გამოსახვის ფორმა

გენერალური გეგმა, ძირითადად, გამოისახება რუკაზე, რომელიც იმდენად ზუსტი და სრული უნდა იყოს, რომ შეიძლებოდეს მუნიციპალიტეტის მიერ გამოხატული ნების ნათლად გაგება. საქართველოში გენერალური გეგმების შემთხვევაში უმეტესად გამოიყენება 10000 მასშტაბი.[220] 260-ე დადგენილების მე-3 დანართის თანახმად, გენერალური გეგმა შეიძლება მომზადდეს 10000-25000-იან მასშტაბში, რომლის ფარგლებშიც ადმინისტრაციული ორგანო ცალკეული შემთხვევისთვის ადგენს კონკრეტულ მოთხოვნას. პი-

220 თუმცა ელექტრონული საშუალებები იძლევა მისი 500-იან მასშტაბში დამუშავების შესაძლებლობას. ამას თავისი ისტორიული და საკანონმდებლო საფუძვლები აქვს. საქმე ისაა, რომ გენერალური გეგმა ითავსებდა განაშენიანების გეგმის ფუნქციებსაც და ის ნებართვის გაცემის საფუძველიც იყო. ამ პრობლემურ საკითხს ახლა არ შევეხები. ახალი საკანონმდებლო რეფორმის ფარგლებში ის გამოსწორებულია.

რობითი აღნიშვნები, რომლებითაც რუკა უნდა იყოს გამოსახული, გერმანული მიდგომების გათვალისწინებით,[221] როგორც გრაფიკული, ისე ტექსტური გამოსახვის თვალსაზრისით, განსაზღვრულია 260-ე დადგენილების მე-2 დანართში.

გეგმას თან უნდა დაერთოს ტექსტური ნაწილი, ანუ იგივე დასაბუთება. დასაბუთება არ არის გეგმის შემადგენელი ნაწილი, არამედ თანდართული უნდა იქნეს როგორც გეგმაში ასახული ცალკეული გადაწყვეტილებების არგუმენტი.[222] ამით ის გენერალური გეგმის ნამდვილობის განსაზღვრის კრიტერიუმია. თუ დასაბუთება ნაკლოვანია, მაშინ შეიძლება დაისვას მისი ბათილობის საკითხი. სწორედ ამ დანიშნულებაზე მიუთითებს სდასსკ-ის მე-11 მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის თანახმად, „ტექსტური ნაწილი უნდა შეიცავდეს დასაბუთებას, რომელშიც მიეთითება ყველა ის მნიშვნელოვანი გარემოება, რომლის საფუძველზედაც მოხდა დაგეგმვის პროცესში ინტერესთა შეჯერება.“ ამ დათქმასთან წინააღმდეგობაშია ტექსტური ნაწილის იმგვარი განმარტება, რომელიც მოცემულია 260-ე დადგენილებაში. მისი მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ტექსტური ნაწილი გათანაბრებულია განაშენიანების მართვის რეგლამენტთან, რომელიც ცალკეული ტერიტორიებისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ძირითად დებულებებში მოცემულ შემდეგ პირობებს: უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს, განაშენიანების სახეობას, განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე. ნებისმიერი გადაწყვეტილება, რომელიც ამგვარი რეგლამენტების საფუძველზე იქნება მიღებული, არის ბათილი.

3. გენერალური გეგმის მოქმედების არეალი

გენერალური გეგმა, როგორც წესი, მოიცავს *დასახლების მთელ ტერიტორიას* (სდასსკ-ის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი), რომელშიც მოიაზრება სოფელი, დაბა, ქალაქი (ათკ-ის მე-4 მუხლი). თუ გეგმა მთელი დასახლებისთვის კეთდება, მაშინ, წესით, მასში ამ ტერიტორიისთვის არ უნდა დარჩეს „თეთრი ლაქები“.[223] გენერალური გეგმის გეგმარებითი არეალი უნდა განისაზ-

221 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV).

222 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §7, Rn. 4.

223 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §7, Rn. 7.

ღვროს დასახლების სრულ საზღვრებში.[224] გამონაკლისი შეიძლება იყოს შემთხვევა, როცა გეგმარებითი გადაწყვეტილება არ შეეხება კონკრეტულ ტერიტორიას იმის გამო, რომ მიწათსარგებლობის ტენდენციები ამას არ ითხოვს, ან იქ დაგეგმვა ჯერ ნაადრევია და დროის თვალსაზრისით უნდა მოხდეს დალოდება. ასეთმა გადაწყვეტილებამ არავითარ შემთხვევაში არ უნდა გამოიწვიოს ინტერესთა კონფლიქტის მოუგვარებლობა. სადაც ასეთი პრობლემებია, იქ ქალაქთგეგმარების საჭიროება, შესაბამისად, გენერალური გეგმით ასეთი ტერიტორიის დაფარვის საჭიროებაც გარდაუვლად არსებობს. აქვე აღსანიშნავია, რომ დასახლების თავდაპირველი *საზღვრის ცვლილების* შემთხვევაში გენერალური გეგმა მოქმედებას აგრძელებს ძველ საზღვრებში, თუ ის არ იჭრება სხვა მუნიციპალიტეტის საზღვრებში.

გენერალური გეგმის არსებობას დიდი მნიშვნელობა აქვს, როცა ტერიტორიაზე ჩამოყალიბებული განაშენიანების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტული არეალების განვითარების საჭიროებისას, *საგნობრივი თვალსაზრისით ნაწილობრივი გეგმის მომზადება* შესაძლებელი უნდა იყოს.[225] მაგალითად, დასახლებაში შეიძლება არსებობდეს ისეთი მოცემულობა, რომ მთლიან ტერიტორიაზე სრულყოფილი, „ნორმალური“, მთლიანი კონცეფციის მქონე გეგმის მომზადება მიზანშეუწონელია. ამავე დროს, ასეთ მოცემულობაში შესაძლებელია, არსებობდეს კონკრეტული უშენი ტერიტორიის განვითარების საჭიროება ტურისტული ინფრასტრუქტურის, განახლებადი ენერგიისა და ა.შ. მშენებლობისთვის; მეორე მაგალითი შეიძლება იყოს მხოლოდ ფუნქციური ზონირების საჭიროების არსებობა. თუ ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საგნობრივად შეზღუდული გენერალური გეგმა შეიძლება მოიცავდეს დასახლებას მთლიანად, პირველ შემთხვევაში ის შეიძლება მომზადდეს მხოლოდ შესაბამისი ნაწილისთვის. შესაბამისად, საგნობრივი დაგეგმვის საჭიროება განსაზღვრავს გეგმარებით არეალს. 260-ე დადგენილების მე-5 დანართის ფორმულირება, რომ, „როგორც წესი, გენერალური გეგმის გეგმარებითი არეალი არის დასახლების მთელი ტერიტორია“, იმას ნიშნავს, რომ ამ წესიდან გამონაკლისი დასაშვებია. ამგვარად, ტერიტორიული არეალის შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძველი კანონმდებლობაში აღნიშნული სახით არსებობს.

---

224 საქართველოს მთავრობის ინიცირების შემთხვევაში გენერალური გეგმა შეიძლება მოიცავდეს დასახლებათაშორის ტერიტორიებსაც (სდასსკ-ის 36-ე მუხლის 260-ე დადგენილების მე-5 დანართთან ბმაში).

225 სდასსკ-ის 39-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის ჩანაწერი, რომ „სივრცის დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, გენერალური გეგმა ... უნდა მოიცავდეს“, გულისხმობს იმას, რომ გენერალური გეგმის საგნობრივი შემადგენლობა განისაზღვრება ცალკეული საჭიროებების შესაბამისად.

შესაძლებელია ასევე *აგლომერაციული ტიპის გენერალური გეგმის* შემუშავება (სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-4 ნაწილი). ეს იმ შემთხვევაში ხდება, როცა მომიჯნვე მუნიციპალიტეტებს გადასაწყვეტი აქვთ ერთობლივ ინტერესებს მიკუთვნებული საკითხები. ასეთი ტიპის გეგმები მოიცავს როგორც ქალაქთმშენებლობით, ისეთ სივრცის დაგეგმარების საკითხებს.[226] ამიტომ შეიძლება, ის დამტკიცდეს როგორც მიწათსარგებლობის გეგმის, ისე სივრცის დაგეგმარების გეგმის სახით, იმ არეალზე, სადაც არსებობს საერთო ინტერესების გადაკვეთა. ორივე შემთხვევაში აგლომერაციული ტიპის გენერალური გეგმის მიმართ მოქმედებს ტრანსმუნიციპალური გეგმის შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესები (სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-4 ნაწილი მე-5 თავთან ბმაში).

4. გენერალური გეგმის შინაარსი

4.1. სავალდებულო დებულებები

გენერალური გეგმის არსებითი შემადგენელი ნაწილი არის *გადაწყვეტილების დამდგენი დებულებები (ძირითადი დებულებები),* რომლებშიც ცალსახად ჩანს თვითმმართველი ორგანოს ნება. ასეთი დებულებებით იმართება დასახლებაში ქალაქთგანვითარებისა და განაშენიანების მოსამზადებელი საკითხები. დებულებები, რომლებიც არ შეიცავს ასეთ ცხად მიმართულებებს, გენერალურ გეგმაში დაუშვებელია. გენერალურ გეგმაში განსაკუთრებით აღსანიშნავია შემდეგი სახის დებულებები:

პირველი არის *ქალაქთგანვითარების დებულებები*. ასეთ დებულებებში მუნიციპალიტეტი გამოხატავს თავის სუვერენულ გადაწყვეტილებას, რომ მას სურს დასახლების განვითარება განსაზღვრული მიმართულებით. ასეთი განვითარების სტრატეგიების შედეგად გამოიკვეთება *„მუნიციპალიტეტის საჭიროებები“,* როგორებიცაა: სამეწარმეო და საცხოვრებელი მიზნებისთვის ტერიტორიების გამოყოფა, კომუნალური ინფრასტრუქტურა და ა.შ. ეს არის პროგნოზული ხასიათის გადაწყვეტები, რომლებიც ემყარება შესაბამის ინფორმაციას (გეგმარებით კადასტრს). ამ მიზნით გენერალური გეგმით კონკრეტულ ტერიტორიისთვის განისაზღვრება მიწათსარგებლობის სპეციალური რეჟიმი.

გენერალური გეგმაში, უპირველესად, დგინდება ისეთი ტერიტორიები, რომლებიც განკუთვნილია სამშენებლო მიზნებისათვის (სდასსკ-ის 39-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი). ამ თვალსაზრისით, 261-ე დადგენილება ცალკე

226 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §7, Rn. 12 f.

თავში (II თავი) გამოყოფს რეგულაციებს *სამშენებლო ტერიტორიასთან* დაკავშირებით. დადგენილების მე-4 მუხლის თანახმად, სამშენებლოა ტერიტორია, რომელიც მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში და სადაც ნორმატიული რეჟიმის (ანუ სდასსკ-ის 65-ე და შემდეგი მუხლების) თანახმად, ნებადართულია მშენებლობა. ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები, ანუ სამშენებლო ტერიტორიები:

– საცხოვრებელი ზონა (სზ);
– შერეული ზონა (შზ);
– ინდუსტრიული ზონა (იზ);
– სპეციალური ზონა (სპზ).

გენერალური გეგმა, როგორც წესი, ადგენს ფუნქციურ ქვეზონებს (სდასსკ-ის 39-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი). ეს განპირობებულია მისი ფუნქციით. საქმე ისაა, რომ, ვინაიდან ის არ არის ნებართვის გაცემის საფუძველი, ამდენად ქვეზონების დადგენა[227] არ არის მიზანშეწონილი. მხოლოდ გარკვეული საჭიროების შემთხვევაშია შესაძლებელი გენერალურ გეგმაში ქვეზონების დადგენა. ასეთი საჭიროება შეიძლება განპირობებული იყოს ქვეზონის თავისებურებით. მაგალითად (ზოგადი), შერეული ზონის დადგენა გულისხმობს სასოფლო-სამოსახლო (შზ1) და ცენტრის ქვეზონებად (შზ2) ჩაშლის შესაძლებლობას, რაც რადიკალურად განსხვავებული ქვეზონებია. ასეთ შემთხვევაში მგეგმარებელს შეიძლება, თავიდანვე უნდოდეს ქვემდგომ გეგმებში ქვეზონის დადგენის დისკრეციის შეზღუდვა. მეორე შემთხვევა შეიძლება იყოს უკვე არსებული, ჩამოყალიბებული განაშენიანება და მისი შენარჩუნების აუცილებლობა, რაც გენგეგმის დროს ჩატარებული კვლევებით საკმარისად დასტურდება.

გენერალურ გეგმაში დგინდება ასევე *არასამშენებლო ტერიტორიები* (სდასსკ-ის 39-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი 261-ე დადგენილების III თავთან ბმაში). დადგენილების 22-ე მუხლის თანახმად, არასამშენებლო ტერიტორიის კატეგორიები შეიძლება იყოს გამწვანებული ტერიტორიები, სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები, სატყეო ტერიტორიები, ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები და სხვა ტერიტორიები, რომლებიც არ მიეკუთვნება სამშენებლო ტერიტორიას. ასეთი შეიძლება იყოს: პლაჟები, მდინარეთა ნაპირები და სხვ., რომელთა განვითარებისთვის შესაბამისი სფეროს მომწესრიგებელი კანონმდებლობა ადგენს განსაკუთრებულ საგამონაკლისო პირობებს.

---

227 კანონმდებლობით განსაზღვრულია 13 ქვეზონა (261-ე დადგენილების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტი).

გენერალურ გეგმაში აისახება ასევე *დამცავი ზონები,* რომელთა მიმართებით მოქმედებს სპეციალური სფეროს მომწესრიგებელი კანონმდებლობა.[228] ასეთი ზონები შეიძლება იყოს: კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები, წყლის ობიექტების დამცავი ზონები, სანიტარიული დაცვის ზონები, დაცული ტერიტორიების, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დამცავი ზონები, ზოლები, არეალები და სხვა მსგავსი დამცავი ზონები (261-ე დადგენილების 28-ე მუხლი). გენერალურ გეგმაში ასევე დგინდება სარეზერვო ტერიტორიები, რომელთა სამშენებლოდ გამოყენება დროის კონკრეტულ მონაკვეთში დაუშვებელია (სდასსკ-ის 39-ე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი).

გენერალურ გეგმაში დგინდება ასევე *სოციალური, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები* (სდასსკ-ის 39-ე მუხლის „ბ“, „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტები 261-ე დადგენილების IV თავთან ბმაში). ეს მიდგომა განსხვავდება ძველი რეგულაციებისგან და უარს აცხადებს ასეთ შემთხვევაში ზონირების პრინციპზე. ამ გენერალური გეგმის რუკაზე მოინიშნება არა ქვეზონის სახით, არამედ ტერიტორიის სახით. მონიშვნის წესი კი ზუსტადაა განსაზღვრული 260-ე დადგენილების მე-2 დანართში.

გენერალურ გეგმაში შესაძლებელია დადგინდეს *განაშენიანების პარამეტრები,* რომელთაც ქვემდგომი გეგმებისთვის ან ნებართვის გაცემის დროს ექნება სარეკომენდაციო ხასიათი (261-ე დადგენილების 33-ე მუხლის მე-3 პუნქტი).

4.2. ინფორმაციული მონიშვნები

გენერალური გეგმა შეიძლება ასევე მოიცავდეს მონიშვნებს, რომლებიც არის ინფორმაციული ხასიათის და გარკვეულ გავლენასაც ახდენს ტერიტორიის შემდგომ განვითარებაზე. ასეთია, მაგ., მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფებისა და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიში ტერიტორიები (სდასსკ-ის 39-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში (2019 წ.) ბევრი ასეთი მონიშვნაა,[229] მათ შორის არის, მაგალითად, გეოდინამიკა, რაც გარკვეულ სამართლებრივ შედეგებსაც იწვევს ამ არეალში მოხვედრილი მიწის ნაკვეთებისთვის. ასეთ შემთხვევაში, სამართლებრივი თვალსაზრისით, საინფორმაციო დათქმები, რომლებიც სამართლებრივ შედეგებსაც იწვევს,

228 მაგ.: საქართველოს კანონები კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ (1998 წ.), კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ (2007 წ.), წყლის დაცვის შესახებ (1997 წ.) და სხვ.

229 http://tas.ge/?p=content&type=6&id=7127

უნდა ეფუძნებოდეს კანონის დათქმას (სზაკ-ის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილი). წინააღმდეგ შემთხვევაში, მის საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილებები იქნება ბათილი.

5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სამართლებრივი ბუნება

ქართულ სამშენებლო სამართალში რეფორმის განხორციელებამდე მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას ჰქონდა სრული იურიდიული ბუნება და ის არა მხოლოდ ქვემდგომი გეგმებისთვის გამოიყენებოდა, არამედ ნებართვის გაცემის საფუძველსაც ქმნიდა. კერძოდ, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის კანონის 29-ე მუხლის თანახმად, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესრულება სავალდებულო იყო, მათ შორის, კერძო სამართლის პირებისთვის, თუ ის მოიცავდა ძირითად პარამეტრებს (ნაგულისხმევია მხოლოდ ზოგადი კოეფიციენტები). ასეთ შემთხვევაში მიწათსარგებლობის გეგმა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი“ იყო.

ეს დათქმა თითქოს გერმანული სამშენებლო კოდექსის 30-ე პარაგრაფის 1-ლი პუნქტის ჩანაწერს გვაგონებს, რომლის მიხედვით, განაშენიანების გეგმა შეიძლება გახდეს ნებართვის გაცემის საფუძველი, თუ ის მოიცავს განაშენიანების სახესა და პარამეტრებს, განაშენიანების საზღვრებს (ანუ ლურჯ ხაზებს) და ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორიებს. ასეთ შემთხვევაში განაშენიანების გეგმა ხდება „კვალიფიციური გეგმა“ და ის ხდება ნებართვის გაცემის საფუძველი. გერმანულ სამართალში ასეთი დათქმა მიწათსარგებლობის გეგმის მიმართ არ მოქმედებს. თუმცა, გერმანული სამართლის მიხედვით, მიწათსარგებლობის გეგმა არც სამართლებრივ აქტად მიიჩნევა და არც სამართლებრივი ნორმების შემცველ დოკუმენტად. ის არის ადმინისტრაციული ორგანოს მბოჭავი გეგმარებითი პროგრამა.[230] ამ თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმა არის ერთგვარი sui generis სამართლებრივი აქტი, რომელიც სხვადასხვა სახის შეზღუდულ იურიდიულ შედეგს იწვევს.[231] ამავე დროს, ის შეიძლება, მხოლოდ ირიბად გახდეს ნებართვის მიღებაზე გადაწყვეტილების მიღების სამართლებრივი საფუძველი. ამ კონსტელაციების გათვალისწინებით, გერმანული სამართლის მიხედვით, მიწათსარგებლობის გეგმის მიმართ მოქმედებს უფლების დაცვის შეზღუდული შესაძლებლობები როგორც დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანოების, ისე კერძო პირების მხრიდან.[232] ზემოთ აღნიშნული სივრცითი

230 Jaeger, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB (Komm.), 2. Aufl., 2014, §5, Rn. 10.
231 Jaeger, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB (Komm.), 2. Aufl., 2014, §5, Rn. 12.1.
232 Jaeger, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB (Komm.), 2. Aufl., 2014, §5, Rn. 14 ff.

მოწყობის კანონი გერმანული მაგალითების გათვალისწინებით იწერებოდა, თუმცა კეთდებოდა „ქართული ინტერპრეტაციები“, ხშირად არასწორად. გენერალური გეგმისთვის კვალიფიციური განაშენიანების გეგმისთვის მინიჭებული ეს ფუნქცია ამის კარგი მაგალითია.

ახალი რეფორმის ფარგლებში, სდასსკ-ით, გენერალურ გეგმას ასეთი სამართლებრივი ბუნება არ აქვს. ერთი მხრივ, გაუგებარია მე-12 მუხლის ჩანაწერი, რომ „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება ნებისმიერი პირისთვის სავალდებულოა.“ ის არ აკეთებს განსხვავებას მგეგმარებლის მბოჭავ ნორმებსა და კერძო სამართლის ადრესატ პირებს შორის. შინაარსობრივად, ცხადია, დაუშვებელია, რომ, მაგალითად, სივრცის დაგეგმარების გეგმა მოიცავდეს ისეთ დათქმებს, რომლებიც კერძო პირებს დაავალდებულებს. გენერალური გეგმის შიდა მოწესრიგების ფუნქცია იმაში ვლინდება, რომ დაგეგმვაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებს ის უდგენს ამ გეგმასთან შესაბამისი დაგეგმვის ვალდებულებას. მაგ., თუ გენერალური გეგმა ცალკეული ტერიტორიისათვის ადგენს ზოგად საცხოვრებელ ზონას (სზ), მაშინ განაშენიანების რეგულირების გეგმას შეუძლია, ამ ტერიტორიაზე განსაზღვროს მხოლოდ ამ ზოგად ზონასთან შესაბამისი ქვეზონა: სზ-1 და ა.შ. ოთხამდე. სხვა ქვეზონას კი ის ამ ტერიტორიაზე ვერ დაადგენს. გენერალური გეგმა არც მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების გაცემის საფუძველია. სდასსკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენისას, მართალია, ხდება გენერალური გეგმის მოთხოვნების გათვალისწინება, თუმცა ეს არ უნდა იწვევდეს განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში არსებით ცვლილებას. ამ მიზნით 255-ე დადგენილება განსაზღვრავს დეტალური კვლევის ჩატარების ვალდებულებას. ფაქტობრივ სისტემასა და გენერალური გეგმის მოთხოვნებს შორის წინააღმდეგობისას მოქმედებს ჩამოყალიბებული სისტემის პარამეტრები, თუ ის არ აჭარბებს გენერალური გეგმით დაშვებულ პარამეტრებს.

შესაბამისად, მხოლოდ გარკვეულ შემთხვევებში შეიძლება გახდეს გენერალური გეგმა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი (აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთისთვის არასამშენებლო სტატუსის განსაზღვრა, რაც ქვემდგომ დონეზე ზღუდავს განაშენიანების გეგმის შემუშავებას ან ცალკეული სანებართვო გადაწყვეტილების მიღებას, აგრეთვე, გენერალური გეგმა, რომელიც ზემოქმედებს მეზობელი მუნიციპალიტეტის ქალაქთგეგმარებით უფლებამოსილებაზე და ა.შ.), მაშინ

ასეთი დანაწესების წინააღმდეგ შესაძლებელია დავის წარმართვა. ასეთ შემთხვევაში გენერალურ გეგმას აქვს სამართლებრივი ნორმის ფუნქცია და ის შეიძლება, სასამართლოს წესით გახდეს სადავო.

§14. განაშენიანების გეგმა

1. განაშენიანების გეგმის სახეები

1.1. ე.წ. „კვალიფიციური განაშენიანების გეგმა“

თუ განაშენიანების გეგმა მოიცავს სდასსკ-ის 41-ე მუხლით განსაზღვრულ ცალკეულ ელემენტებს, მაშინ ის არის განაშენიანების დეტალური გეგმა, ანუ „კვალიფიციური განაშენიანების გეგმა“. ამგვარი გეგმები არის ქალაქთმშენებლობის ისეთი ინსტრუმენტი, რომლის მეშვეობით შესაბამის მუნიციპალიტეტს შეუძლია გეგმარებითი არეალის სრულყოფილი, ამომწურავი მართვა, რის გამოც, ის არის ერთადერთი გეგმარებითი დოკუმენტი, რომელიც მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირდაპირი საფუძველია.

1.2. ე.წ. „ჩვეულებრივი განაშენიანების გეგმა“

განაშენიანების გეგმა, რომელიც არ მოიცავს სდასსკ-ის 41-ე მუხლით განსაზღვრულ ერთ რომელიმე ელემენტს მაინც, არის განაშენიანების ჩვეულებრივი გეგმა. ის გენერალური გეგმისგან იმით განსხვავდება, რომ მის საფუძველზე მეტ-ნაკლებად შესაძლებელია კონკრეტული დაგეგმარება და დომინირებული გამოყენების სახეობებისა და პარამეტრების დადგენა. შესაბამისად, ის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას სავალდებულოდ გასათვალისწინებელი მოთხოვნების დამდგენი გეგმაა. განაშენიანების დეტალური გეგმისგან კი ის იმით განსხვავდება, რომ არ არის ნებართვის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი.

1.3. განაშენიანების გეგმის კლასიფიკაცია გენერალურ გეგმასთან მიმართების თვალსაზრისით

გენერალური გეგმასთან მიმართების თვალსაზრისით განაშენიანების გეგმა შეიძლება იყოს ოთხი სახის:

– დაგეგმვის ორდონიან სისტემაში, ანუ როცა არსებობს გენერალური გეგმა, განაშენიანების გეგმა (კვალიფიციური ან ჩვეულებრივი) ვითარდება გენერალური გეგმის ფარგლებში და, ამდენად, ის უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმის მოთხოვნებს (სდასსკ-ის 44-ე მუხლი);
– დაგეგმვის ორდონიან სისტემაში, ანუ როცა არსებობს გენერალური

გეგმა, განაშენიანების გეგმამ ქალაქთმშენებლობითი საჭიროების გამო შეიძლება გადაუხვიოს გენერალური გეგმის მოთხოვნებს. ასეთ შემთხვევაში შესაბამისი ცვლილების მომზადება შეიძლება გენერალურ გეგმაში, და პარალელური ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ხდება განაშენიანების გეგმის შემუშავება (სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-5 ნაწილი და 260-ე დადგენილების მე-20 მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტები);

– განაშენიანების გეგმის შემუშავება შესაძლებელია, ასევე, იმ ნაწილში, რომელიც დაფარული არ არის გენერალური გეგმით (შეუფერხებლობის პრინციპი), თუ არსებობს განვითარების *გადაუდებელი წინაპირობები* და ორსაფეხურიანი დაგეგმვის პრინციპის დაცვა მიზანშეწონილი არ არის. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში შეუფერხებლობის პრინციპი არ იმოქმედებს, თუ მისი შემუშავება ხდება უშენ ტერიტორიაზე (260-ე დადგენილების მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტი). ნაშენი ტერიტორიის შემთხვევაში კი ეს პრინციპი მოქმედებს სრულად (სდასსკ-ის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილი);

– შესაძლებელია ასევე, შემუშავებულ იქნეს დამოუკიდებლად ფუნქციონირებადი განაშენიანების გეგმა (აბსოლუტური გამონაკლისი ორსაფეხურიანი სისტემისაგან). სდასსკ-ის 37-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, „საჭიროების შემთხვევაში, განაშენიანების გეგმა შეიძლება მოიცავდეს დასახლების მთელ ტერიტორიას, თუ ამ გეგმის ამოცანაა დასახლების მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ზოგადი რეგულირება.“ ასეთ შემთხვევაში მთავარია, ტერიტორიული და ქალაქთმშენებლობითი წინაპირობები განაშენიანების გეგმის მასშტაბში შესაძლებელს ხდიდეს ქალაქგანვითარების საჭიროებების ამოწურვას. ამ დროს გენერალური გეგმის შემუშავება არ ხდება.

გენერალური გეგმის, განაშენიანების გეგმის ან განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავება შესაძლებელია ასევე საქართველოს მთავრობის მიერ გამოყოფილ განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში. ასეთ შემთხვევაში არ მოქმედებს თვითმმართველობის ექსკლუზიურობის, ქალაქთმშენებლობით გეგმებს შორის თავსებადობისა და შეუფერხებლობის პრინციპები. ამიტომ ისინი კლასიფიკაციის სისტემაში არ მოიაზრება.

2. განაშენიანების გეგმის ფუნქცია

განაშენიანების გეგმა ორსაფეხურიან სისტემაში არის ქლაქთმშენებლობითი დაგეგმვის მეორე საფეხური (სდასსკ-ის 37-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი), რომელიც არის „განაშენიანების მართვის სავალდებულო“ გეგმა (260-ე

დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტი). როგორც წესი, ის ვითარდება გენერალური გეგმის საფუძველზე და მიწის ნაკვეთისთვის სამშენებლო განვითარებისა და მოწესრიგებული ქალაქთმშენებლობისთვის მოიცავს სავალდებულო ხასიათის დათქმებს. განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში მშენებლობა დასაშვებია მხოლოდ ამ გეგმის მოთხოვნათა დაცვით (სდასსკ-ის 66-ე მუხლი). განაშენიანების ჩვეულებრივი გეგმის შემთხვევაში, მართალია, მშენებლობის ნებართვის გაცემა I სტადიის გავლის გარეშე დაუშვებელია, თუმცა ის იმაზე მეტ საკითხს განსაზღვრავს გამოყენების პირობებისთვის, ვიდრე ეს გენერალური გეგმის შემთხვევაშია. ამიტომ განაშენიანების გეგმები არის გეგმარებითი ინსტრუმენტი, რომლითაც მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს სამშენებლო განზრახულობათა სრულფასოვან მართვას.

განაშენიანების გეგმა, უმეტესად, არის შესაძლებლობის დამშვები გეგმა. მათ მიერ დადგენილი განვითარება არ გულისხმობს მისი ეტაპობრივი განხორციელების ცალსახა ვალდებულებას, თუ კერძო პირთან დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით (სდასსკ-ის 47-ე მუხლი) ასეთი რეგულირება არ არის გათვალისწინებული. გდგ-ის ეტაპობრივი განხორციელების ვალდებულება უნდა დადგინდეს, მაგალითად, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში. მუნიციპალიტეტს უფლება აქვს, კერძო საკუთრებაში განაშენიანების გეგმით განსაზღვროს საზოგადოებრივი საჭიროებით განპირობებული ფუნქცია. თუმცა მისი პრაქტიკული რეალიზება შესაძლებელი გახდება მხოლოდ მონაცვლეობის (სდასსკ-ის 51-ე-52-ე მუხლები), უპირატესი შესყიდვის (სდასსკ-ის 50-ე მუხლი) ან აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევის გზით.[233]

3. განაშენიანების გეგმის გამოსახვის ფორმა

განაშენიანების გეგმა, ძირითადად, გამოისახება რუკაზე, რომელიც, ცხადია, გენერალურ გეგმაზე მეტ სიზუსტეს მოითხოვს. პირველ რიგში, ამ მიზნის მისაღწევად ის უნდა პასუხობდეს შესაბამის მასშტაბს. 260-ე დადგენილების მე-3 დანართის მიხედვით, განაშენიანების გეგმა შეიძლება გაკეთდეს 1:5000–1:2000-იან, ხოლო განაშენიანების დეტალური გეგმა 1:2000–1:500-იან მასშტაბში. ამ შუალედში ცალკეული შემთხვევისთვის კონკრეტულ გადაწყვეტილებას ადგენს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო. პირობითი აღნიშვნები, რომლებითაც რუკა უნდა იყოს გამო-

233 ამ შემთხვევაში გამოიყენება აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონი (1999 წელი).

სახული, როგორც გრაფიკული, ისე ტექსტური გამოსახვის ფორმით, განსაზღვრულია 260-ე დადგენილების მე-2 დანართში. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში დომინირებს გრაფიკული ნაწილი.

გეგმას თან უნდა დაერთოს ტექსტური ნაწილი, ანუ იგივე დასაბუთება. დასაბუთების ნაწილი არ არის გეგმის შემადგენელი, არამედ თანდართული უნდა იქნეს როგორც გეგმაში ასახული ცალკეული გადაწყვეტილებების არგუმენტი.[234] ის თანდართულია განაშენიანების გეგმაზე, თუმცა არ არის მისი მატერიალურსამართლებრივი ნაწილი. მისი არარსებობის შემთხვევაში შესაძლებელია ჩაითვალოს, რომ გეგმას არ აქვს სავალდებულო დასაბუთება. სზაკ-ის თანახმად, თუ აქტს არ აქვს დასაბუთება, ან თუ ის ნაკლოვანია, მაშინ შეიძლება, დაისვას მისი ბათილობის საკითხი. სწორედ ამ დანიშნულებაზე მიუთითებს სდასსკ-ის მე-11 მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის თანახმად, „ტექსტური ნაწილი უნდა შეიცავდეს დასაბუთებას, რომელშიც მიეთითება ყველა ის მნიშვნელოვანი გარემოება, რომელთა საფუძველზეც მოხდა დაგეგმვის პროცესში ინტერესთა შეჯერება.“ ამ დათქმასთან წინააღმდეგობაშია ტექსტური ნაწილის იმგვარი განმარტება, რომელიც მოცემულია 260-ე დადგენილებაში. ამ უკანასკნელის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ტექსტური ნაწილი გათანაბრებულია განაშენიანების მართვის რეგლამენტთან, რომელიც ცალკეული ტერიტორიებისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ძირითად დებულებებში მოცემულ შემდეგ პირობებს: უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს, განაშენიანების სახეობას, განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე. ნებისმიერი გადაწყვეტილება, რომელიც ამგვარი რეგლამენტების საფუძველზე იქნება მიღებული, არის ბათილი.

4. განაშენიანების გეგმის შინაარსი

4.1. სავალდებულო დებულებები

განაშენიანების გეგმის ძირითადი შემადგენელი ნაწილი არის *სავალდებულო დებულებები (ძირითადი დებულებები),* რომლებშიც ცალსახად ჩანს თვითმმართველი ორგანოს ნება, რომლითაც წესრიგდება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების საკითხი. ამდენად, ის განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის, როგორც საკუთრების ობიექტის განვითარებისა თუ შეზღუდვის პერსპექტივას. შესაბამისად, კონსტიტუციურსამართლებრივი თვალსაზრისით, მას

234 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §8, Rn. 4 ff.

უნდა ჰქონდეს საკანონმდებლო საფუძველი, რომელიც განსაზღვრავდა, რა შემთხვევაში და რა ინსტრუმენტებით შეიძლება დადგინდეს განაშენიანების გეგმაში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ შეზღუდვა. ასეთი საკანონმდებლო საფუძველია სდასსკ, 260-ე და 261-ე დადგენილებები, რომლებითაც განისაზღვრება, რა სახის დებულებებით შეიძლება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირება. ნებისმიერი ისეთი შეზღუდვა, რომელიც ამ საფუძველზე არ არის მიღებული, არის უკანონო და ეწინააღმდეგება კანონისმიერი დათქმის პრინციპს (სზაკ-ის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილი).[235] განაშენიანების გეგმაში, უმეტესად კი, განაშენიანების დეტალურ გეგმაში, ძირითადი ასპექტები ისე უნდა იქნეს ფორმულირებული, რომ მან შეასრულოს *მშენებლობის დასაშვებობის კონკრეტულად განსაზღვრის ფუნქცია.* ამ თვალსაზრისით, მაგ., დაუშვებელია ფორმულირება – „შენობის დაშვებული სიმაღლე არის დაახლოებით 7 მ.“ და სხვ. ამავე დროს, განაშენიანების დეტალური გეგმა არ უნდა შემოიფარგლოს მხოლოდ განაშენიანების დაუშვებელი სახეობების აღწერით. ის უფრო მეტად უნდა შეიცავდეს პოზიტიური დაგეგმარების ასპექტებს.

განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული ძირითადი დებულებები ეფუძნება *დროში შეუზღუდავი მოქმედების* პრინციპს.[236] გამონაკლისია ის შემთხვევა, როცა გეგმამ მთლიანად ან ნაწილობრივ დაკარგა ფუნქცია. ასეთ შემთხვევაში ის შეიძლება, გაუქმდეს სრულად ან ნაწილობრივ. ფუნქციურ დანიშნულებაზე ორიენტირების გამო, განაშენიანების გეგმისთვის მოქმედების ვადის წინასწარ დადგენა დაუშვებელია.[237] ისეთი განაშენიანების გეგმების შემთხვევაში, რომლებიც მხოლოდ კონკრეტულ მიზანს/პროექტს ემსახურებიან განაშენიანების გეგმაშივე შეიძლება დადგინდეს კონკრეტული გონივრული ვადა. ასეთ შემთხვევაშიც ნორმატიულად ვადის განსაზღვრა არასწორია. ვადა მხოლოდ გეგმის შინაარსიდან და კონკრეტული მიზნებიდან შეიძლება გამომდინარეობდეს.

4.2. ინფორმაციული მონიშვნები

განაშენიანების გეგმა შეიძლება ასევე მოიცავდეს მონიშვნებს, რომლებიც ინფორმაციული ხასიათისაა და გარკვეულ გავლენასაც ახდენს ტე-

---

235 მაგ., დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში (2019 წ.) ბევრი ისეთი შეზღუდვაა დაწესებული, რომლებიც კანონის საფუძვლებიდან არ გამომდინარეობს.

236 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §8, Rn. 14 ff.

237 საპირისპირო პრინციპი იხ. თბილისის საკრებულოს 14-39 დადგენილებაში, რომლითაც გრგ-ისთვის დგინდება 5-წლიანი ვადა (მე-9 მუხლის 9^3 პუნქტი).

რიტორიის შემდეგ განვითარებაზე. ასეთია, მაგ., მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფებისა და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიში ტერიტორიები, წიაღისეულის მოპოვების ტერიტორიები და ა.შ.

5. განაშენიანების გეგმების შემადგენლობა

5.1. განაშენიანების გეგმის შინაარსი

სდასსკ-ის მე-40 მუხლი განსაზღვრავს განაშენიანების გეგმის შემადგენლობას, ანუ იმ საკითხების ნუსხას, რომელთაც შეიძლება მოიცავდეს განაშენიანების გეგმა. ამ საკითხების ნუსხა ჩამოთვლილია აღნიშნულ მუხლში – ფუნქციური ქვეზონები, გამოყენების სახეობები, პარამეტრები, განაშენიანების სახეობა და სხვ. (მე-2 ნაწილი). ამ საკითხების გარდა, განაშენიანების გეგმა ასევე შეიძლება მოიცავდეს როგორც გენერალური გეგმით დადგენილ საკითხებს (მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტი), ისე განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილ საკითხებს (მე-3 ნაწილი). ცალკეული გეგმა თუ რა სახის საკითხებს მოიცავს, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ეს დამოკიდებულია ქალაქთმშენებლობით საჭიროებებსა და უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დასაბუთებულ გადაწყვეტილებაზე.

5.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის შინაარსი

სდასსკ-ის 41-ე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს განაშენიანების დეტალური გეგმის აუცილებელ შემადგენელ ნაწილებს (ელემენტებს). ერთი რომელიმე ელემენტის არარსებობის შემთხვევაში სახეზე არ გვექნება განაშენიანების დეტალური გეგმა, შესაბამისად, ის ვერ ჩაანაცვლებს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ სტადიას. ეს აუცილებელი ელემენტებია:

- ფუნქციური ქვეზონა;
- განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები (განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობისა და გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი);
- განაშენიანების სართულიანობის ან/და სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი;
- განაშენიანების სახეობა (ცალკე მდგომი, შეტყუპებული, შეჯგუფებული, დახურული ანუ პერიმეტრული);
- მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართული სახეობები;
- მიწის ნაკვეთის პარამეტრები;

– განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები);
– განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები);
– სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალური ქსელები;
– ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა.

ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროების შემთხვევაში, განაშენიანების დეტალური გეგმა შეიძლება მოიცავდეს აგრეთვე საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ (სათამაშო, დასასვენებელ, სპორტული მიზნებისთვის განკუთვნილ, პარკირების და სხვა) ადგილებს; განსაკუთრებული მიზნებისთვის განკუთვნილ (სასაწყობო, საზოგადოებრივი საქმიანობისთვის, ტურიზმის განვითარებისთვის განკუთვნილ, ნავსადგურების და სხვ.) ტერიტორიებს; იმ ტერიტორიების გამოყენების პირობებს, რომლებიც არ უნდა იქნეს განაშენიანებული; ელექტროენერგიითა და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციისა და სხვა სისტემებს (მე-3 ნაწილი); უნივერსალური დიზაინის მოთხოვნებს (მე-4 ნაწილი); განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებთან დაკავშირებით განაშენიანების დეტალურ გეგმას შეუძლია, გადაამეტოს ნორმატიულად დადგენილს გარკვეული გარემოებების არსებობისას (მე-5 ნაწილი).

6. განაშენიანების გეგმების ცალკეული ელემენტების დახასიათება ძირითადი დებულებების მიხედვით

6.1. ფუნქციური ქვეზონა

261-ე დადგენილება განსაზღვრავს ძირითად ფუნქციურ ქვეზონებს, რომელთა გამოყენებითაც ხდება ქალაქის კომპოზიციური პალიტრის შექმნა. ასეთი ფუნქციური ქვეზონებია (მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტი):
– სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1);
– დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
– საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);
– მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4);
– სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1);
– ცენტრის ზონა (შზ-2);
– საქმიანი ზონა (შზ-3);
– საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4);
– კომერციული ზონა (შზ-5);
– საწარმოო ზონა (იზ-1);
– სამრეწველო ზონა (იზ-2);

– კლასტერების ზონა (სპზ-1);
– სპეციალური ზონა (სპზ-2).

ეს ქვეზონები გამოყენების სახეობების დომინირებისა და შერევის თვალსაზრისით ჯგუფდება ოთხ ძირითად (ზოგად) ზონად (მე-2 პუნქტი): საცხოვრებელი ზონა (სზ); შერეული ზონა (შზ); ინდუსტრიული ზონა (იზ); სპეციალური ზონა (სპზ). თუმცა გდგ-ში ზოგადი ზონები არ დგინდება, მასში დგინდება მხოლოდ ქვეზონები.

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში, სამშენებლო მიწის ნაკვეთი არ უნდა ხვდებოდეს ერთზე მეტ ფუნქციური ქვეზონის მოქმედების არეში. სხვა შემთხვევაში, თუ კონკრეტული მიწის ნაკვეთი ერთდროულად ხვდება როგორც სამშენებლო, ისე არასამშენებლო ტერიტორიაზე, მაშინ მისი სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებისას არცერთი ტერიტორიის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¾-ს. ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები.[238]

6.2. გამოყენების ნებადართული სახეობები

ქვეზონის დადგენით განისაზღვრება გამოყენების ძირითადი ნებადართული და საგამონაკლისოდ დაშვებული სახეობები. 261-ე დადგენილებით, ცალკეული ქვეზონის მიხედვით (მე-6–მე-17 მუხლები) განისაზღვრება გამოყენების ასეთი სახეობები. ძირითად დებულებებში არსებობს ასეთი სახეობების ორი ტიპი: ა) პირველი არის, ძირითადად, ნებადართული გამოყენების სახეობა (მაგ., საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში დასაშვებია „დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი“); ბ) მეორე არის გამოყენების ისეთი სახეობა, რომელიც დასაშვებია მხოლოდ ინტერესთა შეჯერებისა და შესაბამისი დასაბუთების საფუძველზე, ანუ საგამონაკლისო წესით (მაგ., კომერციულ ზონაში „საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს ... რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი“).

განაშენიანების დეტალურ გეგმაში უნდა მიეთითოს გამოყენების კონკრეტული სახეობა. სხვა შემთხვევაში კონკრეტული გამოყენების სახეობის

238 261-ე დადგენილების მე-5–მე-7 პუნქტები.

თაობაზე გადაწყვეტილება მიიღება სანებართვო წარმოების ფარგლებში. ვინაიდან გდგ ნებართვის გაცემის საფუძველია და ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადია არ ტარდება, მასში გამოყენების სახეობაც კონკრეტულად უნდა მიეთითოს.

261-ე დადგენილების მე-19 მუხლის თანახმად, ცალკეულ ქვეზონაში შესაბამისი ფუნქციით გათვალისწინებული მშენებლობის გარდა, შეიძლება, ნებადართულ იქნეს: ა) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი ნაგებობა და ქვეზონის ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (სახანძრო-სამაშველო მომსახურების ობიექტები, პოლიცია, სასწრაფო და სხვა მსგავსი ობიექტები); ბ) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობა, რომლის არსებობაც დასაშვებია მხოლოდ მთავარ ობიექტთან ერთად, და სხვა ობიექტები და სივრცეები.

260-ე დადგენილების მე-20 მუხლი ადგენს ძირითადი ან საგამონაკლისო გამოყენების სახეობების, ან სხვა სივრცეების დასაშვებობის ზოგად პირობას. დასაბუთებულ შემთხვევაში, ძირითადად, დაშვებული სახეობის აკრძალვაც შესაძლებელია, „თუ იგი მისი მდებარეობით, სივრცითი წყობის, მოცულობითა და ფუნქციური დანიშნულებით ეწინააღმდეგება ქვეზონის თავისებურებას, არსებულ განაშენიანებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს“ (1-ლი პუნქტი). საგამონაკლისო მშენებლობა კი დასაშვებია, თუ იგი მისი მდებარეობით, სივრცითი წყობის, მოცულობითა და ფუნქციური დანიშნულებით არ ეწინააღმდეგება ქვეზონის თავისებურებას, არსებულ განაშენიანებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს (მე-2 პუნქტი). იგივე წესი მოქმედებს სხვა დასაშვები ობიექტებისა და სივრცეების შემთხვევაში (მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტი). ამგვარი დათქმა, მართალია, ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შეფასების შესაძლებლობას, თუმცა ის, მეორე მხრივ, ქმნის უფლების დაცვის შესაძლებლობას იმ შემთხვევაში, როცა ქვეზონაში, ზოგადად, დაშვებული გამოყენების სახეობა კონკრეტულ ლოკაციაზე სამეზობლო ინტერესების გამო დაუშვებელია.[239] ამ თვალსაზრისით, ის განსაზღვრავს ტრიპოლარული ურთიერთობის მონაწილეთა ინტერესების დაბალანსების პერსპექტივას.

---

239 აღსანიშნავია, რომ გერმანულ სამართალში, განსაკუთრებით სამოსამართლეო სამართალში, ამ პრინციპს აქვს სამეზობლო ინტერესების დაცვის ეფექტი (*König,* in: König/Roeser/Stock, BauNVO (Komm.), 3. Aufl., 2014, §15, Rn. 10), იმის მიუხედავად, რომ განაშენიანების რეგულირების ფედერალურ წესებში სამეზობლო ინტერესებზე პირდაპირ არ არის მითითებული (BauNVO §15).

6.3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენის მიზანია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას განაშენიანების დასაშვები ინტენსივობისა და სიმაღლის რეგულირება. განაშენიანების ინტენსივობის რეგულირებისთვის დგინდება შემდეგი პარამეტრები:

– მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1);
– მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2);
– მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტები (კ-3).

შესაძლებელია მათი ზოგადი დახასიათება: ა) კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება (მაგ., თუ კ-1=0,5-ს, მაშინ 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია მაქსიმუმ 500 კვ.მ.-ის მოშენება, ანუ შენობა-ნაგებობით დაფარვა); ბ) კ-2 განსაზღვრავს, კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს (ზემოთ მოყვანილ მაგალითში, თუ კ-2=1,5-ს, მაშინ ამ მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია 1500 კვ.მ. ფართობის მშენებლობა, რაც ამ კოეფიციენტების სრულად ათვისების შემთხვევაში იძლევა სამსართულიანი შენობის აშენების უფლებას, თუ შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის წესი ამის შესაძლებლობას იძლევა); გ) კ-3 განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის იმ მინიმალურ წილს, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა, ან სათავსი და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

261-ე დადგენილების 1-ლი დანართი ცალკეული ქვეზონისთვის ადგენს კონკრეტულ კოეფიციენტებს. დადგენილების 35-ე–37-ე მუხლებში განსაზღვრულია ცალკეული კოეფიციენტის გამოანგარიშების წესი. ცალკეულ შემთხვევაში დადგენილი კოეფიციენტების გადამეტება დაუშვებელია. ამის შესაძლებლობა არსებობს მხოლოდ განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი პრივილეგირებული გარემოებების არსებობისას (სდასსკ-ის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილი 92-ე მუხლის მე-3 ნაწილთან ბმაში).[240]

განაშენიანების გეგმით შესაძლებელია ასევე დადგინდეს შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე. ამ შემთხვევაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს შენობის მაქსიმალური სიმაღლის გაანგარიშების წესი. განაშენიანე-

240 ამით გაუქმდა სპეციალური ზონალური შეთანხმების ინსტიტუტი, რომელიც ცალკეულ ნაკვეთზე შესაძლებელს ხდიდა კოეფიციენტის განუსაზღვრელად გადამეტებას.

ბის სიმაღლის დადგენისას მიეთითება შენობის/ნაგებობის საანგარიშო სიმაღლე ან შენობის/ნაგებობის ზედა ზღვარი. საანგარიშო ზედაპირი არის გრუნტის ზედაპირიდან სახურავის კიდემდე შენობის ყველა ზედაპირი, რომელიც გრუნტის ზედაპირის ჰორიზონტალური პროექციის მიმართ ქმნის 70-იდან 90 გრადუსამდე კუთხეს (261-ე დადგენილების მე-2 მუხლის „ჰ[29]“ პუნქტი). ამ თვალსაზრისით, სახურავის ის ნაწილი, რომელიც ამ გრადუსში არ ხვდება, სიმაღლეში არ იანგარიშება. თუ აღნიშნული პარამეტრი დადგენილია საანგარიშო სიმაღლის სახით (საანგარიშო კიდე, სახურავის კეხი, ზედა ზღვარი), მაშინ სიმაღლე იანგარიშება სახურავის კიდემდე (261-ე დადგენილების მე-2 მუხლის „ჰ[30]“ პუნქტი). განაშენიანების გეგმით შესაძლებელია, დადგინდეს საანგარიშო სიმაღლე როგორც მინიმალურად და მაქსიმალურად დასაშვები (მაგ., 10–15 მეტრი), ან სავალდებულო (მაგ., 15 მეტრი). იმავე პრინციპით (მაქსიმალური, მინიმალური და მაქსიმალური ან სავალდებულო) შეიძლება დადგინდეს სართულიანობა. გარდა ამისა, განაშენიანების გეგმით შესაძლებელია, ერთდროულად დადგინდეს როგორც სიმაღლე, ისე სართულიანობა. ეს უკანასკნელი გზა უფრო ცხადია და ნებართვის გაცემის ეტაპისთვის შესაძლო დავებს ზღუდავს.

6.4. განაშენიანების სახეობა და მიჯნის ზონის რეგულირება

განაშენიანების სახეობის საკითხი რეგულირდება სდასსკ-ის მე-40 და სხვა მუხლების და 261-ე დადგენილების მე-40 მუხლის საფუძველზე. განაშენიანების სახეობა არის მიწის ნაკვეთის გვერდითი საზღვრების მიმართ შენობა-ნაგებობის განთავსების სახეობა, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც დახურული, ისე ღია (ცალკე მდგომი, შეტყუპებული, შეჯგუფებული):

– დახურულია განაშენიანების სახეობა, თუ შეჯგუფების სიგრძე აღემატება 50 მეტრს ან მოქცეულია ურთიერთპარალელურ ქუჩებს შორის;
– ღია შეიძლება იყოს ცალკე მდგომი, შეტყუპებული ან შეჯგუფებული. ცალკე მდგომია შენობა, თუ ის მოშორებულია მიწის ნაკვეთის გვერდით სამეზობლო საზღვრიდან, სამეზობლო მიჯნის ზონის დაცვით.[241] შეტყუპებულია განაშენიანების სახეობა, როცა ორი შენობა განთავსებულია გვერდიგვერდ მიწის ნაკვეთის საზღვარზე, ხოლო ღია მხრიდან ორივე მათგანი მოშორებულია მიწის ნაკვეთის გვერდით საზღვარს სამეზობლო მიჯნის ზონის დაცვით. შეჯგუფებულია შეტყუპების პრინციპით განთავსებული ორზე მეტი შენობა, თუ მათი შეჯგუფების სიგრძე არ აღემატება 50 მეტრს.

241 ასეთ შემთხვევაში მიჯნის ზონის მიმართ დაცულ უნდა იქნეს 261-ე დადგენილების 41-ე მუხლის მოთხოვნები.

განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის გარდა, განაშენიანების სახეობა ასევე შეიძლება დადგინდეს ფაქტობრივი მდგომარეობის საფუძველზე (261-ე დადგენილების მე-40 მუხლის 1-ლი პუნქტი). ამ საფუძვლის მიხედვით, თუ გვერდზე მდგომი შენობა აშენებულია ზედ საზღვარზე, მაშინ მომიჯნავე მესაკუთრეს უფლება აქვს, შეატყუპოს მისი შენობა, ხოლო თუ ორივე მხარეს ზედ საზღვარზე აშენებულია შენობა, მაშინ შესაძლებელი იქნება შეჯგუფება. თუ, შეჯგუფების შემთხვევაში, პერიმიტრული განაშენიანება აღემატება 50 მეტრს, მაშინ განაშენიანების სახეობა იქნება დახურული სახეობა.

6.5. მიწის ნაკვეთის პარამეტრები

განაშენიანების დეტალურ გეგმაში უნდა დადგინდეს (ხოლო გგ-ში შეიძლება დადგინდეს) ასევე მიწის ნაკვეთის პარამეტრები. ამით კანონმდებლობა უარს აცხადებს ე.წ. თბილისის წესების (დედაქალაქის საკრებულოს 14–39 დადგენილების) მიდგომებისგან, რომლებიც ნორმატიულად განსაზღვრავენ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციებსა და ფართობს. ამ მიდგომებმა, რომელთაც ამერიკული საფუძვლები აქვთ, თბილისში ბევრი მიწის ნაკვეთი არასამართლიანად გახადა შეუსაბამო. სპეციალური პარამეტრების დადგენა კი დროში გაწელილი პროცესია და გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული ორგანოს სუბიექტურ შეხედულებაზეა დამოკიდებული. განაშენიანების დეტალურ გეგმას შეუძლია, ცალკეული ნაკვეთი გაიაზროს, მისი ფაქტობრივი მდგომარეობა გაითვალისწინოს და სამართლიანად, თანაბრობის პრინციპის დაცვით, დაადგინოს მიწის ნაკვეთის მიმართ პარამეტრები, რათა თავიდან იქნეს აცილებული მომავალში ნაკვეთების ისეთი დაყოფა ან გაერთიანება, როგორიც ქალაქთმშენებლობითი თვალსაზრისით იქნება მიზანშეუწონელი.

6.6. განაშენიანების ხაზები

განაშენიანების დეტალური გეგმა ასევე უნდა მოიცავდეს მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემას, რაც მონიშნული უნდა იყოს განაშენიანების სავალდებულო ხაზების (ლურჯი ხაზების) სახით,[242] აგრეთვე, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების რეგულირების ხაზს (წითელ ხაზს), რომელიც გულისხმობს მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილ წარმოსახვით მიჯნას, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობა. შესაბამისად, მიწის

242 მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზეც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობა.

ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც წითელი ხაზების მოქმედების ფარგლებს მიღმა არ ხვდება, განაშენიანება დაუშვებელია (სდასსკ-ის 41-ე მუხლი მე-3 მუხლის „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტებთან ბმაში). ამის მიზანი შეიძლება იყოს გზის გაფართოება, საზოგადოებრივი სივრცის დაცვა და სხვ. თუ განაშენიანების სავალდებულო ხაზის დადგენა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენის ეტაპზე (სდასსკ-ის 103-ე მუხლი), განაშენიანების რეგულირების ხაზის დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ ქალაქთმშენებლობითი გეგმების საფუძველზე. სხვა წესით ასეთი ხაზების დადგენა ბათილია.[243]

6.7. ავტოსადგომები

განაშენიანების დეტალურ გეგმაში უნდა მოინიშნოს ასევე ადგილები ავტოსადგომებისთვის. 261-ე დადგენილების მე-18 მუხლის თანახმად, ავტოსადგომების მოწყობა დასაშვებია ყველა ქვეზონაში ისე, რომ ამ ქვეზონებში ის დაშვებულ სახეებში არ არის მითითებული. ამავე დროს, ის მისი მდებარეობის, მოცულობისა და ფუნქციური დანიშნულებით არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ქვეზონის თავისებურებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პრინციპს. ავტოსადგომების მოწყობისას უპირატესობა უნდა მიენიჭოს მიწისქვეშა ავტოსადგომებს, ხოლო შესაძლებლობის შემთხვევაში მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობა სავალდებულოა. განაშენიანების გეგმით, ქალაქთმშენებლობითი საჭიროების საფუძველზე შესაძლებელია, შენობიდან გამოიყოს ისეთი არასრული სართული ან/და არასრული სართულის ნაწილი, რომელიც განკუთვნილი იქნება მხოლოდ ავტოსადგომებისთვის. ასეთ სართულებს შეიძლება ასევე მიეკუთვნებოდეს ზედა სართულები. ამავე დროს, განაშენიანების გეგმით შეიძლება დადგინდეს, რომ კონკრეტულ ზონაში დაუშვებელია ან შეზღუდულია ავტოსადგომების მოწყობა. ძირითად დებულებებში დადგენილია ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულებისა და მოცულობის შესაბამისად. სდასსკ-ის 76-ე მუხლის თანახმად, გამონაკლისები ან/და დამატებითი პირობები დგინდება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით.

243 თბილისის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების საფუძველზე დღემდე ხდება წითელი ხაზების დადგენა.

§15. ზიანის რეგულირება

1. ქალაქთმშენებლობითი ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივი ბუნება და სამართლებრივი საფუძვლები

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოუნარიანობა გამომდინარეობს საკანონმდებლო დათქმებიდან და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებიდან. ცხადია, ქალაქთმშენებლობითი გეგმების საფუძველზე შეიძლება, გაუმჯობესდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო პოტენციალი ან, საერთოდ, პირველად მოხდეს მისთვის ამ სტატუსის მინიჭება. თუმცა შეიძლება, პირიქითაც მოხდეს და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით მიწის ნაკვეთზე შეიძლება შეიზღუდოს ან საერთოდ აიკრძალოს მშენებლობა. სწორედ ასეთი ფაქტორებით გამოწვეული ქონებრივი დანაკარგები (ქალაქთგეგმარებითი ზიანი) რეგულირდება სდასსკ-ით და სზაკ-ის შესაბამისი მუხლებით. ამავე დროს, ის არის არა საკუთრების ექსპროპრიაცია, არამედ შემთხვევა, როცა საკუთრება რჩება მესაკუთრეს, თუმცა მისი გაუფასურების გამო წარმოიშობა ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივი საფუძველი.[244]

ზიანის ანაზღაურების კონსტელაციები			
#	*სამართლებრივი საფუძვლები*	*მმართველობითი ღონისძიება*	*სამართლებრივი შედეგი*
1	სდასსკ-ის 49-ე მუხლი	გდგ-ის ცვლილება ან გაუქმება	გაწეული დანახარჯების ანაზღაურება
2	სზაკ-ის 209-ე მუხლი (სკ-ის მე-18 და მე-19 მუხლებთან ბმაში)	ქალაქთმშენებლობით გეგმებში საზოგადოებრივი საჭიროებების განსაზღვრა	შემცირებული ქონებრივი ღირებულების ანაზღაურება
3	სზაკ-ის 209-ე მუხლი (სკ-ის მე-18 და მე-19 მუხლებთან ბმაში)	დაშვებული სარგებლობის სხვაგვარი სახით შეზღუდვა ან აკრძალვა (ნებისმიერი ქალაქთმშენებლობითი გეგმით)	შემცირებული ქონებრივი ღირებულების ანაზღაურება

2. გდგ-ის ცვლილებით ან გაუქმებით გამოწვეული ზიანი

სდასსკ-ის 49-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, „უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ან მის კანონიერ მოსარგებლეს უფლება აქვს, მოითხოვოს იმ პირდაპირი ზიანის ანაზღაურება, რომელიც მას მიადგა უფლებამოსილი ორგა-

244 *Schiferdecker,* in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., 2010, §9, Rn. 2.

ნოს მიერ განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის ან ამ გეგმის გაუქმების გამო.“ სდასსკ-ის 49-ე მუხლს აქვს კანონიერი ნდობის იმგვარი კონსტრუქცია, რომელიც გამოიყენება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებით/შეცვლით გამოწვეული ზიანის შემთხვევაში. თუ ამ უკანასკნელის შემთხვევაში მოქმედებს სზაკ-ის მე-60[1] და 61-ე მუხლები, ქალაქთმშენებლობითი ზიანის დროს გამოიყენება სდასსკ-ის 49-ე მუხლი.

2.1. ზიანის მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირები

სდასსკ-ის 49-ე მუხლის ადრესატი, ანუ ზიანის მოთხოვნაზე უფლებამოსილი სუბიექტი, არის მესაკუთრე, რომელმაც განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე განახორციელა გარკვეული იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება. ზიანის მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირი ასევე შეიძლება იყოს „კანონიერი მოსარგებლე“, რომელმაც გარკვეული სამოქალაქოსამართლებრივი ხელშეკრულებების საფუძველზე გდგ-ის ფარგლებში გაწია გარკვეული ხარჯები (მაგ., კომპანიამ მისი დანახარჯებით გდგ-ით დაფარულ ტერიტორიაზე უზრუნველყო საინჟინრო კომუნიკაციების გაყვანა იმ მოლოდინით, რომ ტერიტორიის განაშენიანების მერე ის გარკვეულ ანაზღაურებას მიიღებდა დეველოპერისგან).

2.2. დაცვის ღირსი დანახარჯები, რომლებიც იწვევს „პირდაპირ ზიანს“

სდასსკ-ის 49-ე მუხლით გათვალისწინებული ზიანი შეიძლება გამოწვეული იყოს მოსამზადებელი სამუშაოების გაწევით ან საინჟინრო და ინფრასტრუქტურული სამუშაოების განხორციელებით, რომლებმაც გდგ-ის გაუქმების ან შეცვლის გამო დაკარგეს ეკონომიკური სარგებლიანობა. „ზიანის ოდენობა გამოითვლება იმ ფინანსური დანახარჯის მიხედვით, რომელიც გაწია უძრავი ნივთის მესაკუთრემ ან მისმა კანონიერმა მოსარგებლემ სამშენებლო საქმიანობის/საპროექტო საქმიანობის განხორციელებისას და რომელიც უშუალოდ გამომდინარეობდა აღნიშნული გეგმიდან“ (1-ლი ნაწილი). ამ თვალსაზრისით, დაცვის ღირსი შეიძლება იყოს, მაგალითად, ის დანახარჯები, რომლებიც გაწეულ იქნა: მიწის ნაკვეთის დაყოფის, წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების, არქიტექტურული და საინჟინრო მომსახურების ჰონორარის სახით, გადახდილი გადასახადები და მოსაკრებლები, ხელშეკრულების შეწყვეტისთვის გადასახადი, პირგასამტეხლო და სხვ.[245] დაცვის ღირსი დანახარჯებია ასევე ის ხარჯები, რომლებიც გაწეულ იქნა ტე-

245 *Battis,* in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB (Komm.), 12. Aufl., 2014, §39, Rn. 3.

რიტორიის საინჟინრო და ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფისთვის;[246] მეორე მხრივ, დაცვის ღირსი დანახარჯი არ შეიძლება იყოს, მაგალითად, ბაზრის კვლევის ან სხვა მსგავსი კვლევებისთვის გაწეული ხარჯები, რომელთა განხორციელების ვალდებულება კანონმდებლობაში არ არსებობს და ის პირდაპირ არ უკავშირდება გდგ-ის განხორციელების მიზნებს.[247]

2.3. კანონიერი ნდობის საფუძვლები

სდასსკ-ის 49-ე მუხლი კანონიერი ნდობის საფუძველს უკავშირებს განაშენიანების დეტალური გეგმის არსებობას. სხვა შემთხვევაში გაწეული დანახარჯები მხედველობაში არ მიიღება. ამავე დროს, მნიშვნელობა არ აქვს, განაშენიანების დეტალური გეგმა იყო კანონიერი თუ უკანონო.[248] ორივე შემთხვევაში მოქმედებს ნდობის საფუძველი.

ნდობის საფუძველი იარსებებს ასევე იმ შემთხვევაში, თუ დანახარჯები პირდაპირ გამომდინარეობს განაშენიანების დეტალური გეგმიდან და არ არსებობს იმის აშკარა მოლოდინი, რომ უახლოეს პერიოდში შეიძლება გეგმა შეიცვალოს ან საერთოდ გაუქმდეს. ასეთ შემთხვევასთან გვექნება, უდავოდ, საქმე, როცა მუნიციპალიტეტს დაწყებული აქვს ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავება შესაბამის ტერიტორიაზე და ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით ცალკეულ შემთხვევაში უარს აცხადებს ნებართვების გაცემაზე (სდასსკ-ის 47-ე უხლი).[249] ნდობის დაცვის საფუძველი შეიძლება არ არსებობდეს სუბიექტური ფაქტორების გამოც, და ეს იმ შემთხვევაში, როცა მესაკუთრისთვის/მოსარგებლისთვის ცნობილია, რომ სამართლებრივი ან ფაქტობრივი გარემოებების შედეგად გეგმის განხორციელება დგას კითხვის ნიშნის ქვეშ. იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, როცა მესაკუთრეს/მოსარგებლეს უნდა სცოდნოდა ასეთი გარემოებების შესახებ.[250]

2.4. ზიანის ანაზღაურება

განაშენიანების დეტალური გეგმის შეცვლით ან გაუქმებით პირდაპირი ზიანი უნდა ადგებოდეს მესაკუთრეს/მოსარგებლეს, რომელმაც გაწია კონკრეტული ხარჯები. ეს იმ შემთხვევაში ხდება, როცა აღნიშნული დანახარჯები კარგავს ეკონომიკურ სარგებელს. ამავე დროს, უნდა დგინდებოდეს

---

246 *Battis,* in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB (Komm.), 12. Aufl., 2014, §39, Rn. 4.

247 *Battis,* in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB (Komm.), 12. Aufl., 2014, §39, Rn. 3.

248 უკანონო გდგ-ის შემთხვევაში გერმანულ სამართალში ნდობის საფუძველი არ იარსებებს, იხ. *Battis,* in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB (Komm.), 12. Aufl., 2014, §39, Rn. 6.

249 შეად. *Battis,* in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB (Komm.), 12. Aufl., 2014, §39, Rn. 9.

250 *Battis,* in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB (Komm.), 12. Aufl., 2014, §39, Rn. 10.

მიზეზობრივი კავშირი გეგმის შეცვლას/გაუქმებასა და დანახარჯისთვის ეკონომიკური სარგებლიანობის დაკარგვას შორის.

ზიანის ოდენობა შესაძლებელია დადგინდეს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ან/და მის კანონიერ მოსარგებლესა და უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს შორის მიღწეული შეთანხმების საფუძველზე. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში უძრავი ნივთის მესაკუთრეს ან მის კანონიერ მოსარგებლეს შეუძლია, მიმართოს სასამართლოს (სდასსკ-ის 49-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება აღარ არსებობს, თუ განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილების შეტანიდან ან ამ გეგმის გაუქმებიდან 5 წელია გასული (სდასსკ-ის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

3. ქალაქთმშენებლობით გეგმაში საზოგადოებრივი საჭიროებების განსაზღვრა ან დაშვებული სარგებლობის შეზღუდვა ან აკრძალვა

3.1. ზოგადი სამართლებრივი საფუძველი

სამშენებლო კოდექსის პირველ ვერსიაში (49-ე მუხლში) დარეგულირებული იყო ქალაქთმშენებლობითი ზიანის შემდეგი კონსტელაციები:

„მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს იმ ქონებრივი ზიანის ანაზღაურება, რომელიც გამოწვეულია განაშენიანების გეგმის მიერ საზოგადოებრივი საჭიროებით განპირობებული ღონისძიებების დასახვით, თუ აღნიშნულის შედეგად შემცირდა შესაბამისი ობიექტის საბაზრო ღირებულება.“ [251]

„მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს ქონებრივი ზიანის ანაზღაურება, თუ ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მიღებით, ცვლილებით ან/და გაუქმებით არსებითად იცვლება მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და ამით მცირდება მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება.“[252]

ვინაიდან სამშენებლო კოდექსის პარლამენტის მიერ მიღებულ ვერსიაში ეს ჩანაწერები ვერ მოხვდა, ამდენად, აღნიშნული შემთხვევების რეგულირება უნდა მოექცეს სზაკ-ის 209-ე მუხლის რეგულირების ფარგლებში, რომელიც საკუთრების უფლების ირიბ ექსპროპრიაციას წარმოადგენს.[253] სზაკ-ის 209-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, „თუ საზოგადოებრივი აუცილებლობისათვის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით თანასწორობის პრინციპის სა-

251 შეად. §40 BauGB.

252 შეად. §42 BauGB.

253 დაწვრ. იხ. *ტურავა/წკეპლაძე,* ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის სახელმძღვანელო, 2010, 148-იდან.

წინააღმდეგოდ არსებითი ზიანი ადგება მხოლოდ რომელიმე კერძო პირს ან პირთა ჯგუფს, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიყენებული ზიანი.“ შესაბამისად, ამ ნორმის კონსტრუქციიდან გამომდინარე, სახეზე უნდა იყოს: 1) საზოგადოებრივი აუცილებლობა; 2) კანონიერი ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი და მისი გაუთვალისწინებელი ნეგატიური გვერდითი მოვლენა საკუთრების შეზღუდვის ჭრილში; 3) პირისთვის ან პირთა ჯგუფისთვის თანასწორობის პრინციპის დარღვევით არსებითი ზიანის მიყენება (განსაკუთრებული ქონებრივი მსხვერპლი).

3.2. ქალაქთმშენებლობით გეგმაში საზოგადოებრივი საჭიროებების განსაზღვრით გამოწვეული ზიანი

3.2.1. ზიანის მოთხოვნაზე უფლებამოსილი პირები

განაშენიანების დეტალური გეგმის ცვლილებით ან გაუქმებით გამოწვეული ზიანისგან განსხვავებით, რა შემთხვევაშიც ზიანის მოთხოვნაზე უფლებამოსილი შეიძლება იყოს როგორც მესაკუთრე, ისე კანონიერი მოსარგებლე, ქალაქთმშენებლობით გეგმაში საზოგადოებრივი საჭიროებების განსაზღვრით გამოწვეული ზიანისას ზიანის მოთხოვნაზე უფლებამოსილი შეიძლება იყოს მხოლოდ ის მესაკუთრე, რომელსაც მიადგა ზიანი.

3.2.2. საზოგადოებრივი საჭიროებები, რომლებიც იწვევენ ზიანს

ქალაქთმშენებლობით გეგმაში (როგორც ზოგად, ისე დეტალურ გეგმაში) შეიძლება დადგინდეს ისეთი დებულებები, რომლებიც განპირობებულია საზოგადოებრივი საჭიროებებით და რომლებიც ზიანს აყენებს კერძო პირთა ინტერესებს. გერმანიის სამშენებლო კოდექსის მე-40 პარაგრაფი ამომწურავად ჩამოთვლის იმ შემთხვევებს, როცა შესაძლებელია კერძო საკუთრებაში „უცხო სარგებლობა“. ასეთი შეიძლება იყოს ტერიტორიის მონიშვნა საერთო, საზოგადოებრივი გამოყენებისთვის (როგორებიცაა: გამწვანება, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, სასპორტო, სათამაშო და დასასვენებელი ადგილების მოწყობა, საინჟინრო კომუნიკაციების განთავსება და ა.შ.). ვინაიდან ჩვენს შემთხვევაში ვიყენებთ სზაკ-ის 209-ე მუხლს, ამდენად, უნდა ამოვიდეთ ზოგადი სამართლებრივი ცნებიდან „საზოგადოებრივი აუცილებლობა“, რაც ცალკეულ შემთხვევაში უნდა იქნეს განმარტებული. გერმანულ სამართალში ამომწურავი ჩამონათვალის პრინციპის მიზანია იმის განსაზღვრა, რომ სხვა ისეთი მოტივით, რაც კანონში არ არის ჩამოთვლილი, კერძო საკუთრებაში დაუშვებელია „უცხო სარგებ-

ლობის“ რეჟიმის განსაზღვრა. ქართულ სამართალში ასეთი შეზღუდვა არ არსებობს, თუმცა ნებისმიერი შეზღუდვა, რაც საზოგადოებრივი აუცილებ-ლობის გამო დადგინდება, გახდება ზიანის მოთხოვნის საფუძველი.

3.2.3. ქონებრივი ზიანი

ქონებრივი ზიანის არსებობასთან მაშინ გვექნება საქმე, როცა საზოგადოებ-რივი საჭიროებებით განპირობებული „უცხო სარგებლობის“ დადგენით გამოწვეული იქნება სხვისი (კერძო პირის ან პირთა გარკვეული ჯგუფის) საკუთრების ქონებრივი ღირებულების არსებითი გაუარესება. ამ თვალ-საზრისით, ზიანი შეიძლება არ იყოს იმ შემთხვევაში, როცა განაშენიანების რეგულირების ხაზით (წითელი ხაზი) მესაკუთრეს გზის ნაწილის გაფართო-ების მიზნით ეკრძალება საკუთრების უმნიშვნელო ნაწილში მშენებლობის განხორციელება. ასეთი ღონისძიება პირიქით, შეიძლება (და უნდა) ზრდი-დეს ამ კონკრეტული მესაკუთრის მიწის ნაკვეთის საერთო ღირებულებას. ცხადია, რომ საკუთრების სოციალური ბოჭვის ფარგლებში განხორციელე-ბული უმნიშვნელო სახის შეზღუდვა არ უნდა გახდეს ზიანის მოთხოვნის საფუძველი.[254]

3.2.4. ზიანის ანაზღაურება

გერმანულ სამართალში საზოგადოებრივი საჭიროებებით განპირობებული „უცხო სარგებლობით“ გამოწვეული ზიანის შემთხვევაში არსებობს რო-გორც ზიანის ანაზღაურების მექანიზმი ფულადი სახით, ისე თვითმმართ-ველი ორგანოსთვის ასეთი ნაკვეთის ყიდვის დავალდებულების სახით (გერ-მანიის სამშენებლო კოდექსის მე-40 პარაგრაფი).[255] სზაკ-ის 209-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აღნიშნულ შემთხვევაში „ზიანის ანაზღაურების მოცულობა განისაზღვრება საჯარო და კერძო პირის ინტერესების შეფასე-ბის საფუძველზე.“ ამ მხრივ, ის განსხვავდება პირდაპირი ექსპროპრიაცი-ისას განსაზღვრული ზიანის ანაზღაურების წესისგან – „ჩამორთმეული ქო-ნების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციის“ თვალსაზრისით.

---

254 *Maurer,* Allgemeines Verwaltungsrecht, 2011, §27, Rn. 25.

255 დაწვრილებით იხ. *Battis,* in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB (Komm.), 12. Aufl., 2014, §41, Rn. 8 ff. შეად. თბილისის 2018 წლის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგ-მის მიდგომები (რეკომენდაციები მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის იმპლემენ-ტაციის პროცესში ცალკეული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების კერძო ინტერესების საჯარო ინტერესებთან დაპირისპირებისას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთვის – დანართი 6), იხ. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4508064?publication=0.

3.3. დაშვებული სარგებლობის შეზღუდვით ან აკრძალვით გამოწვეული ზიანი

3.3.1. დაშვებული სარგებლობის სახეობა

დაშვებული სარგებლობის სახეობა არის მაშინ, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია სდასსკ-ის 66-ე–69-ე მუხლების საფუძველზე. შესაბამისად, დაშვებული სარგებლობის სახეობა შეიძლება გამომდინარეობს ქალაქთმშენებლობითი გეგმიდან ან განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემიდან (ფაქტობრივი გარემოებიდან), რომელიც შეიძლება ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით (განაშენიანების გეგმით ან/და გენერალური გეგმით) შეიზღუდოს.[256] ამავე დროს, დაშვებული სარგებლობის სახეობის შინაარსი უნდა ხასიათდებოდეს საკუთრების უფლების სამართლებრივი პოზიციით.[257]

3.3.2. დაშვებული სარგებლობის სახეობის გაუქმება ან შეცვლა

ზიანის ფაქტის დადგომისთვის აუცილებელი პირობაა წინა დაშვებული სარგებლობის სახეობა იქნეს ნეგატიურად შეცვლილი ან გაუქმებული. ცვლილება ან გაუქმება უნდა გულისხმობდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების შეუძლებლობას სამშენებლო კანონმდებლობის ფარგლებში. ბევრ ასეთ ცვლილებას შეიცავს მაგალითად დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა (2018 წ.), რომელმაც ბევრი მიწის ნაკვეთი შეუსაბამო გახადა ახალი გეგმის მოთხოვნებთან.

3.3.3. ზიანის ანაზღაურება

სზაკ-ის 209-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კანონიერი აქტით გამოწვეული „ზიანის ანაზღაურების მოცულობა განისაზღვრება საჯარო და კერძო პირის ინტერესების შეფასების საფუძველზე.“ ამავე დროს, შეიძლება, გამოყენებულ იქნეს მონაცვლეობის მექანიზმი სდასსკ-ისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

---

256 შეად. იხ. *Battis,* in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB (Komm.), 12. Aufl., 2014, §42, Rn. 4.

257 იხ. *Battis,* in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB (Komm.), 12. Aufl., 2014, §42, Rn. 4.

§16. განაშენიანების მართვის გეგმების განხორციელების ინსტრუმენტები

1. სისტემატიკა

ქალაქთმშენებლობითი გეგმების განხორციელებისათვის აუცილებელია არსებობდეს შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი შესაძლებლობები, რომელთა მიღწევა შესაძლებელია, მოითხოვდეს შემდეგი ინსტრუმენტების გამოყენებას:

– უძრავი ქონების უპირატესი შესყიდვის უფლება;
– საკუთრების ჩამორთმევა (ექსპროპრიაცია);
– მონაცვლეობა;
– ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;
– მიწის ნაკვეთის გაყოფა-გაერთიანების რეგულირება;
– დროებითი შეზღუდვა;
– ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები.

ამ ინსტრუმენტების მეშვეობით შესაძლებელი ხდება განაშენიანების დაგეგმვის განხორციელება. საკუთრივ განაშენიანების გეგმას ასეთი ღონისძიებების გატარების მანდატი არ გააჩნია. ამავე დროს, მათ არა აქვთ მხოლოდ დამხმარე ფუნქცია, არამედ ისინი მოქმედებენ დამოუკიდებელი სამართლებრივი ინსტიტუტების სახითაც. შესაძლებელია მათი ზოგადი დახასიათება.

2. უპირატესი შესყიდვის უფლება

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენება (სდასსკ-ის 50-ე მუხლი) დასაშვებია, თუ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია:

– ქალაქთმშენებლობითი გეგმის მოქმედების არეალში და, ამ გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი გამოყენებული უნდა იქნეს საზოგადოებრივი დანიშნულებით, თავდაცვითი ობიექტების მშენებლობისათვის, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელებისათვის ან დასახლების განვითარებისათვის;
– ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, თუ ამ არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები ამ ზონისათვის დადგენილ მოთხოვნებს არ შეესაბამება.

ამდენად, უპირატესი შესყიდვის უფლების დადგენა ყოველთვის უნდა ემსახურებოდეს საერთო კეთილდღეობას და საჯარო ინტერესებს.[258] უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოსაყენებლად უნდა გამოსცეს დასაბუთებული სამართლებრივი აქტი, რომელიც უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციისთვის წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (სდასსკ-ის 50-ე მუხლის მე-3 ნაწილი). ასეთ შემთხვევაში, ამ აქტის საფუძველზე უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციას ახორციელებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (სრკ-ის 15^3 მუხლის 1-ლი პუნქტი).

შინაარსობრივი თვალსაზრისით, უპირატესი შესყიდვის უფლება ნიშნავს სახელმწიფოს, მუნიციპალიტეტის უფლებას, შეიძინოს ქონება მესაკუთრისგან იმ ფასად და იმავე პირობებით, რომლებითაც მესაკუთრე ამ ქონების მესამე პირისათვის მიყიდვას აპირებს (სდასსკ-ის 50-ე მუხლის მე-4 ნაწილი). უპირატესი შესყიდვის უფლება არსებობს როგორც მთლიან ნივთზე, ისე მის ნაწილზე, თუ დანაწილებით არ იზღუდება ნივთის სამოქალაქო ბრუნვაუნარიანობა.[259] სანამ მესაკუთრე არ გადაწყვეტს მისი საკუთრების გასხვისებას, შესყიდვის უფლება არ არსებობს (სდასსკ-ის 50-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). ასეთ შემთხვევაში, მესაკუთრე ვალდებულია, თავისი საკუთრება სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტს შესთავაზოს იმ ფასად და იმავე პირობებით, რომლებითაც ის ამ საკუთრების მესამე პირისათვის მიყიდვას აპირებს. მესამე პირთან შეთანხმებული ფასის ან/და პირობების ცვლილების შემთხვევაში მესაკუთრე ვალდებულია, სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტს შესთავაზოს უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენებით საკუთრების შეცვლილი ფასით ან/და პირობებით შეძენა. სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტი ვალდებულია 10 დღის ვადაში წერილობით აცნობოს მესაკუთრეს უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილება. ამ ვადაში პასუხის გაუცემლობა ჩაითვლება უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენებაზე უარის თქმად. შეთანხმების შემთხვევაში, მესაკუთრესა და სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტს შორის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტის მიერ პასუხის გაცემიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში.

პროცედურული თვალსაზრისით (სრკ-ის 15^3 მუხლის მე-2–მე-4 პუნქტები), უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციის არსებობისას, თუ უძრავი

258 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §17, Rn. 23 ff.

259 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §17, Rn. 5.

ქონების მესაკუთრე განიზრახავს ამ ქონების სხვა პირზე გასხვისებას, მან მარეგისტრირებელ ორგანოს დამატებით უნდა წარუდგინოს შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენებაზე უარის თქმის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ან მიაწოდოს წერილობითი ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ მას დათქმულ ვადაში არ მიეწოდა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება ამ უფლების გამოყენების შესახებ. თუ არ არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაბამისი წერილობითი დოკუმენტი, სააგენტო ვალდებულია, დამატებით გამოიკვლიოს უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენების საფუძვლები. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 10 სამუშაო დღის ვადაში უარყოფითი პასუხის გაცემის ან პასუხის გაუცემლობის შემთხვევაში უქმდება უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაცია და ხორციელდება საკუთრების უფლების შემძენზე რეგისტრაცია. უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაცია, ზემოთ აღნიშნულის გარდა, უქმდება ასევე იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული ორგანო გააუქმებს შესაბამის ადმინისტრაციულ აქტს ან ცვლილებას შეიტანს მასში. ასეთ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, დაუყოვნებლივ აცნობოს სააგენტოს უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ.

3. ტერიტორიის სათანადო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

ქალაქთმშენებლობითი გეგმების განხორციელების მიზნებს ემსახურება ასევე დასახლებათა ტერიტორიების სათანადო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის ინსტრუმენტი (სდასსკ-ის 53-ე მუხლი). ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი მოთხოვნების შესასრულებლად დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით უზრუნველყოფისათვის პასუხისმგებელია მუნიციპალიტეტი (1-ლი ნაწილი). მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს უფლება აქვს, მუნიციპალიტეტის მერიას მიმართოს ინიციატივით დასახლებათა ლოკალური მნიშვნელობის საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით საკუთარი დაფინანსებით უზრუნველყოფის თაობაზე. მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში დაინტერესებულ პირთან იდება ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მე-2 ნაწილი). ქალაქთმშენებლობითი გეგმების საფუძველზე, განსაზღვრული სიმჭიდროვეების გათვალისწინებით, დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით უზრუნველყოფის სფეროში უფლებამოსილი პირები ვალდებული არიან, მოახდი-

ნონ შესაბამისი გამტარუნარიანობის ქსელების დაგეგმვა და ამ გეგმების თანამიმდევრული განხორციელება (მე-3 ნაწილი).

4. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები უნდა ემსახურებოდეს საზოგადოებრივ ინტერესებს და უნდა ქმნიდეს ქვეყნის ცალკეული ნაწილების გარემოსდაცვითი, სოციალური, კულტურული, ეკონომიკური და ჰიგიენური მდგომარეობის გაუმჯობესებით განვითარების შესაძლებლობას (სდასსკ-ის 55-ე მუხლი). ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების უფლება აქვს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს ან შესაბამისი ნებართვის მქონე პირს (სდასსკ-ის 56-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). რეაბილიტაცია შეიძლება განხორციელდეს გდგ-ის საფუძველზე ან ცალკეული სანებართვო გადაწყვეტილების ფარგლებში. თუ ტერიტორიის რეაბილიტაციის მიზნები საჭიროებს განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებას, მაშინ ეს გეგმა თანხვედრაში უნდა იყოს რეაბილიტაცია/განვითარების მიზნებთან. თავის მხრივ, განაშენიანების დეტალური გეგმა ამ მიზნების განხორციელების საფუძველია. სხვა შემთხვევაში ხდება ჩვეულებრივ მშენებლობის ნებართვის აღება. კანონმდებლობა აწესრიგებს ასევე ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელების ფინანსური უზრუნველყოფის შესაძლებლობას: სახელმწიფო ბიუჯეტის, ადგილობრივი ბიუჯეტის, რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტის, უძრავი ქონების მესაკუთრის ან/და მესამე პირის სახსრებით. სდასსკ-ით ეს საკითხები წესრიგდება სპეციალური თავით (სდასსკ-ის VII თავი, 54-ე-63-ე მუხლები).[260]

5. ექსპროპრიაცია

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის (ექსპროპრიაციის) მეშვეობით შესაძლებელია როგორც განაშენიანების გეგმის, ისე გენერალური გეგმის მოთხოვნათა განხორციელებისათვის შესაბამისი სამართლებრივი და ფაქტობრივი შესაძლებლობის შექმნა. ის არის საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლისა და „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად საკუთრების ჩამორთმევა ქო-

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

ნების წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. კანონმდებლობით დადგენილია ასევე მისი გამოყენების საფუძვლები (მაგ.: გზის, მაგისტრალისა და რკინიგზის მშენებლობა; ნედლი ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და ნავთობპროდუქტების მილსადენების მშენებლობა; ელექტროენერგიის გადამცემი და გამანაწილებელი ხაზების მშენებლობა და სხვ.).

6. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა

ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით გამოწვეული საჭიროებების გამო მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის საკითხი დეტალურად არის მოწესრიგებული სდასსკში (51-ე-52-ე მუხლები). მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის საჭიროება შეიძლება გამომდინარეობდეს განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელებისათვის საჭირო შემდეგი ღონისძიებებიდან:

– შიდა სატრანსპორტო გზების ან/და საინჟინრო-საკომუნიკაციო ქსელის მოწყობა ან გაფართოება;
– სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობა;
– მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის რაციონალური შეცვლა.

მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა გულისხმობს მუნიციპალიტეტის მიერ ზემოთ აღნიშნული ღონისძიებების განხორციელებისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვებას მესაკუთრისათვის სანაცვლო, ტოლფასი ღირებულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის ან არატოლფასი ღირებულების მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობის შემთხვევაში, აგრეთვე შესაბამისი ფულადი კომპენსაციის გაცემით ან სხვა ქონების გადაცემით. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობისას აუცილებელია მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა.[261]

მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის შედეგად მესაკუთრისათვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ღირებულება, როგორც წესი, არ უნდა იყოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ღირებულებაზე ნაკლები. მიწის ნაკვეთის ღირებულება დგინდება აუდიტორული (საექსპერტო) დასკვნის საფუძველ-

---

261 გერმანულ სამართალში მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციების მოწესრიგება მონაცვლეობის გზით პრაქტიკულად ლოკალური საზოგადოებრივი ინტერესების საფუძველზე საკუთრების ჩამორთმევის ინსტიტუტს უთანაბრდება (*Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §18, Rn. 3 ff.). ქართულ სამშენებლო კოდექსში თავდაპირველად ამ სახით იყო ეს ინსტრუმენტი ჩამოყალიბებული, თუმცა მოგვიანებით მოხდა მისი ტრანსფორმირება (ვრცლად იხ. *Winter/Kalichava,* Rechtstransfer und Eigendynamik in Transformationsländern: Das Beispiel der Verwaltungsrechtsentwicklung in Georgien, ZaöRV, 2/2019, S. 308 f.).

ზე. ამ დასკვნის, აგრეთვე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკის/რუკების მომზადებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს ანაზღაურებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერია.

თუ კერძო მესაკუთრისათვის გადასაცემი ქონების ღირებულება მის საკუთრებაში არსებული ქონების ღირებულებაზე ნაკლებია, შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა მესაკუთრეს უნდა აუნაზღაუროს ქონების ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობა ფულადი თანხის ან /და სხვა ქონების გადაცემით. თუ მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის ინიციატორი კერძო მესაკუთრეა და მისთვის გადასაცემი ქონების ღირებულება აღემატება მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ქონების ღირებულებას, მუნიციპალიტეტს უნდა აუნაზღაურდეს ქონების ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობა ფულადი თანხის ან/და სხვა ქონების გადაცემით.

პროცედურული თვალსაზრისით (სდასსკ-ის 52-ე მუხლი), მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის საჭიროების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება შეიძლება დაიწყოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს ინიციატივით ან მონაცვლეობის ინიციატორი კერძო მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე. მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობის საჭიროების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერია იმავე მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის საფუძველზე. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის საჭიროების შესახებ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებიდან 2 თვის ვადაში მუნიციპალიტეტსა და მესაკუთრეს შორის იდება მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის თაობაზე ადმინისტრაციული ხელშეკრულება.

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

7. დროებითი შეზღუდვა

თუ ქალაქთმშენებლობითი გეგმა შემუშავების პროცესშია, მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს შეუძლია, *დასაბუთებული უარის საფუძველზე* შეაჩეროს მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება (სდასსკ-ის 48-ე მუხლი). აღნიშნული შეზღუდვის ვადა 12 თვეს არ უნდა აღემატებოდეს, რაც შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 3 თვით. თუ ქალაქთმშენებლობითი გეგმა ამ ვადის გასვლამდე დამტკიცდა, ადმინისტრაციული წარმოება განახლდება გეგმის დამტკიცების თარიღიდან.

დროებითი შეზღუდვისთვის რამდენიმე წინაპირობა უნდა იყოს სახეზე. პირველ რიგში, ფორმულირება – „თუ ქალაქთმშენებლობითი გეგმა შემუშავების პროცესშია“ – გულისხმობს იმას, რომ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიღებული უნდა ჰქონდეს გადაწყვეტილება ინიცირების თაობაზე; მეორე მხრივ, სახეზე უნდა იყოს „დასაბუთებული უარის“ თქმის საფუძველი. ამისთვის ინიცირების გადაწყვეტილებაში, გეგმარებითი კონცეფციაში ან გეგმის პროექტში უნდა იყოს ისეთი განსაზღვრულობები, რომ ცხადი იყოს ნებართვის გაცემის დროებითი შეზღუდვის მიზანი.[262] სხვა შემთხვევაში შეზღუდვის თაობაზე გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება შეუძლებელი გახდება.

8. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება

მიწის ნაკვეთის დაყოფის/მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში გათვალისწინებულ უნდა იქნეს, რომ გაყოფის შედეგად მიწის ნაკვეთმა არ მიიღოს ის სამშენებლო პოტენციალი, რომელიც გაყოფის გარეშე მას არ ექნებოდა (სდასსკ-ის მე-7 მუხლი). მიწის ნაკვეთის დაყოფის/მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის/მიწის ნაკვეთების გაერთიანების პროექტის საფუძველზე (სრკ-ის 15[4] მუხლი).

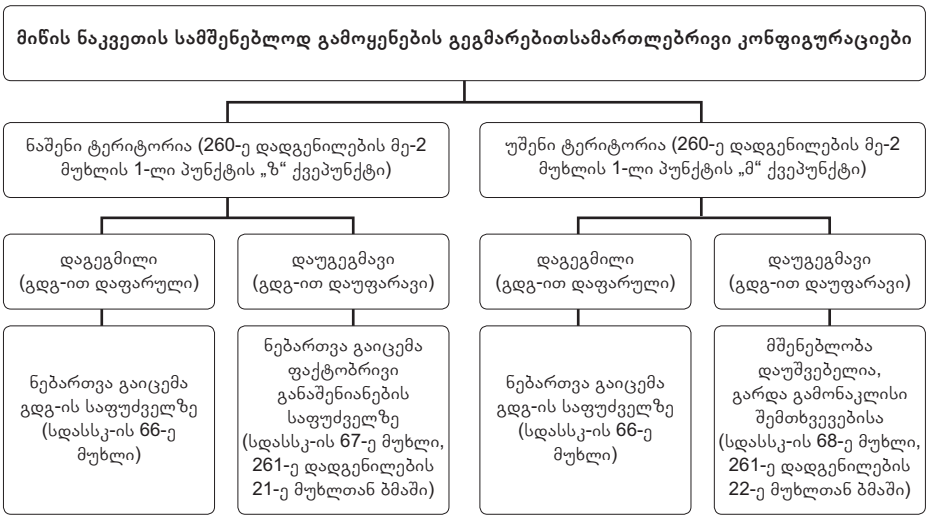
მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანების პრევენციული კონტროლის მიზანია სამართლებრივი უსაფრთხოება და სტაბილურობა.[263] მიწის ნაკვეთის დაყოფის ან გაერთიანების შედეგად, მაგ., შეიძლება აზრი დაკარგოს განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილმა ლურჯმა ხაზებმა, რა შემთხვევაშიც მშენებლობის ნებართვის გაცემა ვერ მოხდება. ამავე დროს, შეიძლება, განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ისეთი ვალდებულება განისაზღვროს, რომლითაც მესაკუთრეს აქვს დაყოფის ან გაერთიანების ვალდებულება (მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის მიმართ), რომლის გარეშეც განაშენიანების დეტალური გეგმის მოთხოვნები ვერ განხორციელდებოდა.

262 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §14, Rn. 9.

263 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §16, Rn. 2 ff.

§17. მშენებლობის დასაშვებობის დაგეგმვისსამართლებრივი წინაპირობები

1. სქემატური ანალიზი



სამშენებლო სამართალში არსებობს მშენებლობის დასაშვებობის ორი ძირითადი წინაპირობა: დაგეგმვისსამართლებრივი და წესრიგისსამართლებრივი. დაგეგმვისსამართლებრივი წინაპირობები, თავის მხრივ, როგორც სქემატურ ნახაზშია მოცემული, მოიცავს მშენებლობის დასაშვებობას:

– განაშენიანების დეტალური გეგმით დაფარულ ნაშენ ან უშენ ტერიტორიაზე;
– განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალს მიღმა არსებულ, ფაქტობრივად, განაშენიანებულ ტერიტორიაზე;
– განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალს მიღმა არსებულ უშენ ტერიტორიაზე.

შესაძლებელია მათი ზოგადი დახასიათება ცალ-ცალკე.

2. „სამშენებლოდ გამოყენება“ როგორც ამოსავალი

მიწის ნაკვეთის მიმართ დასაშვებობის გეგმარებითსამართლებრივი მოთხოვნები მხოლოდ იმ შემთხვევაში მოქმედებს, თუ სახეზე გვექნება მისი „სამშენებლოდ გამოყენება“. ეს ტერმინი კოდექსში არ არის განმარტებული. ამიტომ უნდა მოხდეს მისი სისტემური განმარტება. სამშენებლოდ გამოყენება კოდექსის მიზნებისთვის უნდა გავათანაბროთ „ნებართვასავალდებულოობასთან“. ამის დასადგენად ჯერ უნდა განიმარტოს, ერთი მხრივ,

შენობა-ნაგებობა[264] ან დანადგარი,[265] ხოლო, მეორე მხრივ, მშენებლობის სახეობა (ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რომელიც არ გულისხმობს რემონტს, ლანდშაფტური მშენებლობა, აგრეთვე პროექტის კორექტირება, დადასტურება ან/და მოგვიანებითი ნებართვა),[266] რომელიც ქმნის შენობა-ნაგებობის I-IV კლასს[267] ან სანებართვო კლასს.[268]

3. განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთი

სდასსკ-ის 66-ე მუხლი განსაზღვრავს განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხს. კერძოდ, „იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარეობს, მშენებლობა ნებადართულია ამ გეგმის შესაბამისად“ (1-ლი ნაწილი). ასეთ შემთხვევაში „განაშენიანების დეტალური გეგმა არის მშენებლობის ნებართვის გაცემის ძირითადი საფუძველი“ (მე-2 ნაწილი). ამდენად, სდასსკ-ის 66-ე მუხლის მოქმედებისთვის დადგენილია ორი წინაპირობა: 1) სახეზე უნდა იყოს განაშენიანების დეტალური გეგმა; 2) მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში.

განაშენიანების დეტალური გეგმის განმარტებისას გამოიყენება სდასსკ-ის 41-ე მუხლი.[269] განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალი შეიძლება მოიცავდეს როგორც ნაშენ, ისე უშენ ტერიტორიას[270] *(დაგეგმილი ნაშენი ან უშენი ტერიტორია).* თუ მიწის ნაკვეთი ასეთი გეგმის მოქმედების არეალშია, მშენებლობის ნებართვის გაცემისას მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, რომელიც გადაწყვეტილია გდგ-ით, არ მოწმდება. ამიტომ ამ ფარგლებში იარსებებს მშენებლობის ნებართვის მოთხოვნის სრული სამართლებრივი საფუძველი, თუ თავად გდგ კანონიერია.[271] ანუ ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს პრევენციული აკრძალვის მო-

264 სდასსკ-ის მე-3 მუხლის „ჰ[26]“ და „ჰ“ ქვეპუნქტები.

265 255-ე დადგენილების 1-ლი დანართი.

266 255-ე დადგენილების მე-4 მუხლი.

267 სდასსკ-ის 94-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი 255-ე დადგენილების 1-ლ დანართთან ბმაში.

268 სდასსკ-ის 96-ე მუხლის მე-2-მე-5 ნაწილები.

269 ვრცლად იხ. ასევე, აქვე, §14.

270 უშენ ტერიტორიაზე გდგ კეთდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ზემდგომი გეგმებით გათვალისწინებულია ასეთი შესაძლებლობა (გამონაკლისი შეუფერხებლობის პრინციპიდან, იხ. აქვე, §14).

271 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §23, Rn. 10.

დელური კონფიგურაცია, როცა გეგმარებით სამართლებრივი საკითხები ცალსახად გარკვეულია და ნებართვის მაძიებელს აქვს კალკულირების შესაძლებლობა იმის თაობაზე, თუ რა პირობებში უნდა გაიცეს მშენებლობის ნებართვა.[272] ამ შემთხვევაში არ ტარდება მშენებლობის ნებართვის I სტადია (სდასსკ-ის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). ვინაიდან განაშენიანების დეტალური გეგმა არის კვალიფიციური გეგმა, ნებართვის გაცემისას შეიძლება შემოწმდეს მხოლოდ მოთხოვნები შენობა-ნაგებობის პროექტირების მიმართ, რაც დადგენილია სდასსკ-ის IX თავით (შენობა-ნაგებობის მიმართ ხარისხობრივი მოთხოვნები, რაც არ გულისხმობს გეგმარებითსამართლებრივ მოთხოვნებს) და დაკონკრეტებულია შესაბამის ტექნიკურ რეგლამენტებში.

4. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარე მიწის ნაკვეთი

სდასსკ-ის 67-ე მუხლი არეგულირებს განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისიტემაში (ნაშენ ტერიტორიაზე) მდებარე მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხს. კერძოდ, „იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარეობს და რომელზეც არ ვრცელდება განაშენიანების დეტალური გეგმა, მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი გეგმის (არსებობის შემთხვევაში) და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა საფუძველზე, თუ ის გამოყენების სახეობის, განაშენიანების პარამეტრების, განაშენიანების სახეობისა და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების თვალსაზრისით შეესაბამება განაშენიანების არსებულ გარემოს და არ ეწინააღმდეგება სამეზობლო ინტერესებს.“ ამდენად, სდასსკ-ის 67-ე მუხლის მოქმედებისთვის დადგენილია შემდეგი წინაპირობები: 1) ტერიტორიაზე უნდა არსებობდეს განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემა; 2) იქ არ უნდა მოქმედებდეს განაშენიანების დეტალური გეგმა, რათა ის არ მოექცეს სდასსკ-ის 66-ე მუხლის მოქმედების არეალში; 3) მოთხოვნა უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმის ან/და განაშენიანების გეგმის (არსებობის შემთხვევაში) პირობებს; 4) მოთხოვნა უნდა შეესაბამებოდეს განაშენიანების არსებულ გარემოს; 5) განაშენიანება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს სამეზობლო ინტერესებს.

272 პრევენციული აკრძალვის შესახებ იხ. *ყალიჩავა,* სამშენებლო საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი საქართველოში (რეფორმის საჭიროება და პერსპექტივები), ჟურნ. „ადმინისტრაციული სამართალი“, 2/2016, 94.

4.1. განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემა

კოდექსი არ განმარტავს „განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემას“. თუმცა 261-ე დადგენილების 21-ე მუხლი, კოდექსის 67-ე მუხლის მიზნებისთვის, არეგულირებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს „არსებული განაშენიანების“ შესაბამისად, რომლის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა ხდება:

– განაშენიანების თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ., კვარტალის) კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, თუ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ასეთი ტერიტორიის ნაწილს;
– მიწის ნაკვეთის პერიმეტრის 50-მეტრიან რადიუსში მდებარე ტერიტორიის კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, თუ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დაურეგულირებელი/მოუწესრიგებელი განაშენიანების ნაწილს (მიწის ნაკვეთის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიაში იგულისხმება ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეხებაშია ამ მიწის ნაკვეთის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიასთან).

გერმანული სამართლის მაგალითზე განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემა განმარტებულია სასამართლოს გადაწყვეტილებებში ორი ძირითადი ელემენტის საფუძველზე:[273] 1) განაშენიანებული ურთიერთკავშრის არსებობა და 2) ტერიტორიული ნაწილი. განაშენიანების სისტემა (Bebauungszusammenhang) გულისხმობს თანმიმდევრულ, ერთმანეთთან მჭიდროდ დაკავშირებულ ფაქტობრივ განაშენიანებას.[274] მნიშვნელობა არ აქვს იმას, ეს განაშენიანება ჩამოყალიბდა შესაბამისი ნებართვების თუ მის გარეშე. ადმინისტრაციული ორგანოების უმოქმედობა გონივრული ვადის განმავლობაში გულისხმობს იმას, რომ მათი მხრიდან ეს განაშენიანებაა აქცეპტირებული.[275] აუცილებელია, განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემა ასრულებდეს ადამიანთა მუდმივი სამყოფლის ფუნქციას.[276] ამ თვალსაზრისით, განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემად არ იქნება მიჩნეული ავტოფარეხები, საჯინიბოები, სათბურები და სხვა მსგავსი ტიპის განაშენიანება.[277] განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის „ტერიტორიულ ნაწი-

273 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §26, Rn. 4 ff.
274 BVerwG DVBl 1969, 262 (263); NVwZ 1987, 406 (408).
275 BVerwG Buchholz 406. 11 §18 BbauG Nr. 21.
276 BVerwG ZfBR 2016, 799 Rn. 9.
277 BVerwG NVwZ, 1993, 985 (986); BVerwG BRS 54 Nr. 64; BVerwG NVwZ 2015, 1776 Rn. 19 ff.

ლად“ (მეორე ელემენტი) მიჩნევისთვის აუცილებელია, სახეზე იყოს გარკვეული წონადობა და გამოხატული ორგანული განაშენიანების სტრუქტურა (გზები, საინჟინრო კომუნიკაციები და სხვ.).[278]

4.2. მოთხოვნის შესაბამისობა გენერალური გეგმის ან განაშენიანების გეგმის მოთხოვნებთან

სდასსკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად, განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში, სადაც არ მოქმედებს განაშენიანების დეტალური გეგმა, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ქალაქთმშენებლობითი გეგმის (ანუ მოცემულ შემთხვევაში გენერალური გეგმის, ან განაშენიანების გეგმის) საფუძველზე. ამდენად, ასეთ ტერიტორიაზე მოთხოვნა ნებართვის გაცემის თაობაზე უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმის ან/და განაშენიანების გეგმის მოთხოვნებს (ქვეზონების, პარამეტრების და სხვ.). ამგვარად, არსებული განაშენიანება, რომელიც ეწინააღმდეგება ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მოთხოვნებს, ნებართვის გაცემის მასშტაბად არ უნდა იქნეს გამოყენებული. ასეთ შემთხვევაში, ანუ როცა ხდება არსებული განაშენიანების შეზღუდვა, უპირატესობა ენიჭება ქალაქთმშენებლობითი გეგმით დადგენილ პირობებსა და შეზღუდვებს. თუ, პირიქით, ქალაქთმშენებლობითი გეგმები უშვებს არსებულ განაშენიანებასთან შეუთავსებელ განაშენიანებას, მაშინ იმოქმედებს განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემა. თუ ტერიტორიაზე არ მოქმედებს არცერთი ქალაქთმშენებლობითი გეგმა, მაშინ არსებული განაშენიანებით განსაზღვრული მასშტაბები შეიძლება შეიზღუდოს ზოგადი პრინციპების გამოყენებით.

4.3. მოთხოვნის შესაბამისობა განაშენიანების არსებულ გარემოსთან

სდასსკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად, განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში, სადაც არ მოქმედებს განაშენიანების დეტალური გეგმა, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა, თუ მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე შეესაბამება „განაშენიანების არსებულ გარემოს“. ეს უკანასკნელი გულისხმობს არსებული „გამოყენების სახეობის, განაშენიანების პარამეტრების, განაშენიანების სახეობისა და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების“ (სდასსკ-ის 67-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი) პირობების გარკვევას. ამისთვის კი აუცილებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა (სდასსკ-ის 67-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) კოდექსის 103-ე-104-ე მუხლებისა და 255-ე დადგენილებით განსაზღვრული წესების

278 BVerwG BRS 46 Nr. 66; BVerwG ZfBR 2007, 480.

შესაბამისად. არსებული განაშენიანების სწორი სურათის დადგენით და მასთან შესაფერისი განაშენიანების მართვით შესაძლებელი უნდა გახდეს ქალაქთგეგმარების ფუნქციების ჩანაცვლება. გერმანულ სამართალში განაშენიანების სწორი სურათის დასადგენად მოქმედებს გამოსაკვლევი ლოკაციის/კვარტლის „თავისებურების"/„საკუთარი ტიპის" (Eigenart) შენარჩუნების პრინციპი, რომელიც დაცულად მიიჩნევა, თუ დაგეგმილი მშენებლობა თავსებადი იქნება ამ ტიპთან.[279]

4.4. მოთხოვნის შესაბამისობა სამეზობლო ინტერესებთან

სდასსკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად, განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში, სადაც არ მოქმედებს განაშენიანების დეტალური გეგმა, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა, თუ მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე ზემოთ აღნიშნული პირობების გარდა ასევე შეესაბამება „სამეზობლო ინტერესებს". მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირებისას სამეზობლო ინტერესების დაცვა გულისხმობს მათი უფლებების დაცვას განაშენიანების პარამეტრების,[280] განაშენიანების სახეობის,[281] მოშენების კოეფიციენტებისა[282] და გამოყენების სახეობის დადგენისას.[283] ჩამოთვლილი მიმართულებებით სამეზობლო ინტერესების დარღვევა შეიძლება დადგინდეს ჩვეულებითსამართლებრივი ასპექტებით და გამოიხატოს ხედის დაუსაბუთებელ დარღვევაში, ქონების ღირებულების რადიკალურად შემცირებაში, საცხოვრებელი პირობების გაუარესებაში, გარემოს არსებითად დაზიანებაში და ა.შ.

4.5. წინასაპროექტო კვლევები ნებართვის გაცემის მიზნებისთვის

255-ე დადგენილების მე-6 მუხლი განსაზღვრავს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნებისთვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების სახეებს. ერთერთი ასეთი წინასაპროექტო კვლევის სახეობაა განაშენიანების კვლევა, რომლის „ჩატარება სავალდებულოა იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამის მიწის ნაკვეთზე არ მოქმედებს განაშენიანების დეტალური გეგმა. ასეთი კვლევა ტარდება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის პროცესში." კვლევის ჩატარების დროს ხდება ყველა იმ საკითხის გამოკვლევა, რომელიც უნდა დადგინდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენე-

---

279 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §26, Rn. 17 ff.

280 *König,* in: König/Roeser/Stock, BauNVO (Komm.), 3. Aufl., 2014, §16, Rn. 45.

281 *König,* in: König/Roeser/Stock, BauNVO (Komm.), 3. Aufl., 2014, §22, Rn. 33 f.

282 *König,* in: König/Roeser/Stock, BauNVO (Komm.), 3. Aufl., 2014, §23, Rn. 35 f.

283 *Roeser,* in: König/Roeser/Stock, BauNVO (Komm.), 3. Aufl., 2014, §1, Rn. 40.

ბის პირობების დადგენისას – ინფორმაცია საკვლევ არეალში გამოყენების სახეობის, განაშენიანების სახეობისა და განაშენიანების ძირითადი პარამეტრების შესახებ (მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტი და მე-8-მე-9 მუხლები).

5. განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ მდებარე მიწის ნაკვეთი (ე.წ. დაუგეგმავი უშენი ტერიტორიები)

5.1. უშენი ტერიტორიის განაშენიანებისაგან დაცვის პრინციპი

კოდექსის ერთ-ერთი ამოსავალი დებულებაა დაუსახლებელი, უშენი ტერიტორიის დაცვა განაშენიანებისაგან. სდასსკ-ში ამაზე რამდენიმე ადგილას არის ხაზგასმული: მიწის მომჭირნედ და დაზოგვით გამოყენება, სივრცის გამოყენების სხვადასხვა შესაძლებლობის მომავლისათვის შენარჩუნება, დაუსახლებელი ტერიტორიების ათვისებასთან შედარებით უპირატესობის მინიჭება დასახლებათა ტერიტორიების განახლებისათვის,[284] დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემის დაცვა და ბუნებრივად ან/და კულტურულად ჩამოყალიბებული მრავალფეროვნების შენარჩუნება,[285] ბუნებრივი და კულტურული ლანდშაფტების შენარჩუნება და მდგრადი განვითარება, განსაკუთრებით – სოფლის მეურნეობის ტერიტორიებისა და მრავალფუნქციურ-კომპაქტურ დასახლებათა განვითარების ხელშეწყობით.[286] ამ პრინციპების გაგრძელებაა კოდექსში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების შეზღუდვა განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთით (სდასსკ-ის 66-ე მუხლი) ან განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარე მიწის ნაკვეთით (სდასსკ-ის 67-ე მუხლი). მართალია, განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მოქცეული უშენი ტერიტორია ხდება სამშენებლო ტერიტორია, თუმცა ზემოთ აღნიშნული პრინციპები და ასევე შეუფერხებლობის პრინციპის საგამონაკლისო შემთხვევები (რომელთა მიხედვით უშენ ტერიტორიაზე გდგ-ის შემუშავება დაუშვებელია, თუ ზემდგომი გეგმებით ასეთი შესაძლებლობა არ იქნება გათვალისწინებული) ზღუდავს განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებას უშენი ტერიტორიისთვის.

5.2. უშენი ტერიტორიის განაშენიანების საგამონაკლისო პირობები

ამდენად, უშენი ტერიტორიების განაშენიანებისაგან დაცვის პრინციპის მიხედვით ასეთი ტერიტორიები დაცული უნდა იქნეს განაშენიანებისაგან. თუმცა კანონმდებლობით დასაშვებია ე.წ. „პრივილეგირებული მშენებლო-

284 სდასსკ-ის მე-8 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტი.
285 სდასსკ-ის მე-8 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტი.
286 სდასსკ-ის მე-8 მუხლის 1-ლი ნაწილის „პ“ ქვეპუნქტი.

ბის“ საგამონაკლისო შემთხვევები (სდასსკ-ის 68-ე მუხლი). კერძოდ, „იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ მდებარეობს და რომელზეც არ ვრცელდება განაშენიანების დეტალური გეგმა, მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მხოლოდ შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის მოქმედი სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი გეგმის (არსებობის შემთხვევაში) და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა საფუძველზე, თუ ეს არ ეწინააღმდეგება საზოგადოებრივ ინტერესებს.“ ამდენად, პრივილეგირებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისთვის: 1) სახეზე უნდა იყოს დაუგეგმავი უშენი ტერიტორია; 2) სახეზე უნდა იყოს ფუნქციით განპირობებული, ე.წ. პრივილეგირებული მშენებლობა; 3) დაგეგმილი მშენებლობა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მოქმედ სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობით გეგმებს; 4) დაგეგმილი მშენებლობა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ძირითადი დებულების (ანუ 261-ე დადგენილების) მოთხოვნებს; 5) დაგეგმილი მშენებლობა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საჯარო ინტერესებს.

5.3. დაუგეგმავი უშენი ტერიტორიის განმარტება

დაუგეგმავი უშენი ტერიტორიის განმარტება უნდა მოხდეს ნეგატიური განმარტების მეთოდის გამოყენებით, რომლის მიხედვით დაუგეგმავი უშენი ტერიტორია არის ტერიტორიის ნაწილი, რომელიც დაფარული არ არის განაშენიანების დეტალური გეგმით (სდასსკ-ის 66-ე მუხლი) და არ მდებარეობს განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში, ანუ ნაშენ ტერიტორიაზე (სდასსკ-ის 67-ე მუხლი). განაშენიანების დეტალური გეგმით დაფარული არეალის გარკვევა ხდება იმ X და Y კოორდინატებით, რაზეც მომზადდა გდგ. რაც შეეხება ტერიტორიის განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ არსებობას, ამ მხრივ, უნდა დავეყრდნოთ 260-ე დადგენილების „უშენი“ და „ნაშენი“ ტერიტორიების განმარტებებს. 260-ე დადგენილება, პირველ რიგში, განმარტავს განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემას (ნაშენ ტერიტორიას), როგორც ტერიტორიას, „რომელზეც უმეტესწილად განლაგებულია შენობა-ნაგებობები, წარმოადგენს განაშენიანებულ სტრუქტურას (მაგ.: კვარტალი, მიკრორაიონი, საცხოვრებელი უბანი, სოფელი) ან მის ნაწილს და უზრუნველყოფილია გზებით/ქუჩებით“.[287] უშენი ტერიტორია კი განმარტებულია როგორც დასახლების ნაწილი, რომელიც „არ მიეკუთვნება ნაშენ ტერიტორიას, უმეტესად მწვანე საფარითაა დაფარული და 300 მეტრის რადიუსში არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა“.[288]

287 260-ე დადგენილების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტი.
288 260-ე დადგენილების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტი.

განაშენიანებისაგან თავისუფალი ტერიტორია შესაძლებელია, როგორც ასეთი, პირდაპირ გამოიყოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობით გეგმებში.[289] ასეთ შემთხვევაში მისი განმარტებისას ზემოთ დახასიათებული კონსტრუქცია არ მოქმედებს, არამედ განმარტება მოხდება გეგმების საფუძველზე და უპირატესობა მიენიჭება გეგმებით იდენტიფიცირებულ არეალს.

5.4. ფუნქციით განპირობებული, ე.წ. პრივილეგირებული მშენებლობა

დაუგეგმავ უშენ ტერიტორიაზე დასაშვებია მხოლოდ ფუნქციით განპირობებული მშენებლობა (სდასსკ-ის 68-ე მუხლი). 261-ე დადგენილების 22-ე მუხლში დასახელებულია ასეთი მშენებლობების როგორც ამომწურავი ჩამონათვალი (ე.წ. სრულად პრივილეგირებული მშენებლობები), ისე სხვა მშენებლობები, რომლებიც განპირობებულია ფუნქციით. *სრულად პრივილეგირებულ მშენებლობებს* მიეკუთვნება: ა) სასოფლო და სატყეო მეურნეობის განვითარება, თუ მშენებლობა განზრახულია ამავე მეურნეობისთვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე; ბ) სახელმწიფოებრივი ან ადგილობრივი მნიშვნელობის საჯარო სარგებლობის სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა; გ) სახელმწიფო საზღვრის დაცვა; დ) განახლებადი ენერგიის პოტენციალის შესწავლა და წარმოება (261-ე დადგენილების 22-ე მუხლის მე-5 პუნქტი). რაც შეეხება *სხვა მშენებლობებს,* მათზე „მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მხოლოდ შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის“ (261-ე დადგენილების 22-ე მუხლის მე-6 პუნქტი). ამ უკანასკნელში შეიძლება მოიაზრებოდეს პრივილეგირება განსაკუთრებული ლოკაციური განთავსების ან მისი განსაკუთრებული მიზნობრიობის გამო.[290] ასეთ შემთხვევაში საუბარია ისეთ შენობა-ნაგებობებზე, რომლებიც, გარემოს მიმართ მათი განსაკუთრებული მოთხოვნების გამო, მხოლოდ გარე ტერიტორიაზე უნდა აიგოს. ვინმეს სუბიექტური სურვილი, იცხოვროს მშვიდ და ბუნებასთან ახლო გარემოში, ამგვარი პრივილეგირებისთვის არ იქნება საკმარისი.

5.5. შესაბამისობა საჯარო ინტერესებთან

დაუგეგმავ უშენ ტერიტორიაზე ფუნქციით განპირობებული პრივილეგირებული ან სხვა მშენებლობები მხოლოდ იმ შემთხვევაში იქნება დაშვებული, თუ ის არ ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს (სდასსკ-ის 68-ე მუხლი).

---

289 261-ე დადგენილების 22-ე მუხლის მე-4 პუნქტი.

290 *ყალიჩავა,* კაზუსები ადმინისტრაციულ სამართალში, 2019, 169.

ამდენად, ეს არის პრივილეგირებული მშენებლობის დასაშვებობის შიდა ზღვარი, რომლის შემოწმების, შეფასებისა და ინტერესთა დასაბუთებული შეჯერების გარეშე მშენებლობა დაუშვებელია.[291] 261-ე დადგენილება ასახელებს საჯარო ინტერესების *განსაკუთრებულ* შემთხვევებს (22-ე მუხლის მე-7 პუნქტი), კერძოდ, საჯარო ინტერესების შელახვაში განსაკუთრებით მოიაზრება ისეთი შემთხვევები, როცა დაგეგმილი მშენებლობა:

– არ შეესაბამება სივრცითი განვითარების დოკუმენტაციის და განაშენიანების ძირითადი დებულებების მოთხოვნებს;
– არ შეესაბამება დარგობრივი (ნარჩენების მართვის, მდინარეთა სააუზო მართვის, ლანდშაფტის დაცვისა და სხვა) გეგმების მოთხოვნებს;
– გამოიწვევს გარემოზე მავნე, შეუქცევად ზემოქმედებას;
– გამოიწვევს ბიომრავალფეროვნების, ლანდშაფტის იერსახის, უნიკალურობისა და მისი დასვენების ფუნქციის, ბუნებრივი ძეგლების დაზიანებას;
– გამოიწვევს სასოფლო-სამეურნეო სტრუქტურის გაუმჯობესების ღონისძიებების შეფერხებას;
– გამოიწვევს წყალმოვარდნებს;
– შეაფერხებს ნავიგაციისა და სხვა მსგავსი ობიექტების გამართულ ფუნქციონირებას;
– აფერხებს აგრარული სტრუქტურის განვითარებას;
– შეიცავს სუბურბანული ან სხვა დისპერსიული დასახლების წარმოშობის ან გაფართოების საფრთხეს.

თუ დაუგეგმავ უშენ ტერიტორიაზე მშენებლობა სივრცის დაგეგმარების გეგმების საფუძველზე უნდა განხორციელდეს და დაგეგმილ მშენებლობასთან დაკავშირებით ინტერესთა შეჯერება უკვე მოხდა სივრცითი განვითარების დოკუმენტაციის შემუშავებისას (261-ე დადგენილების 22-ე მუხლის მე-8 პუნქტი).

5.6. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა

სდასსკ-ის 68-ე მუხლით განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე აუცილებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა (სდასსკ-ის 103-ე მუხლის 1-ლი პუნქტი). ასეთ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი შეიძლება არ იყოს რეგისტრაციის საგანი და, ამდენად, მისი იდენტიფიცირება შესაძლებელია შესაბამისი საზღვრების გეგმისა და წერტილების ჩვენებით.

---

291 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §27, Rn. 40 ff.

6. შემოწმების ზოგადი სქემები

I. განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანება

1. სახეზე უნდა იყოს ნებართვასავალდებულოობა (სდასსკ-ის 94-ე, 96-ე მუხლების, 255-ე დადგენილების მე-4 მუხლისა და 1-ლი დანართის გაგებით);
2. სახეზე უნდა იყოს განაშენიანების დეტალური გეგმა (სდასსკ-ის 41-ე მუხლის აგებით);
3. დაგეგმილი მშენებლობა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს განაშენიანების დეტალური გეგმის მოთხოვნებს (სდასსკ-ის 66-ე მუხლი).

II. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანება

1. სახეზე უნდა იყოს ნებართვასავალდებულოობა (სდასსკ-ის 94-ე, 96-ე მუხლების, 255-ე დადგენილების მე-4 მუხლისა და 1-ლი დანართის გაგებით);
2. სახეზე უნდა იყოს განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემა (სდასსკ-ის 67-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და 260-ე დადგენილების 21-ე მუხლის გაგებით);
3. დაგეგმილი მშენებლობა უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმის ან განაშენიანების ჩვეულებრივი გეგმის მოთხოვნებს (სდასსკ-ის 39-ე და მე-40 მუხლების გაგებით), ასეთის არსებობის შემთხვევაში;
4. დაგეგმილი მშენებლობა თავსებადი უნდა იყოს ჩამოყალიბებულ განაშენიანებასთან (სდასსკ-ის 67-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის გაგებით);
5. დაგეგმილი მშენებლობა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს სამეზობლო ინტერესებს (სდასსკ-ის 67-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის გაგებით);
6. ჩატარებული უნდა იქნეს წინასაპროექტო კვლევები (სდასსკ-ის 103-ე მუხლისა და 255-ე დადგენილების მე-8-მე-9 მუხლების გაგებით).

III. განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანება

1. სახეზე უნდა იყოს ნებართვასავალდებულოობა (სდასსკ-ის 94-ე, 96-ე მუხლების, 255-ე დადგენილების მე-4 მუხლისა და 1-ლი დანართის გაგებით);
2. სახეზე უნდა იყოს დაუგეგმავი უშენი ტერიტორია (სდასსკ-ის 68-ე მუხლის, 260-ე დადგენილების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ზ“ და „მ“ ქვეპუნქტებისა და 261-ე დადგენილების 22-ე მუხლის მე-4 პუნქტის გაგებით);
3. სახეზე უნდა იყოს პრივილეგირებული და ტერიტორიის ფუნქციით განპირობებული სხვა მშენებლობა (სდასსკ-ის 68-ე მუხლისა და 261-ე დადგენილების 22-ე მუხლის მე-5-მე-6 ქვეპუნქტების გაგებით);
4. დაგეგმილი მშენებლობის შესაბამისობა საჯარო ინტერესებთან (სდასსკ-ის 68-ე მუხლისა და 261-ე დადგენილების 22-ე მუხლის მე-7-მე-8 ქვეპუნქტების გაგებით).

7. განთავისუფლება გეგმარებითსამართლებრივი მოთხოვნებისგან (საგამონაკლისო ნებართვები)

7.1. შეუსაბამო ობიექტი

სამშენებლო განვითარების მიზნებისთვის შეუსაბამოა ის მიწის ნაკვეთი ან/და შენობა-ნაგებობა, რომელიც არ შეესაბამება განაშენიანების გეგმით ან/და ძირითადი დებულებებით ნებადართულ გამოყენების სახეობას, განაშენიანების პარამეტრებს, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების წესებს, მიწის ნაკვეთის ფართობის პარამეტრებს ან არასამშენებლო ტერიტორიაზე მდებარეობს (სდასსკ-ის 69-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). ასეთი მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის შემდგომი განვითარება ხდება შეუსაბამობის შემცირების ან აღმოფხვრის პირობით (სდასსკ-ის მე-4 ნაწილი). შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში, მის „შემდეგ განვითარებამდე" შესაბამისობაში მოყვანის ვადა ან/და პირობა არ დგინდება, რაც გამომდინარეობს არსებულის შენარჩუნების პრინციპიდან. მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის შემდეგი განვითარებისას შესაძლებელია, სანებართვო წარმოების ეტაპზე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დისკრეციული გადაწყვეტილების ფარგლებში დადგინდეს ინდივიდუალური პარამეტრები.[292] დარგობრივი შეუსაბამობის შემთხვევაში კი იმოქმედებს შესაბამისი სფეროს მომწესრიგებელი კანონმდებლობის მოთხოვნები (სდასსკ-ის 69-ე მუხლის მე-6 ნაწილი).

7.2. მსხვილი ინფრასტრუქტურული პროექტების დასაშვებობა

მსხვილი ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელებისას არ მოქმედებს სდასსკ-ის 66-ე–69-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მონაწილეობა, აგრეთვე გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ამ მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები (არსებობის შემთხვევაში) ინტერესთა შეჯერების პრინციპის დაცვით (სდასსკ-ის 92-ე მუხლის მე-4 ნაწილი).

---

292 ეს გამომდინარეობს სდასსკ-ის 69-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მე-2 წინადადებიდან („შეუსაბამობა დგინდება ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სამშენებლო განვითარების კონკრეტული მიზნის მიმართ"). ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს კონსტრუქცია „რეპრესიული აკრძალვა, აკრძალვის მოხსნის შესაძლებლობით" (იხ. *ყალიჩავა*, სამშენებლო საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი საქართველოში (რეფორმის საჭიროება და პერსპექტივები), ჟურნ. „ადმინისტრაციული სამართალი", 2/2016, 94.).

§18. უფლების სასამართლო წესით დაცვა ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მიმართ

1. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ბათილად ცნობის თაობაზე

როგორც განაშენიანების გეგმები (ზოგადი და დეტალური),[293] ისე გენერალური გეგმები ნორმატიული აქტებია (სდასსკ-ის მე-3 მუხლის ჰ[21] პუნქტი). თუმცა ცალკეული მათგანის სავალდებულოობა განსხვავებულია მათი იურიდიული ბუნების მიხედვით:

– გენერალური გეგმა სავალდებულოდ გათვალისწინებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემისას.[294] ის, უმთავრესად, განსაზღვრავს სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიებს;
– განაშენიანების გეგმის შემთხვევაში მოქმედებს იგივე მიდგომა, რაც გენერალური გეგმის შემთხვევაშია, თუმცა, ვინაიდან განაშენიანების გეგმაში კონკრეტული მოთხოვნები დგინდება,[295] ამიტომ მისი ასახვა პირდაპირ არის შესაძლებელი მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში;[296]
– განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვა გაიცემა პირდაპირ ამ გეგმის შემთხვევაში.[297]

დავა დასაშვებია ქალაქთმშენებლობითი გეგმის ყველა იმ მოთხოვნების მიმართ, რომელიც ზემოთ აღნიშნულ ვალდებულებებს ადგენს, ანუ რომელიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონკრეტულად ან ზოგადად განსაზღვრავს, თუ რა სახის და მოცულობის მშენებლობაა ნებადართული კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე; სარჩელის სახის განსაზღვრის თალსაზრისითმ, მათ მიმართ დავა შეიძლება დაიწყოს აქტის *ბათილად ცნობის თაობაზე* (სასკ-ის 22-ე მუხლი), ან ბათილად ცნობასთან ერთად *გეგმაში ცვლილების შეტანის*

---

293 კოდექსმა წერტილი დაუსვა არაერთგვაროვან მიდგომას, როცა განაშენიანების რეგულირების გეგმა მტკიცდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის ან ნორმატიული ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის მეშვეობით. ამასთან დაკავშირებით გერმანულ სამართალშიც იყო დავა, რამეთუ ის კლასიკური გაგებით არც ცალსახად ნორმატიული აქტი და არც ინდივიდუალური აქტია (*Bönker,* in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., 2010, §5, Rn. 87 ff.). საბოლოოდ, გერმანიაშიც კანონმდებლის მიერ აღიარებულ იქნა მისი ნორმატიული ბუნება *Bönker,* in: Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl., 2010, §5, Rn. 90).

294 სდასსკ-ის 67-ე მუხლი. გენერალური გეგმის ფარგლებში ფაქტობრივი განაშენიანების კვლევის შედეგები (255-ე დადგენილების მე-6 მუხლის მე-7 პუნქტის და მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი) გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემისას (სდასსკ-ის 103-ე მუხლი).

295 რაც გამომდინარეობს სდასსკ-ის 39-ე მუხლიდან. ასეთი კონკრეტული მოთხოვნა შეიძლება იყოს, მაგ., განაშენიანების რეგულირების ხაზი, გამოყენების სახეობა, განაშენიანების სახეობა და სხვ.

296 სდასსკ-ის 103-ე მუხლი.

297 სდასსკ-ის 66-ე მუხლი.

თაობაზე (სასკ-ის 23-ე მუხლით ან, გარკვეულ შემთხვევაში, 22-ე მუხლთან კომბინაციაში). ასეთი ტიპის დავები შესაძლებელია გულისხმობდეს: გენერალური გეგმის ბათილობას ზონირების ნაწილში ან მასში ცვლილების შეტანას: განაშენიანების გეგმაში კონკრეტული შემზღუდველი მოთხოვნის ბათილობას ან დაშვებული განაშენიანების შეზღუდვა/აკრძალვას; განაშენიანების დეტალური გეგმის გაუქმებას ან შეცვლას როგორც პირდაპირ ადრესატების, ისე მესამე პირების მხრიდან და სხვა.

ცალკეულ შემთხვევაში შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს *ე.წ. ინციდენტურ კონტროლს,* ანუ ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კანონიერების დადგენას მისი გაუქმების გარეშე. ეს გულისხმობს იმას, რომ ცალკეული გადაწყვეტილების შემოწმებისას ხდება თავად ამ გადაწყვეტილების პირდაპირი საფუძვლის (მაგ. გგ ან გდგ) კანონიერების შემოწმება[298] და შემოწმების შედეგები აისახება ცალკეული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებისას. ამავე დროს, ეს არ უნდა გულისხმობდეს თავად საფუძვლის (ანუ, მაგ., ggის) ან საფუძვლის საფუძვლის (ამ შემთხვევაში, მაგ., gg-ის კანონიერების დამდგენი კანონის) კონსტიტუციურობის შემოწმებას.[299] სამართლებრივი მოცემულობა და სიცხადე უნდა ქმნიდეს ინციდენტური კონტროლის შესაძლებლობას საერთო სასამართლოების სისტემაში. სანებართვო გადაწყვეტილებების გარდა, ინციდენტური კონტროლის მექანიზმის გამოყენება ეფექტურია დროებითი შეზღუდვის,[300] უპირატესი შესყიდვის ან სხვა მსგავსი გადაწყვეტილებების მიღებისას.

სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობებთან დაკავშირებით,[301] ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მეორე ნაწილით განსაზღვრული მოთხოვნები მოქმედებს უცვლელად. ამავე დროს, სარჩელი დასაშვებია მხოლოდ ძალაში შესული გეგმების მიმართ, საჯარო განხილვისათვის წარდგენილ გეგმებზე კი არსებობს მხოლოდ საკუთარი მოსაზრებებისა და შენიშვნების წარმოდგენის შესაძლებლობა. ამ უფლების გამოუყენებლობა არ ზღუდავს სასამართლოსათვის მიმართვის უფლებას.

298 *Finkelnburg/Ortloff/Kment,* Öffentliches Baurecht, Bd. I (Bauplanungsrecht), 7. Aufl. 2017, §9, Rn. 53.

299 *Decker,* in Posser/Wolff, VwGO (Komm.), 2. Aufl., 2014, §113, Rn. 13.1

300 *Hornmann,* in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB (Komm.), 2. Aufl., 2014, §14, Rn. 98.

301 *ყალიჩავა,* მშენებლობის სამართალი, იხ. ხუბუა/ზომერმანი (რედ.), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, 2016, ვ.ნ. 755.

2. უფლების დაცვა ქალაქთმშენებლობითი გეგმების გამოცემის თაობაზე

როგორც წესი, ქალაქთმშენებლობითი გეგმების გამოცემის თაობაზე *სასამართლო კონტროლი დაუშვებელია:*[302] როგორც უკვე აღინიშნა, ასეთი გეგმების შემუშავება ემყარება მუნიციპალიტეტის საკუთარ დისკრეციულ უფლებამოსილებას. ამ ჭრილში დასახლებათა დაგეგმვა შესაძლებელია მხოლოდ მუნიციპალიტეტის მერიის ინიციატივით, რომელიც ეფუძნება მის მიერვე დასაბუთებული დაგეგმვის საჭიროებას. ამიტომ, ხელისუფლების დანაწილების პრინციპის თვალსაზრისით, მუნიციპალიტეტის დისკრეციაში სასამართლო ხელისუფლება ვერ შეიჭრება. სასამართლო ვერ დაადგენს იმ საჭიროებებს, რომელთა კომპეტენცია მხოლოდ მუნიციპალიტეტს აქვს.

აქვე უნდა გამოიყოს რამდენიმე შემთხვევა, როცა ინიცირების თაობაზე დავა შესაძლებელია:

– განაშენიანების დეტალური გეგმის გამოცემის თაობაზე დავა შესაძლებელია: 260-ე დადგენილება განსაზღვრავს ყველა იმ წინაპირობას, როცა გდგ უნდა გაკეთდეს და როცა ინიციატივის თაობაზე გადაწყვეტილებაც უნდა იქნეს მიღებული (26-ე დადგენილების მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტი);
– დავა შესაძლებელია ასევე დამტკიცებულ ქალაქთმშენებლობით გეგმებში (გენგეგმაში, გგ-ში ან გდგ-ში) ცვლილების შეტანის ინიცირების თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევებში უფლების დაცვის საპროცესოსამართლებრივი საშუალებები იქნება განსხვავებული: პირველ შემთხვევაში, ვინაიდან გდგ-ის ინიცირების უფლება აქვს მხოლოდ მერიას და ვინაიდან ინიცირების დავალდებულება გულისხმობს ქმედების განხორციელებას (ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება და ცვლილების პროექტის საკრებულოში გადაგზავნა), ამდენად, ამ თვალსაზრისით, დავა შესაძლებელია სასკ-ის 24-ე მუხლის ფარგლებში; მეორე მხრივ, ვინაიდან მოქმედ ქალაქთმშენებლობით გეგმებში ცვლილების შეტანის ინიცირების უფლება აქვს „ნებისმიერ პირს" (სდასსკ-ის 42-ე მუხლის მე-9 ნაწილი და 43-ე მუხლის მე-6 ნაწილი), ამდენად, ამის თაობაზე დავა შესაძლებელი იქნება სასკ-ის 23-ე მუხლის ფარგლებში. სასკ-ის 23-ე და 24-ე მუხლებით განსაზღვრული სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობები მოქმედებს უცვლელად.

---

302 *Stüer,* Bau- und Fachplanungsrecht, 2009, Rn. 7. გამონაკლისი შემთხვევები ძველი კანონმდებლობის ფარგლებში, იხ. *ყალიჩავა,* მშენებლობის სამართალი, იხ. ხუბუა/ზომერმანი (რედ.), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, 2016, ვ.ნ. 746.

3. უფლების დაცვა ქალაქთგეგმარებითი ზიანის შემთხვევაში

უფლების დაცვის სამართლებრივი საშუალებების შერჩევა ქალაქთგეგმარებითი ზიანის შემთხვევაში დამოკიდებულია სხვადასხვა კონსტელაციაზე:

– გდგ-ის გაუქმებით ან ცვლილებით გამოწვეული ზიანის შემთხვევაში (სდასსკ-ის 49-ე მუხლი) მესაკუთრემ/მოსარგებლემ, რომელსაც მიადგა ზიანი, ზიანის მოთხოვნით, პირველ რიგში, უნდა მიმართოს მუნიციპალიტეტის შესაბამის ორგანოს (სდასსკ-ის 49-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). მუნიციპალიტეტის ორგანოსაგან უარის მიღების შემთხვევაში კი უნდა მოხდეს ქმედების განხორციელების დავალდებულების მოთხოვნა სასკ-ის 24-ე მუხლის ფარგლებში;
– ქალაქთმშენებლობით გეგმაში საზოგადოებრივი საჭიროებების განსაზღვრის ან დაშვებული სარგებლობის შეზღუდვის ან აკრძალვის შემთხვევაში შესაძლებელია მოქმედებდეს რამდენიმე ოფცია: 1) სასკ-ის 22-ე მუხლის საფუძველზე მოთხოვნილ იქნეს აღნიშნული მმართველობთი ღონისძიების გაუქმება; 2) თუ სასსკ-ის 22-ე მუხლის ფარგლებში დადგინდება ზიანის გამომწვევი ღონისძიების კანონიერება, მაშინ შესაძლებელი იქნება ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა ჯერ ადმინისტრაციულ ორგანოში, ხოლო, თუ ორგანოში შედეგის მიღწევა ვერ ხდება, მაშინ სასამართლოში უნდა იქნეს მოთხოვნილი ქმედების განხორციელება ზიანის ანაზღაურების თაობაზე სასკ-ის 24-ე მუხლის ფარგლებში; 3) სადავო მმართველობითი ღონისძიების ბათილობის მოთხოვნის გარეშე შესაძლებელია, მოთხოვნილ იქნეს პირდაპირ ზიანი – ჯერ ორგანოში, ხოლო, საჭიროების შემთხვევაში, სასამართლოში.

აქვე აღსანიშნავია, რომ სარჩელის დასაშვებობის თვალსაზრისით გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ხანდაზმულობასთან დაკავშირებული შემდეგი თავისებურებები: 1) გდგ-ის გაუქმებით/შეცვლით გამოწვეული ზიანის შემთხვევაში, ზიანის დადგომიდან 5 წლის ვადის გასვლის შემთხვევაში მოთხოვნაზე იმოქმედებს ხანდაზმულობის ვადა (სდასსკ-ის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილი); 2) სხვა სახის ქალაქთმშენებლობითი ზიანის შემთხვევაში კი იმოქმედებს 3-წლიანი ვადა, რომლის გასვლის შემდეგ დაუშვებელი იქნება ზიანის მოთხოვნა (სამოქალაქო კოდექსის 1008-ე მუხლის ანალოგია); 3) თავად ადმინისტრაციული ორგანოდან ზიანის მოთხოვნაზე უარის მიღების შემთხვევაში, გასაჩივრება უნდა მოხდეს უარის მიღებიდან 1 თვის ვადაში (უარის არსებობის გამო[303]).

---

303 *ტურავა,* იხ. კოპალეიშვილი და სხვები, ადმინისტრაციული საპროცესო სამართლის სახელმძღვანელო, 2018, 290.

თავი IV. სამშენებლო წესრიგის სამართალი

§19. ცნება და თავისებურება

1. სამშენებლო წესრიგის სამართლით დაცული სამართლებრივი სიკეთეები

სამშენებლო წესრიგის სამართალი არის მართლწესრიგის სამართლის მნიშვნელოვანი ნაწილი, რომელიც აწესრიგებს მართლწესრიგის სამართლით დაცული სიკეთეებისათვის სამშენებლო საქმიანობით გამოწვეული საფრთხის თავიდან აცილების საკითხებს. სამშენებლო წესრიგის სამართალი არეგულირებს ობიექტთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს. ამ ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმები მოცემულია სამშენებლო კოდექსის მე-9–მე-15 თავებში. სამშენებლო წესრიგის სფეროში ასევე გამოიყენება მართლწესრიგის სამართლისათვის დამახასიათებელი ზოგადი პრინციპები.

სამშენებლო წესრიგის სამართლით დაცული სიკეთეა სამშენებლო სამართლის ნორმებით დაცული სამართლებრივი წესრიგი *(მართლწესრიგი)*, რომელიც ემსახურება სუბიექტური უფლებებისა (როგორც მშენებლობით დაინტერესებული, ისე მესამე პირების) და საზოგადოებრივი უსაფრთხოების დაცვას.

სამშენებლო წესრიგის სამართლი იყოფა პრევენციულ (სამშენებლო ნებართვების სამართალი და სამშენებლო ზედამხედველობა) და რეპრესიულ (დარღვევების გამოვლენა და რეაგირება) სამშენებლო წესრიგის სამართლად.

სამშენებლო წესრიგის სამართლის დასაცავი სიკეთეა ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობა.[304] პრევენციული (სამართალდარღვევის თავიდან აცილების) სამშენებლო წესრიგის სამართლით *დაცულ სიკეთეს* იმ შემთხვევაში ადგება საფრთხე, როდესაც არსებობს საკმარისი საფუძველი ვარაუდისთვის, რომ მოვლენათა მოსალოდნელი განვითარების შეუფერხებელი მსვლელობის შემთხვევაში დიდი ალბათობით ზიანი მიადგება მას (საფრთხის პოლიციურსამართლებრივი გაგება).

რეპრესიული (სამართალდარღვევაზე რეაგირების) სამშენებლო წესრიგის სამართლის საფუძველზე სამართალდარღვევაზე რეაგირების ღონისძი-

304 სდასკ-ის მე-2 მუხლი.

ებები ემყარება ადმინისტრაციული სამართალდარღვევების სამართლის პრინციპებს. სდასსკ-ის 122-ე მუხლის მიხედვით, სამშენებლო სამართალდარღვევა არის იმავე კოდექსის XV თავით გათვალისწინებული ქმედება, რომლის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება ხორციელდება სდასსკ-ით დადგენილი სპეციალური მექანიზმებითა და პროცედურებით.

2. საფრთხე, როგორც რეაგირების საფუძველი

როგორც აღინიშნა, სამშენებლო წესრიგის სამართლისათვის ამოსავალია საფრთხე. საფრთხე არის მართლწესრიგის სამართლის ცენტრალური ცნება. მხოლოდ საფრთხის შემთხვევაში შეუძლია წესრიგის დამცავ ადმინისტრაციულ ორგანოს, განახორციელოს მართლწესრიგის დაცვის ღონისძიება და შეზღუდოს პიროვნების თავისუფლება. მხოლოდ საფრთხის შემთხვევაში შეუძლია მას, განსაზღვროს სუბიექტების, როგორც პასუხისმგებელი პირების, ვალდებულება კონკრეტულ მოქმედებაზე ან უმოქმედობაზე. ამ მხრივ, უნდა განვასხვაოთ აბსტრაქტული და კონკრეტული საფრთხე. საფრთხის აღნიშნული სახეების საერთო ნიშნების გათვალისწინებით, შესაძლებელია საფრთხის ზოგადი ცნების ჩამოყალიბება: საფრთხე იმ შემთხვევაში არის სახეზე, როდესაც არსებობს საკმარისი საფუძველი ვარაუდისათვის, რომ საქმის გარემოებები ან მოვლენების შეუფერხებელი განვითარება გამოიწვევს კანონით დაცული სიკეთისათვის ზიანის მიყენებას. საკმარისი საფუძველია ვარაუდისთვის – ფაქტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც დააკმაყოფილებდა ობიექტურ დამკვირვებელს გარემოებათა გათვალისწინებით დასკვნის გასაკეთებლად.

მართლწესრიგის სამართალში ჩამოყალიბებული დეფინიციის თანახმად, აბსტრაქტული საფრთხე არის სახეზე, როდესაც ფაქტებისა და მოვლენების ზოგად-აბსტრაქტული შეფასება იძლევა საკმარის საფუძველს ვარაუდისთვის, რომ საფრთხე ექმნება სამართლის ნორმით დაცულ სიკეთეს და, ამდენად, არსებობს საფუძველი მის მიმართ ზოგად-აბსტრაქტული საშუალებების (ნორმატიული ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტით) გამოყენებისათვის. აღნიშნულის საპირისპიროდ, კონკრეტულია საფრთხე, თუკი არსებობს საკმარისი საფუძველი ვარაუდისთვის, რომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ან მოვლენების შეუფერხებელი განვითარების შემთხვევაში ზიანი მიადგება სამართლის ნორმით დაცულ სიკეთეს და ეს არის ერთი კონკრეტული შემთხვევა, სახეზეა კონკრეტული ზიანი. თუკი ფაქტობრივი გარემოებები ან ქცევა არის ზოგადი, სახეზეა აბსტ-

რაქტული ზიანი. კონკრეტულია შემთხვევა, რომელიც სივრცით და დროით არის განსაზღვრული, ხოლო მრავალი სივრცით და დროით განუსაზღვრელი შემთხვევის ერთობლიობა გვაძლევს აბსტრაქტულ შემთხვევას.

უკანონოდ აშენებული შენობა-ნაგებობით გამოწვეული ზოგადი საფრთხე გამომდინარეობს სამშენებლო სამართლის ფორმალური და მატერიალური ზოგად-აბსტრაქტული დებულებების დარღვევისგან და ქმნის საფუძველს უფლებაში ჩარევისა და მშენებლობის აკრძალვისათვის. ამის საპირისპიროდ, კანონიერ სამშენებლო საქმიანობაში ჩარევა საჭიროებს კონკრეტულ საფრთხეს, რამდენადაც ზოგად-აბსტრაქტული ნორმების ცვლილება იწვევს ზოგად საფრთხეს, მაგრამ რამდენადაც ის განხორციელდა კანონიერი საფუძვლებით, მის მიმართ წარმოიშობა კანონიერი ნდობა, რაც გამორიცხავს მისი გაუქმების შესაძლებლობას. მხოლოდ კონკრეტული საფრთხე შეიძლება გახდეს კანონიერი ნდობის საპირისპირო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი.

სამშენებლო მართლწესრიგის სამართლის დასაცავი სიკეთის – ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის, უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობისათვის საფრთხის შეფასების მატერიალურსამართლებრივ საფუძველს ქმნის უკანონო მშენებლობა. უკანონობის საფუძველი შეიძლება იყოს უნებართვო მშენებლობა, რაც გულისხმობს მშენებლობას, რომელიც ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე ან სამშენებლო დოკუმენტაციის ისეთი დარღვევით, რომლის დროსაც შენობა-ნაგებობის ფუნქცია იცვლება ან/და ხდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება.[305]

3. სამშენებლო წესრიგის დაცვის ღონისძიებების განხორციელების სისტემა

სამშენებლო წესრიგის სამართლის მნიშვნელოვანი ინსტრუმენტია უნებართვო მშენებლობის აკრძალვა, როგორც საფრთხის თავიდან აცილების მნიშვნელოვანი პრევენციული ღონისძიება, რამდენადაც მშენებლობის დასრულების შემდეგ განხორციელებული ღონისძიება შეუძლებელს გახდის ან გაართულებს საფრთხის თავიდან აცილებას.

მშენებლობის აკრძალვის საფუძველი – უნებართვო მშენებლობა ფორმალურად სახეზეა, როდესაც ის ხორციელდება სამშენებლო ნებართვის ან შეტყობინების გარეშე, რაც საკმარისი საფუძველია მის შესაჩერებლად,

305 სდასსკ-ის მე-3 (ჰ[18]) მუხლი.

ხოლო როდესაც ხორციელდება ნებართვის ან შეტყობინების ვალდებულებისაგან თავისუფალი მშენებლობა, აუცილებელია უკანონობის მატერიალური საფუძვლების არსებობა, ანუ მატერიალურსამართლებრივი ნორმის დარღვევა, რაც შეიძლება გახდეს მშენებლობის აკრძალვის საფუძველი.

მშენებლობის უკანონობის მატერიალურსამართლებრივი საფუძველი შეიძლება გახდეს სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა, სამშენებლო სამუშაოების ან მშენებლობის ეტაპების მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში დაუსრულებლობა, ობიექტზე საინფორმაციო დაფის განთავსებლობა ან საინფორმაციო დაფაზე არასრული ინფორმაციის განთავსება, მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის წესის დარღვევით მიტოვება, მშენებლობის შეჩერების შესახებ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების შეუსრულებლობა, საფრთხის შემქმნელი ავარიული შენობა-ნაგებობის სავალდებულო რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის განუხორციელებლობა ან მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა.[306]

სამშენებლო კოდექსი მშენებლობაზე ზედამხედველობის ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას, რეპრესიული კონტროლის ფარგლებში განახორციელოს ჩარევითი ღონისძიება. ეს, პირველ რიგში, მიმართულია უკანონო მშენებლობისკენ, რათა თავიდან იქნეს აცილებული მისი დასრულება ან შენობის ექსპლუატაციაში მიღება. ჩარევის სამართლებრივი საფუძვლები ასევე ადგენს კანონიერი სამშენებლო საქმიანობის მიმართ ჩარევის შესაძლებლობას, როდესაც იცვლება მშენებლობის ნებართვის გაცემის სამართლებრივი ან ფაქტობრივი საფუძვლები. ორივე შემთხვევას აქვს ის საერთო, რომ მიმართულია საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.

სამშენებლო წესრიგის სამართლის ღონისძიების განხორციელების საფუძვლების შემოწმება მოითხოვს ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლას. მშენებლობის ნებართვის უფლება გამომდინარეობს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლებიდან. ის, როგორც საფრთხის თავიდან აცილების პრევენციული საშუალება, შესაძლებლობას იძლევა, შესაბამისი პროცედურების გავლით გამოირიცხოს მშენებლობის განხორციელებით დამდგარი საფრთხეები. ფორმალურად და მატერიალურად კანონიერი ანუ შესაბამისი ნებართვის შესაბამისად განხორციელებული მშენებლობა არის მიზანი, რომლის მიღწევასაც ემსახურება სამშენებლო კოდექსი, თუმცა ყოველგვარი გადახვევა ამ ,,იდეალური" მდგომარეობიდან

306 სდასსკ-ის მე-15 თავი.

არ ამართლებს სამშენებლო წესრიგის სამართლით დადგენილი ღონისძიების განხორციელებას. სამშენებლო საქმიანობის ფორმალური კანონიერება უნდა შეფასდეს მატერიალური კანონიერებისგან დამოუკიდებლად.

შენობის დემონატაჟის, როგორც სამშენებლო წესრიგის დაცვის ინსტრუმენტის, გამოყენების საფუძველი შეიძლება გახდეს ფორმალურად და მატერიალურად უკანონო მშენებლობა – მხოლოდ ერთ-ერთის არსებობა არ არის საკმარისი მის გამოსაყენებლად. მშენებლობის ნებართვის გარეშე განხორციელებული მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება საკანონმდებლო მოთხოვნებს, მატერიალური კანონიერების თვალსაზრისით, არის ლეგალური, თუმცა დარღვეულია ფორმალური კანონიერების კრიტერიუმი, რამდენადაც ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში არ მომხდარა მისი კანონთან შესაბამისობის შემოწმება. ფორმალური კანონიერების დარღვევის შემთხვევაში შესაძლებელია მისი ფორმალური კანონიერების ფარგლებში მოქცევა. თუ წარმოებულია უნებართვო მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე განიხილოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხი. ასეთი შენობის დემონტაჟი წინააღმდეგობაში მოვა არა მარტო კონსტიტუციის გარანტირებულ საკუთრების უფლებასთან, არამედ თანაზომიერების კონსტიტუციურ პრინციპთან, რამდენადაც, შენობის დემონტაჟის შემთხვევაში, თავიდან უნდა დაიწყოს ფორმალური პროცედურები, რაც ითხოვს დამატებით დროსა და რესურსს. ასევე, ფორმალურად კანონიერი, მაგრამ მატერიალურად უკანონო მშენებლობის ნებართვაც ვერ დაექვემდებარება დემონტაჟის შესახებ გადაწყვეტილებას, რამდენადაც შესაძლებელია, კანონიერი ნდობა არსებობდეს ასეთი (მატერიალურად უკანონო) აქტის მიმართ. მხოლოდ ფორმალურად და მატერიალურად არალეგალური შენობა-ნაგებობა მოდის წინააღმდეგობაში საჯაროსამართლებრივ სამშენებლო წესრიგთან და ქმნის შენობის დემონტაჟის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლებს. გამონაკლისია ნებართვისგან თავისუფალი მშენებლობა, რომელზეც არ ვრცელდება ფორმალური კანონიერების კრიტერიუმები. ასეთ შემთხვევაში მოწმდება მხოლოდ მატერიალური კანონიერება.

მართლწესრიგის დაცვის ღონისძიების შერჩევა ხდება თანაზომიერების პრინციპის საფუძველზე.[307] თითოეული შემზღუდველი ხასიათის ღონისძიება უნდა იყოს თანაზომიერი. თანაზომიერების პრინციპი კრძალავს მმარ-

307 თანაზომიერების პრინციპის არსი იხ. პოლიციის შესახებ კანონის მე-12 მუხლში.

თველობითი ღონისძიების ადრესატის შეუსაბამო შეზღუდვას. ეს პრინციპი, თავის მხრივ, გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს კონსტიტუციური პრინციპიდან, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კონსტიტუციური უფლებების შეზღუდვა იმდენად არის დასაშვები, რამდენადაც ის საჯარო ინტერესების დაცვისათვის გარდაუვალი საშუალებაა.

თანაზომიერების პრინციპის საფუძველზე მოწმდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოყენებულ საშუალებასა და მისაღწევ მიზანს შორის არსებული დამოკიდებულება. საშუალებასა და მიზანს შორის თანაზომიერების შემოწმება ხდება შემდეგი ნაბიჯების გავლით: პირველი ნაბიჯი – მიზნის დადგენა; მეორე ნაბიჯი – შესაფერისობის დადგენა; მესამე ნაბიჯი – აუცილებლობის დადგენა; მეოთხე ნაბიჯი – პროპორციულობის დადგენა.[308]

§20. ფორმალური და მატერიალური სამშენებლო წესრიგის სამართალი

სამშენებლო წესრიგის სამართალი იყოფა ფორმალური და მატერიალური წესრიგის სამართლად. *ფორმალური სამშენებლო წესრიგის სამართალი* მოიცავს მართლწესრიგის განმახორციელებელი სუბიექტების ორგანიზაციული მოწყობისა და უფლებამოსილების, ასევე გადაწყვეტილების მიღების პროცედურებს (ადმინისტრციული წარმოების სახესა და ჩატარების წესებს). მისი საგანია სამშენებლო წესრიგის სფეროში მიღებული გადაწყვეტილებების ფორმალური კანონიერების კრიტერიუმები. *მატერიალური სამშენებლო წესრიგის სამართლის* შინაარსს ქმნის სამშენებლო საქმიანობის მომწესრიგებელი მატერიალურსამართლებრივი ნორმები, რომლებიც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის გამოცემის უფლებამოსილების საფუძველია.

1. ფორმალური სამშენებლო წესრიგის სამართალი

შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის შეტყობინება. ფორმალური სამშენებლო წესრიგის სამართალი აწესრიგებს მშენებლობის ნებართვის მოპოვებისა და მშენებლობის შეტყობინების ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენის პროცედურებს.

სამშენებლო კოდექსით დადგენილი საკანონმდებლო მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად სამშენებლო საქმიანობა, კოდექსით დადგენილი გა-

308 დაწვრ. იხ. *ტურავა,* ზოგადი ადმინისტრაციული სამართალი, 2018:

მონაკლისების გათვალისწინებით, ექვემდებარება ნებართვის მოპოვების ვალდებულებას. ეს აძლევს მშენებლობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელ ორგანოს შესაძლებლობას, რომ ნებართვის გაცემის მიზნით ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გადაამოწმოს, განზრახული საქმიანობა ხომ არ ეწინააღმდეგება სამშენებლო კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ვალდებულება გამოიხატება მშენებლობის სფეროში დადგენილი საქმიანობის პრევენციული აკრძალვით, მისი მოხსნის შესაძლებლობით.[309] სწორედ მშენებლობის ნებართვის გაცემით ხდება ასეთი აკრძალვის მოხსნა, რამდენადაც განზრახული საქმიანობის სრულყოფილი შემოწმების შედეგად დადგინდება მისი მშენებლობის სამართლის ნორმებთან შესაბამისობა. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლიდან გამომდინარე, მშენებლობის მატერიალურსამართლებრივი უფლება წარმოიშობა იმ შემთხვევაში, როდესაც სახეზეა პრევენციული აკრძალვის მოხსნის შესაძლებლობა. აღნიშნული მნიშვნელოვანია იმის გათვალისწინებით, რომ ეს აძლევს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მშენებლობის ნებართვის მიზნით ჩატარებულ ადმინისტრციულ წარმოებას ,,შებოჭილი" (Gebundene) წარმოების ხასიათს, რაც ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, არამედ ის ფაქტისა და სამართლის ნორმის (ფაქტის ნორმატიული აღწერის) სუბსუმციის შედეგად ადგენს კანონით დადგენილ სამართლებრივ შედეგს. თუკი განზრახული სამშენებლო საქმიანობა შეესაბამება მშენებლობის კოდექსით დადგენილ მოთხოვნებს, ადმინისტრციულმა ორგანომ უნდა გასცეს მშენებლობის ნებართვა. ეს შესაბამისობა მოწმდება ადმინისტრციული წარმოების ფარგლებში. მშენებლობის ნებართვა არის საქართველოს კონსტიტუციითა და სამშენებლო კანონმდებლობით გარანტირებული მშენებლობის უფლების ერთი კონკრეტული შემთხვევის ამსახველი სამართლებრივი დოკუმენტი, რომლის არსი იმაშია, რომ ის მშენებლობის უფლების წარმოშობის პირველადი წყარო კი არ არის, არამედ ემყარება ასეთი უფლების არსებობას და მის საფუძველზე გამოიცემა.

2. მატერიალური სამშენებლო წესრიგის სამართალი

მატერიალური სამშენებლო წესრიგის სამართლის შინაარსს ქმნის სამშენებლო საქმიანობის მატერიალური კანონიერების განსაზღვრის სამართ-

309 სანებართვო აკრძალვის მოდელური კონფიგურაციები დაწვრ. იხ. *ყალიჩავა,* სამშენებლო საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი საქართველოში (რეფორმის საჭიროება და პერსპექტივები), ადმინისტრაციული სამართლის ჟურნალი, 2/2016, 96-იდან.

ლებრივი კრიტერიუმები. მატერიალური სამშენებლო სამართლის მნიშვნელოვანი სამართლებრივი კატეგორიებია: შენობა-ნაგებობა; სამშენებლო ტერიტორია; სამშენებლო მასალა.

2.1. შენობა-ნაგებობა

2.1.1. შენობა-ნაგებობის ცნება

სამშენებლო წესრიგის სამართლის მატერიალურსამართლებრივი საფუძვლები მოცემულია შენობა-ნაგებობის მიმართ დადგენილ მოთხოვნებში. შენობა-ნაგებობის ტერმინს აქვს ორმაგი დატვირთვა – მას აქვს როგორც სამშენებლო წესრიგის, ისე სამშენებლო დაგეგმვის სამართლისათვის მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ბუნება. სდასსკ-ის მიხედვით,[310] ნაგებობა განიმარტება როგორც „სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული“, ხოლო შენობა-„ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით“.

2.1.2. ხარისხობრივი მოთხოვნები შენობა-ნაგებობის მიმართ

შენობა-ნაგებობის მიმართ დადგენილი ზოგადი მოთხოვნების (გენერალური დათქმა) შესაბამისად, შენობა-ნაგებობა მისი ექსპლუატაციის პერიოდში უნდა შეესაბამებოდეს მისთვის განსაზღვრულ ფუნქციას, აგრეთვე ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს უვნებლობის, უსაფრთხოებისა და კეთილმოწყობის მოთხოვნებს. ის ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მისი მაქსიმალური ხანმედეგობა.[311]

აღნიშნული ზოგადი კრიტერიუმების გარდა, შენობა-ნაგებობის მატერიალური კანონიერების შემოწმების საფუძველი შეიძლება გახდეს შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები, რაც დგინდება ქალაქთმშენებლობითი გეგმით ან/და მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით, რომლის მიზანია მაღალი ესთეტიკური ღირებულების განაშენიანების ჩამოყალიბება/შენარჩუნება და ცხოვრების ხარისხის ამაღლება.[312]

---

310 სდასსკ-ის მე-3 მუხლი.
311 სდასსკ-ის 79-ე მუხლი.
312 სდასსკ-ის მე-80 მუხლი.

შენობა-ნაგებობის მშენებლობის კანონიერების განსაზღვრის მნიშვნელოვანი კრიტერიუმია უსაფრთხოების დაცვა: კონსტრუქციული სიმტკიცე, მდგრადობა და საიმედოობა, სახანძრო უსაფრთხოება, ჰიგიენის, ჯანმრთელობისა და გარემოს დაცვა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის პერიოდში უსაფრთხოების დაცვა. შენობა-ნაგებობა ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომ მისი ექსპლუატაციის პერიოდში საფრთხე არ შეუქმნას ადამიანის სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას. მისი ექსპლუატაციის პერიოდში დაცულ უნდა იქნეს შენობა-ნაგებობის ინსოლაციის მიმართ მოთხოვნები (არსებობის შემთხვევაში) და შენობა-ნაგებობაში მცხოვრებთა, მეზობლებისა და დასაქმებულ პირთა ინტერესები მათი ჯანმრთელობის დაცვისა და ბუნებრივი განათებულობის უზრუნველსაყოფად. უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის შენობა-ნაგებობისა და საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შესაძლებლობა.[313]

2.2. სამშენებლო ტერიტორია

მატერიალური სამშენებლო წესრიგის სამართლის მოწესრიგების საგანია შენობა-ნაგებობის (სამშენებლო საქმიანობის) შესაბამისობა მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ სტატუსთან.[314] ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება სამშენებლო საქმიანობის განაშენიანების დეტალურ გეგმასთან შესაბამისობა (იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარეობს), ხოლო იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარეობს და რომელზეც არ ვრცელდება განაშენიანების დეტალური გეგმა, მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი გეგმისა (არსებობის შემთხვევაში) და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა საფუძველზე, თუ ის გამოყენების სახეობის, განაშენიანების პარამეტრების, განაშენიანების სახეობისა და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების თვალსაზრისით შეესაბამება განაშენიანების არსებულ გარემოს და არ ეწინააღმდეგება სამეზობლო ინტერესებს.

სამშენებლო კოდექსის მე-8 თავი ადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითად კრიტერიუმებს, რაც ქმნის მატერიალური სამშენებლო წესრიგის სამართლის მნიშვნელოვან ნაწილს.

313 სდასსკ-ის 81-ე და შემდეგი მუხლები.
314 იხ. აქვე, §17.

2.3. სამშენებლო მასალები

მატერიალური სამშენებლო წესრიგის სამართლის სამართლებრივ საფუძველს ქმნის მოთხოვნები სამშენებლო მასალის მიმართ. კოდექსი ადგენს ზოგად კრიტერიუმს, რომლის თანახმადაც, სამშენებლო მასალა გონივრული გამოყენებისა და ვარგისობის ვადის დაცვის შემთხვევაში საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს ადამიანის უსაფრთხოებასა და ჯანმრთელობას, ხოლო სამშენებლო მასალის მიმართ ძირითადი მოთხოვნების დადგენის უფლებამოსილებას ადგენს ტექნიკური რეგლამენტის გამოცემის ფორმით, რომლის შემუშავებისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები, აგრეთვე შენობა-ნაგებობათა კლასების განმსაზღვრელი მახასიათებლები. სამშენებლო მასალის შესაბამისობის შეფასება ხორციელდება პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის VIII თავის შესაბამისად.[315]

§21. მშენებლობის ნებართვასავალდებულოობა

1. შენობა-ნაგებობის კლასები

შენობა-ნაგებობები ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს დაცვის, აგრეთვე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღების თვალსაზრისით იყოფა 5 კლასად. ამ დაყოფას აქვს წარმოებასამართლებრივი ფუნქცია, რამდენადაც ის ქმნის გადაწყვეტილების მიღების მატერიალურსამართლებრივ საფუძვლებს. ასაშენებელი ან სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულებისა და პარამეტრების მიხედვით შენობა-ნაგებობას შეიძლება მიენიჭოს შემდეგი კლასი : ა) I კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება უმნიშვნელო რისკით; ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება დაბალი რისკით; გ) III კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება საშუალო რისკით; დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება მაღალი რისკით; ე) V კლასის შენობა-ნაგებობა[316] – მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი შენობა-ნაგებობა.

---

315 იხ. სდასსკ-ის X თავი.

316 მე-5 კლასის საკითხი წესრიგდება „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (მათ შორის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების) მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N257 დადგენილებით.

შენობა-ნაგებობის კლასების განსაზღვრის წესი (255-ე დადგენილების 1-ლი დანართი)

დახასიათება:
- შენობები
- ნაგებობები
- ხაზობრივი ნაგებობები
- სხვა ნაგებობები და დანადგარები
- მშენებლობის სახეები

მახასიათებლები და პარამეტრები:
- ფართობი
- მოცულობა
- სიმაღლე
- ჩაღრმავება
- მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე
- დიამეტრი
- სხვა მახასიათებელი

შენობა-ნაგებობის კლასების განსაზღვრისას გამოიყენება 3 ძირითადი წესი:[317]

– თუ ერთ მიწის ნაკვეთზე ერთიანი მოთხოვნის ფარგლებში დაგეგმილია რამდენიმე ობიექტის მშენებლობა, მაშინ ნებართვა გაიცემა იმ კლასზე, რომელსაც უფრო მაღალი მახასიათებელი აქვს (ერთი სანებართვო აქტი მოიცავს ყველა კლასს);
– თუ ცვლილება შედის არსებულ ობიექტში (რეკონსტრუქცია): ა) ზრდის შემთხვევაში – საბოლოო ობიექტის მახასიათებლები; ბ) შემცირების შემთხვევაში – არსებული მახასიათებლები;
– კლასებს შორის კოლიზიის შემთხვევაში მოქმედებს უფრო მკაცრი წესი (რეკლამის მაგალითზე, როცა ხდება სტაბილური ტერიტორიული განთავსების საშუალების მოდელის გამოყენება).

I კლასის შენობა-ნაგებობა ექვემდებარება ინფორმაციის შეტყობინებას (არა ნებართვას), თუმცა ზედამხედველობის მიზნებისთვის ინფორმაციის მიუწოდებლობა და შეთანხმების არქონა ითვლება უნებართვო მშენებლობად. ამავე დროს, საკრებულოს გადაწყვეტილებით შეიძლება მასზე დაწესდეს ნებართვის ვალდებულება. აქვე აღსანიშნავია, რომ საკრებულოს გადაწყვეტილებით II კლასზე შეიძლება დაწესდეს დეტალური შეტყობინების ვალდებულება მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიაზე ან/და შენობა-ნაგებობის გარკვეულ სახეობაზე.[318]

317 სდასსკ-ის 96-ე მუხლი.
318 ვრცლად იხ. აქვე, §23 (5).

2. მშენებლობის სახეები

საქართველოს მთავრობის 255-ე დადგენილების მე-4 მუხლის თანახმად, მშენებლობის სახეებია:

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

მშენებლობის სახეებიდან შეკეთება არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას. ამიტომ მნიშვნელოვანია შეკეთებისა და რემონტის ერთმანეთისაგან გამიჯვნა (255-ე დადგენილების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტი). მშენებლობის ნებართვას ასევე არ საჭიროებს სასამართლოს ან ზედამხედველობის ორგანოს გადაწყვეტილება დემონტაჟის თაობაზე (სდასსკ-ის 93-ე მუხლის მე-6 ნაწილი).

3. სანებართვო აკრძალვის მოდელური კონფიგურაციები

სამშენებლო სფეროში მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციები შენობა-ნაგებობის მიმართ წაყენებული ხარისხობრივი მოთხოვნების, ტერიტორიის (მიწის ნაკვეთის) განაშენიანების ან/და სამშენებლო მასალის მიმართ წაყენებული მოთხოვნების თვალსაზრისით შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის შეიძლება ადგენდეს პრევენციულ აკრძალვას აკრძალვის მოხსნის დათქმით ან რეპრესიულ აკრძალვას აკრძალვის მოხსნის შესაძლებლობით.[319] ამ მოდელური კონფიგურაციებით კონსტიტუციასთან კონფორმისტული რეგულირების მოდელის შექმნაა შესაძლებელი.[320]

---

319 სანებართვო აკრძალვის მოდელური კონფიგურაციები დაწვრ. იხ. *ყალიჩავა,* სამშენებლო საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი საქართველოში (რეფორმის საჭიროება და პერსპექტივები), ადმინისტრაციული სამართლის ჟურნალი, 2/2016, 96-იდან; ვრცლად იხ. *ყალიჩავა,* გარემოსდაცვითი საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი იმისიების სამართლის მაგალითზე (ქართული, გერმანული და ევროპული სამართლის შედარება), 2016, 36-42.

320 *ყალიჩავა,* გარემოსდაცვითი საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი იმისიების სამართლის მაგალითზე (ქართული, გერმანული და ევროპული სამართლის შედარება), 2016, 33-36.

§22. მშენებლობის ნებართვა

1. სამართლებრივი ფორმა და ფუნქციები

მშენებლობის ნებართვა არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი სზაკ-ის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის ,,დ" ქვეპუნქტის გაგებით. ის შედგება დამდგენი (აღიარებითი) და განკარგულებითი (სარეზოლუციო) ნაწილებისგან. აქტის დამდგენი ნაწილი ადგენს განზრახული სამშენებლო საქმიანობის მატერიალურ კანონიერებას, ხოლო განკარგულებით ნაწილში მოცემულია აკრძალვის მოხსნა და დაშვებული საქმიანობის შინაარსი. ამდენად, აკრძალულია სამშენებლო საქმიანობა მშენებლობის ნებართვის გარეშე, სამშენებლო კოდექსით გათვალისწინებული გამონაკლისების გათვალისწინებით.

მშენებლობის ნებართვის სამართლებრივი ფორმის განსაზღვრას აქვს სამართლებრივი დატვირთვა:

– მშენებლობის ნებართვის, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის მატერიალურსამართლებრივი ფუნქციაა, რომ ის არის ზოგად-აბსტრაქტული მოწესრიგების კონკრეტიზაციისა და ინდივიდუალიზაციის სამართლებრივი ინსტრუმენტი. მშენებლობის მატერიალური უფლების გამოყენება შეუძლებელია საქმიანობის ამ სამართლებრივო ფორმის გარეშე. აღნიშნული ფორმის გამოყენება წარმოშობს მისი ადრესატის კანონიერ ნდობას მშენებლობის ნებართვის მიმართ (სტაბილიზაციის ფუნქცია[321]);
– მშენებლობის ნებართვის წარმოებასამართლებრივი ფუნქციაა, რომ ის ხდება ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი. საქმიანობის ამ ფორმას უკავშირდება ადრესატის მიმართ დადგენილი უფლებები (აქტიური როლი) ადმინისტრაციულ წარმოებაში (კოოპერაციის პრინციპი);[322]
– მშენებლობის ნებართვა ექცევა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის აღსრულებისათვის სასკ-ითა და სზაკ-ით დადგენილ რეგულაციებში. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს თვითაღსრულების პრივილეგიაში ვლინდება მისი აღსრულებასამართლებრივი ფუნქცია;
– მშენებლობის ნებართვის საპროცესოსამართლებრივი ფუნქცია ისაა, რომ მის მიმართ გამოიყენება სზაკ-ითა და სასკ-ით დადგენილი უფლების დაცვის სამართლებრივი საშუალებები.

---

321 დაწვრ. იხ. *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 252.

322 შეად. *ყალიჩავა,* გარემოს დაცვის სამართალი, 2018, 254.

ამგვარად, მშენებლობის ნებართვასავალდებულოობა ან ნებართვის მიღების ვალდებულებისაგან განთავისუფლების თაობაზე გადაწყვეტილება ამ ფუნქციებიდან უნდა გამომდინარეობდეს.

2. მშენებლობის ნებართვის განსაკუთრებული ფორმა

2.1. წინასწარი გადაწყვეტილება

მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად განცხადების წარდგენამდე შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს წინასწარი გადაწყვეტილების ინსტიტუტი. პრაქტიკაში მას აქვს მნიშვნელოვანი დატვირთვა, რამდენადაც მშენებლობით დაინტერესებულ სუბიექტს შეუძლია, განზრახულ საქმიანობასთან დაკავშირებულ მნიშვნელოვან საკითხებზე მიიღოს პასუხები და მყარ სამართლებრივ საფუძვლებზე დაყრდნობით გადადგას შემდგომი ნაბიჯები. ამით მას შეუძლია, დაზოგოს დიდ დროსა და ხარჯებთან დაკავშირებული მშენებლობის ნებართვის მოპოვების მიზნით ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპის გავლა, შესაბამისად, ნებართვის გაცემაზე უარიდან გამოწვეული დავა ადმინისტრაციულ ორგანოსა და სასამართლოში. ლეგალური დეფინიციის მიხედვით, წინასწარი გადაწყვეტილება არის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის საფუძველზე დაგეგმილი შენობის მშენებლობაზე ან მის ნაწილზე მომზადებული არქიტექტურული ესკიზის (მშენებლობის კონცეფცია) შეთანხმება,[323] რომელიც წარმოშობს პირის კანონიერ ნდობას მის განზრახულობასთან მიმართებით. რამდენადაც ეს არ არის საბოლოო გადაწყვეტილება, კანონიერი ნდობა წარმოიშობა, თუ არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული დაპირების მიმართ კანონიერი ნდობის გამომრიცხველი საფუძვლები.

წინასწარი გადაწყვეტილება განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია იმის დასადგენად, კონკრეტულ ტერიტორიაზე დაშვებულია თუ არა განზრახული მშენებლობა. მისი დანიშნულებიდან გამომდინარე, წინასწარი გადაწყვეტილების მოთხოვნის უფლება აქვს ნებისმიერ პირს.[324] წინასწარი გადაწყვეტილების სამართლებრივი ფორმა არის იასა. რამდენადაც მასში ექცევა მშენებლობის ნებართვის გაცემის წინაპირობების გარკვეული ნაწილის მოწესრიგების საკითხი, რომელსაც აქვს მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე გასათვალისწინებლად სავალდებულო ძალა, ის მიიჩნევა მშენებლობის ნებართვის შემდგენელი ნაწილად. უნდა გავითვალისწინოთ, რომ

323 სდასსკ-ის 113-ე მუხლი.
324 სდასსკ-ის 114-ე მუხლი.

ეს არ ცვლის და არ ანაცვლებს დაპირების ან ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ფარგლებში წარმოშობილ ვალდებულებებს. კანონიერი ნდობის გამომრიცხველი გარემოების განსაზღვრის მიზნით, სზაკ-ის მე-9 მუხლის მე-2 ნაწილზე მითითება არ გულისხმობს იმას, რომ კანონმდებელი წინასწარ გადაწყვეტილებას მიიჩნევს დაპირებად, რამდენადაც, თუკი არსებობს ფაქტობრივი საფუძვლები, მშენებლობით დაინტერესებულ პირს აქვს წინასწარი მოწესრიგების გამოცემის მოთხოვნის უფლება და მისი გამოცემა არ არის ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება (იმ შეზღუდვის გათვალისწინებით, რომ წინასწარი გადაწყვეტილება არ გაიცემა, თუ არ არსებობს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ან განაშენიანების დეტალური გეგმა). ასეთი ვალდებულება არ გვაქვს სახეზე დაპირების შემთხვევაში. წინასწარი გადაწყვეტილება მიიღება წერილობითი ფორმით და შესაძლებელია მისი მშენებლობის ნებართვისგან დამოუკიდებლად გასაჩივრება.

რამდენადაც წინასწარი გადაწყვეტილება ხდება მშენებლობის ნებართვის შემადგენელი ნაწილი, კანონმდებელი ადგენს, რომ განცხადება წინასწარი გადაწყვეტილების თაობაზე და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია უნდა იყოს იმდენად დეტალური, რომ ქმნიდეს გადაწყვეტილების მიღების ფაქტობრივ შესაძლებლობას. ასეთი დოკუმენტაციის ნუსხა და ნებართვის გაცემის წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.[325] კანონმდებელი განსაკუთრებულ მოთხოვნებს ადგენს წინასწარი გადაწყვეტილების მიმართ. მასში დასმულ კითხვასთან დაკავშირებით უნდა მოხდეს პასუხის ისეთნაირად ჩამოყალიბება, რომ შესაძლებელი გახდეს მისი გამოყენება მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში. წინასწარი გადაწყვეტილების თავისებურებაა, რომ მისი მოქმედების ვადა განსაზღვრულია გადაწყვეტილების მიღებიდან 5 წლით. ვადის გაგრძელება მოითხოვს ახალ განცხადებას და გადაწყვეტილებას ვადის გაგრძელების შესახებ.

2.2. ე.წ. ფიქციური ნებართვა

სდასსკ-ის 107-ე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, „თუ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება.“ ეს ჩანაწერი ისე არ უნდა იქნეს გაგებული, რომ ის უკანონო მოთხოვნის შემთხვევაშიც მოქმედებს. მისი გამოყენება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, როცა ნებართვის მაძიებ-

325 სმკ-ის 114-ე მუხლი

ლის მოთხოვნა მატერიალურსამართლებრივად არის კანონიერი. თუ ასეთ შემთხვევაში ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო არ მიიღებს გადაწყვეტილებას, მაშინ მის მიერ დაწყებული მშენებლობა არ ითვლება უნებართვო მშენებლობად.

3. მშენებლობის ნებართვის ფორმალური კანონიერების ელემენტები

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ ის (ა) უფლებამოსილი ორგანოს მიერ (ბ) მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვითა და (გ) შესაბამისი ფორმით იქნეს გამოცემული.[326]

3.1. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს საგნობრივად და ტერიტორიულად უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საგნობრივი უფლებამოსილება უკავშირდება მოწესრიგების საგანს (ობიექტს), ანუ იმას, არის თუ არა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი, მოაწესრიგოს კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობა. ტერიტორიული უფლებამოსილება გულისხმობს საგნობრივად უფლებამოსილი ორგანოს სამოქმედო ტერიტორიას.

ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად,[327] მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა არის მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილება (საგნობრივი უფლებამოსილება). მშენებლობის შეტყობინების შეთანხმებაზე ან მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოა იმ მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზეც მდებარეობს სამშენებლო მიწის ნაკვეთი (ტერიტორიული უფლებამოსილება).[328] ის პასუხისმგებელია მხოლოდ მის მიერ შეთანხმებული დოკუმენტების კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე.

---

326 იხ. *ყალიჩავა,* სამშენებლო საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი საქართველოში (რეფორმის საჭიროება და პერსპექტივები), ადმინისტრაციული სამართლის ჟურნალი, 2/2016, 96-იდან.

327 სდასსკ-ის მე-100 მუხლთან ბმაში.

328 სდასსკ-ის მე-100 მუხლი.

3.2. ადმინისტრაციული წარმოების სათანადო სახე

ადმინისტრაციული წარმოება – ეს არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა, რომელიც მიმართულია ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულებისაკენ (სზაკ-ის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტი). ადმინისტრაციული კოდექსი ჩამოთვლის ადმინისტრაციული წარმოების სახეებს (სზაკ-ის 72-ე მუხლი) და ამკვიდრებს პრინციპს, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით – თუ კანონი კონკრეტულ შემთხვევაში არ ითვალისწინებს სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების გამოყენების აუცილებლობას. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით (სდასსკ-ის 107-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი).

3.3. მშენებლობის ნებართვის ფორმა

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 51-ე მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შეიძლება გამოიცეს წერილობით ან ზეპირი ფორმით. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა წერილობითი ფორმით (იმ შემთხვევაშიც, როცა სახეზეა ფიქციური ნებართვა[329]). ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური კანონიერების განსაზღვრის პროცესში აუცილებელია, ყურადღება მიექცეს მის *დასაბუთებას*. ყოველი წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. მასში უნდა იყოს მოცემული ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა ეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაუდო თავის გადაწყვეტილებას.

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა წერილობითი ფორმით. ის საჭიროებს დასაბუთებას და მითითებას უფლების დაცვის სამართლებრივ საშუალებებზე. მშენებლობის ნებართვა ძალაში შედის განმცხადებლისთვის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ შეტყობინების ჩაბარების მომენტიდან. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ შეტყობინება იგზავნება დაზღ-

329 იხ. აქვე, §22 (2.2).

ვეული წერილით, ოფიციალური ვებგვერდით ან ტექნიკური საშუალებით (ტელეფონი ან/და ელექტრონული ფოსტა[330]).

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მესამე პირების კერძოსამართლებრივ უფლებებზე გავლენის გარეშე, რაც გულისხმობს იმას, რომ ნებართვის ფარგლებში მოწმდება განზრახული საქმიანობის შესაბამისობა საჯარო სამართლის ნორმებთან. ადმინისტრაციული ორგანო მშენებლობის დასაშვებობის შემოწმების ფარგლებში არ ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთთან მიმართებით სანივთო, ვალდებულებით და სხვა კერძოსამართლებრივ საკითხებს. თუმცა ეს არ გამორიცხავს და, პირიქით, გულისხმობს მეზობლის საჯაროსამართლებრივად დაცული ინტერესების დაცვის ვალდებულებას.[331]

მშენებლობის ნებართვა ძალას ინარჩუნებს ადრესატის სამართალმემკვიდრის მიმართ. მშენებლობით დაინტერესებული პირის შეცვლა არ იწვევს მისი მოქმედების ძალის შეწყვეტას. ეს გამომდინარეობს იქიდან, რომ ნებართვა გაიცემა არა სუბიექტთან, არამედ მიწის ნაკვეთთან, შესაბამისად, განზრახულ სამშენებლო საქმიანობასთან მიმართებით.

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მშენებლობის ორგანიზების პროექტით განსაზღვრული გონივრული ვადით.[332] აღნიშნული ემსახურება როგორც მშენებლობით დაინტერესებული პირის უფლების დაცვას, რომ მას მიეცეს განზრახვის სისრულეში მოსაყვანად საკმარისი ვადები, ისე საჯარო ინტერესს, რომ ხანგრძლივად არ გაგრძელდეს პროცესი და წინააღმდეგობაში არ მოვიდეს საზოგადოების ინტერესებთან (მშენებლობით გამოწვეული ხმაური, დაბინძურება და იერსახე).

4. მშენებლობის მატერიალური კანონიერება

მშენებლობის მატერიალური კანონიერების შემოწმების საფუძველს ქმნის ნებართვის გაცემის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისა და გადაწყვეტილების მიღების დროს მოქმედი საკანონმდებლო აქტები. მშენებლობის ნებართვა უნდა გაიცეს, თუ ის შეესაბამება ძირითადი უფლების[333], ქალაქგეგმარების[334], ტექნიკური რეგლამენტების (მატერიალური

330 სდასსკ-ის მე-11 მუხლის მე-3 ნაწილი.

331 იხ. *ყალიჩავა,* სამშენებლო საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი საქართველოში (რეფორმის საჭიროება და პერსპექტივები), ადმინისტრაციული სამართლის ჟურნალი, 2/2016, 97.

332 სდასსკ-ის 111-ე მუხლი.

333 იხ. §4 (3-6).

334 იხ. განსაკუთრებით §17.

წესრიგის სამართლის თვალსაზრისით)[335], მომიჯნავე კანონმდებლობის[336] მოთხოვნებს.

§23. ადმინისტრაციული წარმოება

1. სანებართვო წარმოების სტადიები

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე. ის, როგორც წესი, არის ორი სტადიისგან შემდგარი ადმინისტრაციული წარმოება, თუმცა შესაძლებელია ნებართვის გაცემა ერთი სტადიის გავლის საფუძველზე, ან შესაძლებელია, იყოს სამსტადიიანი ადმინისტრაციული წარმოება.[337] მშენებლობის ნებართვის გაცემის თითოეულ სტადიაზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება (საფეხუროვანი ადმინისტრაციული წარმოება).

მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით ჩატარებული ორსტადიიანი ადმინისტრაციული წარმოება მოიცავს:[338] I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებას და II სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემას. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს შეუძლია, მხოლოდ მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიაზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული პირობების ფარგლებში მოითხოვოს შემდგომი სტადიისათვის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

იმ მიწის ნაკვეთისთვის, რომელზეც ვრცელდება განაშენიანების დეტალური გეგმა, მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიის გავლა საჭირო არ არის და მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს აქვს შესაძლებლობა, მოიპოვოს ნებართვა ერთი სტადიის გავლით, რამდენადაც, ამ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს განსაზღვრავს განაშენიანების დეტალური გეგმა.

ადმინისტრაციულ წარმოებას სამსტადიურს ხდის მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის უფლებამოსილება, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე მოითხოვოს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება.

ცალკე უნდა აღინიშნოს II, III, IV კლასის შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტების სხვა ტერიტორიაზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონის ტერიტორიისა) გამოყენების შემთხვევა, რაც მშენებლობის

335 იხ. §20 (2).
336 იხ. §2 (4).
337 სდასსკ-ის 102-ე მუხლი.
338 სდასსკ-ის 101-ე მუხლი.

ნებართვის მაძიებელს აძლევს შესაძლებლობას, მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე, რაც არ უნდა აღემატებოდეს 10 სამუშაო დღეს, თუკი განზრახული მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება ჩამოყალიბებული განაშენიანების ხასიათს.

მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ყველა სტადიას ატარებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო.

2. ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე სუბიექტები

ადმინისტრაციული წარმოება არის არა მარტო გადაწყვეტილების მიღების სამართლებრივი ინსტრუმენტი, არამედ გადაწყვეტილების მიღების პროცესში დაინტერესებული პირების მონაწილეობის, შესაბამისად, მათი უფლებების რეალიზების სამართლებრივი საშუალება. სწორედ ეს უკანასკნელი განაპირობებს საქართველოს კონსტიტუციით მის უფლებების რანგში აყვანას. სამშენებლო კოდექსი განსაზღვრავს სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტებს და მათ უფლებამოსილებებს.

2.1. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი

მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი არის პირი, რომელსაც განზრახული აქვს I-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა და სურს მშენებლობის ნებართვის მიღება ან მშენებლობის შეტყობინება. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენასთან ან არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი შეიძლება იყოს ნებისმიერი დაინტერესებული პირი.

2.2. მესამე პირები და მათი კერძოსამართლებრივი უფლებები

როგორც წესი, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში არ ხდება მესამე პირების კერძოსამართლებრივი უფლების შემოწმება, რამდენადაც ნებართვის გამცემ ორგანოს არ აქვს კერძოსამართლებრივი საკითხების გადაწყვეტის კომპეტენცია. გამონაკლისია შემთხვევა, როდესაც მშენებლობა დაგეგმილია სხვა პირის კერძო საკუთრებაში ან საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე. ადმინისტრაციული წარმოების ინტერესების გათვალისწინებით, ნებართვის მაძიებელმა დამატებით უნდა წარადგინოს შესაბამისი მესაკუთრის/თანამესაკუთრის თანხმობა. ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კერძოსამართლებრი-

ვი უფლების შემოწმება გამომდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოების ინტერესებიდან, რამდენადაც მშენებლობის ნებართვის გაცემის მატერიალურსამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება და ნებართვის გაცემა, რომელიც არ იქნება გამოყენებადი, ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციული წარმოების ეკონომიურობისა და ეფექტიანობის პრინციპებს. იგივე ვრცელდება საზოგადოებრივ სივრცეში დაგეგმილი მშენებლობის შემთხვევაზე. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი შეიძლება იყოს დაინტერესებული პირი, თუ მშენებლობის განხორციელების თაობაზე არსებობს საზოგადოებრივი სივრცის განკარგვაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს თანხმობა.

მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის დაპროექტება დაუკვეთოს კვალიფიციურ სპეციალისტებს, თუ კანონმდებლობით ზუსტად არის განსაზღვრული ასეთი კვალიფიკაციის კრიტერიუმები. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი პასუხისმგებელია კანონმდებლობით მისთვის დაკისრებული მოვალეობის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის.

2.3. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი

მშენებლობის ნებართვის მფლობელი არის პირი, რომელიც ფლობს I–IV კლასების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების უფლებას. მშენებლობის ნებართვა ვრცელდება მემკვიდრეების მიმართაც, რაც ნიშნავს იმას, რომ ის არ კარგავს ძალას მშენებლობით დაინტერესებული სუბიექტის შეცვლით. მშენებლობის ნებართვის მფლობელის შეცვლის შემთხვევაში, შესაბამისად, ინფორმირებულ უნდა იქნეს ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო. ასეთ შემთხვევაში შესაბამისი ცვლილება შედის მშენებლობის ნებართვაში.[339] ეს გამომდინარეობს იქიდან, რომ მშენებლობის ნებართვა არ არის განმცხადებელზე მიბმული, არამედ უკავშირდება მიწის ნაკვეთს, შესაბამისად, განზრახულ სამშენებლო საქმიანობას. მიწის ნაკვეთის გაყიდვის შემთხვევაში ამ ნაკვეთზე გაცემული მშენებლობის ნებართვა არ კარგავს ძალას, უფრო მეტიც, ნებართვიდან გამომდინარე ვალდებულებები გადადის ახალ მესაკუთრეზე.

2.4. კვალიფიციური სპეციალისტების მონაწილეობა

იმის გათვალისწინებით, რომ მშენებლობის ნებართვის მოპოვების მიზნით ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილ უნდა იქნეს გარკვეული დოკუ-

339 სდასსკ-ის 97-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

მენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც მიიღება გადაწყვეტილება, სამშენებლო კოდექსი ადგენს *სანებართვო დოკუმენტაციის შედგენაზე უფლებამოსილ პირს.*

მაშინ, როდესაც I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შეტყობინებაზე თანდართული დოკუმენტაციის მომზადების უფლება აქვს ნებისმიერ პირს, რომელიც ვალდებულია, უზრუნველყოს შეტყობინებაზე თანდართული დოკუმენტაციის კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად შედგენა, II, III და IV კლასების შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული ესკიზის/პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის ან/და მათი ნაწილების შემუშავების უფლება აქვს, შესაბამისად, არქიტექტორსა და ინჟინერ-კონსტრუქტორს, რომელთაც ეკისრებათ პასუხისმგებლობა მათ მიერ შედგენილი დოკუმენტის სისწორესა და მის ტექნიკურ რეგლამენტებთან შესაბამისობაზე. კანონმდებლის მიერ პასუხისმგებლობის გადატანა აღნიშნულ პირებზე გამომდინარეობს იქიდან, რომ დოკუმენტების შედგენა დაკავშირებულია შესაბამის პროფესიულ ცოდნასთან. ადმინისტრაციული წარმოების ეფექტიანობისა და ეკონომიურობის პრინციპის გათვალისწინებით, აუცილებელი ხდება პასუხისმგებლობის გადანაწილება ნებართვის მაძიებელსა და ნებართვის გამცემ ორგანოს შორის.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით ჩატარებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობს *სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებაზე უფლებამოსილი პირი,* რომელიც გასცემს შესაბამის საექსპერტო დასკვნებს, ხოლო, საჭიროების შემთხვევაში, რეკომენდაციას, რომელიც აუცილებელია საპროექტო და სამშენებლო საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკების მინიმალიზაციისათვის.[340] საექსპერტო შეფასება არის საჯაროსამართლებრივი ფუნქცია, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად სახელმწიფოსგან დელეგირებული უფლებამოსილების საფუძველზე ხორციელდება ინსპექტირების აკრედიტებული ორგანოს მიერ ამ კოდექსისა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში და წესით. საკითხისადმი ამგვარი მიდგომა გამომდინარეობს მიუკერძოებელი და კვალიფიციური გადაწყვეტილების მიღების ინტერესებიდან. ინსპექტირების აკრედიტებული ორგანო არის შესაბამისი დაზღვევის მქონე პირი, რომელსაც აქვს შესაბამისი კომპეტენცია კონკრეტული საკითხის გადასაწყვეტად, რაც დადასტურებულია შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

---

340 სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასების მიზანი, სფერო და სახეები იხ. 255-ე დადგენილების 21-ე მუხლში.

საექსპერტო დასკვნა მზადდება ინტერესთა შეუთავსებლობის თავიდან აცილების პრინციპის გათვალისწინებით. ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია, ინსპექტირების აკრედიტებულ ორგანოს აუნაზღაუროს საექსპერტო მომსახურებისათვის განსაზღვრული თანხა იმ შემთხვევაშიც, როცა საექსპერტო დასკვნა არის უარყოფითი.

2.5. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო

მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს გარდა, მონაწილეობს სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს გადაწყვეტილებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 84-ე მუხლით დადგენილ ვადაში ერთვება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებასთან ან/და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებულ (მათ შორის ორსტადიიან) ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე დასმულ საკითხთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილებას იღებს განცხადების წარდგენიდან არაუგვიანეს 20 სამუშაო დღისა, რომელსაც 2 სამუშაო დღის ვადაში წარუდგენს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამ მუხლით განსაზღვრული ვადა არ შედის სამშენებლო კოდექსის 104-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრულ ვადაში.

სხვა ადმინისტრაციული ორგანო 10 სამუშაო დღის ვადაში შეისწავლის არქიტექტურული პროექტის შესაბამისობას მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებთან და ამზადებს შესაბამის დასკვნას, რომელიც 2 სამუშაო დღის ვადაში წარედგინება ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ეს ვადა არ შედის სამშენებლო კოდექსის 107-ე მუხლის მე-3 და 108-ე მუხლების მე-3 ნაწილით განსაზღვრულ ვადაში.

2.6. დაინტერესებული პირი

მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ წარმოებაში *დაინტერესებული პირის* დროული ინფორმირების მიზნით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ცალკეული სტადიის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაწყების თაობაზე საინფორმაციო დაფა განთავსებულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე 3 კალენდარული დღით ადრე.

თუ დაგეგმილი მშენებლობით მოსალოდნელია დაინტერესებული პირის სამართლებრივი მდგომარეობის გაუარესება, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მის ჩაბმასთან დაკავშირებით გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლით დადგენილი წესი. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, დაინტერესებულ პირს გონივრულ ვადაში მისცეს შესაძლებლობა, გაეცნოს მშენებლობის დეტალური შეტყობინების საფუძველზე წარმოდგენილ დოკუმენტაციას. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, წარადგინოს მტკიცებულებები, აგრეთვე შუამდგომლობები საქმის გარემოებათა გამოკვლევის თხოვნით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 98-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

3. ადმინისტრაციული წარმოება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების მიზნით

3.1. ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი

ადმინისტრაციული წარმოება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებასთან დაკავშირებით იწყება დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის კანონმდებლობით განსაზღვრულ ნუსხასთან შესაბამისობისა და ხარვეზის დადგენისათვის გამოიყენება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით დადგენილი წესები, რომელთა თანახმადაც ადმინისტრაციული ორგანო 3 დღის ვადაში ამოწმებს განცხადების შესაბამისობას სზაკ-ის 78-ე მუხლის მოთხოვნებთან. ხარვეზის დადგენის შემთხვევაში განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომელიც არ შეიძლება იყოს 5 დღეზე ნაკლები. ხარვეზის გამოუსწორებლობის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.

3.2. ადმინისტრაციული წარმოების სახე

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

3.3. გადაწყვეტილების მიღების ვადები

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს 10 სამუშაო დღის ვადაში, გარდა კოდექსის 109-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობს სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც შესაბამისი განცხადების წარდგენიდან არაუგვიანეს 20 სამუშაო დღისა იღებს გადაწყვეტილებას და წარუდგენს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის აღნიშნულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, ამ ვადის ამოწურვამდე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე.

3.4. თანდართული დოკუმენტაცია

ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე გამოიცემა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს სზაკ-ის 51-ე, 52-ე და 53-ე მუხლების მოთხოვნებს. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია სანებართვო დოკუმენტაციის შემუშავებისათვის.[341]

3.5. გამოყენების პირობების მოქმედების ვადა

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მოქმედების ვადა სანებართვო წარმოების მეორე სტადიის დაწყებამდე არის მისი დამტკიცებიდან 5 წელი, თუ არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევები, რაც გამორიცხავს კანონიერ ნდობას მის მიმართ. აქვე უნდა აღინიშნოს ის თავისებურება, რომ კანონმდებელმა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიმართ დაადგინა არა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დადგენილი კანონიერი ნდობის მაღალი სტანდარტი, არამედ გამოიყენა ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირების მიმართ არსებული უფრო დაბალი სტანდარტი, რაც განპირობებულია ამ დოკუმენტის სამართლებრივი ბუნებით.

---

341 სდასსკ-ის 106-ე მუხლი 255-ე დადგენილების მე-8 და მე-9 მუხლებთან ბმაში.

4. ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით

4.1. ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი

ადმინისტრაციული წარმოება იწყება დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის კანონმდებლობით განსაზღვრულ ნუსხასთან შესაბამისობისა და ხარვეზის დადგენისათვის გამოიყენება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით დადგენილი წესები, რომელთა თანახმადაც, ადმინისტრაციული ორგანო 3 დღის ვადაში ამოწმებს განცხადების შესაბამისობას სზაკ-ის 78-ე მუხლის მოთხოვნებთან. ხარვეზის დადგენის შემთხვევაში განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომელიც არ შეიძლება იყოს 5 დღეზე ნაკლები. ხარვეზის გამოუსწორებლობის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ. განცხადებას თან უნდა დაერთოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტაცია.[342]

4.2. ადმინისტრაციული წარმოების სახე

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით. აღნიშნული უზრუნველყოფს დაინტერესებული პირების ისეთ წარმოებასამართლებრივ უფლებებს, როგორებიცაა:

- საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება;
- ადმინისტრაციული მასალების გაცნობის უფლება;
- შუამდგომლობების აღძვრის, მტკიცებულებების წარდგენისა და ზეპირი განმარტებების გაკეთების უფლება;
- ადმინისტრაციულ ორგანოსთან წარმომადგენლის მეშვეობით ურთიერთობის უფლება და ა.შ.

4.3. გადაწყვეტილების მიღების ვადები

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ამ კოდექსის 109-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევის გარდა, ვალდებულია, გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემის ან ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის

342 სდასსკ-ის 106-ე მუხლი 255-ე დადგენილების მე-10-მე-19 მუხლებთან ბმაში.

შესახებ მიიღოს 20 სამუშაო დღის ვადაში. სამსტადიიანი წარმოების შემთხვევაში ნებართვის გაცემის ან ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს 5 სამუშაო დღის ვადაში.

თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია აღნიშნულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, ამ ვადის ამოწურვამდე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელების თაობაზე, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 20 სამუშაო დღეს, ხოლო კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში 30 სამუშაო დღეს.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას უარყოფით საექსპერტო დასკვნას აქვს სავალდებულოდ გასათვალისწინებელი ძალა. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, მიიღოს გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ. მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს, ხელმეორედ ჩაუტაროს პროექტს საექსპერტო შეფასება. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში ტარდება მესამე საექსპერტო შეფასება, რომელიც გადამწყვეტია.

4.4. მოქმედების ვადა

მშენებლობის ნებართვა არის მოქმედების ვადით შეზღუდული აღმჭურველი იასა, რომლის საფუძველზეც მშენებლობის დაწყება და დასრულება ზუსტად არის განსაზღვრული კანონით გათვალისწინებული ვადის გაგრძელების შესაძლებლობით. ვადების განსაზღვრისას გათვალისწინებულია მშენებლობის ნებართვის ადრესატის ინტერესი, ის პერიოდი, რაც აუცილებელია განზრახული საქმიანობის განსახორციელებლად, ხოლო მისი შეზღუდვა გამომდინარეობს საჯარო ინტერესებიდან. არ შეიძლება, მშენებლობის საქმიანობა გაგრძელდეს უვადოდ და ეს დაკავშირებული იყოს მხოლოდ მშენებლობით დაინტერესებული პირის სურვილზე. მშენებლობის პროცესი და მიღებული შედეგი ასევე ახდენს გავლენას ფსიქოსოციალურ გარემოზე.

5. ადმინისტრაციული წარმოება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით

5.1. ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი

ნებართვის მაძიებელი არქიტექტურული პროექტის შესათანხმებლად მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმი-

ნისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, და თან უნდა დაერთოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტაცია.[343] წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტების კანონმდებლობით განსაზღვრულ ნუსხასთან შესაბამისობისა და ხარვეზის დადგენისათვის გამოიყენება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით დადგენილი წესები.

5.2. ადმინისტრაციული წარმოების სახე

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

5.3. გადაწყვეტილების მიღების ვადები

არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილება, ამ კოდექსის 109-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევის გარდა, მიღებულ უნდა იქნეს 17 სამუშაო დღის ვადაში. თუ აღნიშნულ ვადაში გადაწყვეტილება არ იქნა მიღებული, არქიტექტურული პროექტი ჩაითვლება შეთანხმებულად.

5.4. მოქმედების ვადა

შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მოქმედების ვადა სანებართვო წარმოების მესამე სტადიის დაწყებამდე არის მისი დამტკიცებიდან 5 წელი.

6. მშენებლობის შეტყობინება

შეტყობინების ვალდებულებას ექვემდებარება I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, შეტყობინება განახორციელოს სამშენებლო კოდექსის 92-ე მუხლით განსაზღვრული მშენებლობის შესახებ. მშენებლობის შეტყობინება შეიძლება განხორციელდეს მარტივი შეტყობინებისა და მშენებლობის დეტალური შეტყობინების საფუძველზე.

სამშენებლო კოდექსი ითვალისწინებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანოს (საკრებულოს) ნორმათშემოქმედების დისკრეციას, ადმინისტრაციულ საზღვრებში ან მის ნაწილში დაადგინოს კოდექსით დადგენილი წესისგან განსხვავებული რეგულაციები, კერძოდ: II კლასის

343 სდასსკ-ის 108-ე მუხლი 255-ე დადგენილების მე-13 მუხლთან ბმაში.

შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის, მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულების ნაცვლად, დაადგინოს მშენებლობის დეტალური შეტყობინების ვალდებულება, ხოლო I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის მშენებლობის მარტივი შეტყობინების ვალდებულების ნაცვლად, დაადგინოს მშენებლობის დეტალური შეტყობინების ან მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულება. მუნიციპალიტეტის მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღება მიზანშეწონილობის პრინციპის დაცვით, რაც არ ექვემდებარება სასამართლოს კონტროლს.

მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს აქვს თავისუფლება, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განსახორციელებლად უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგინოს მშენებლობის მარტივი შეტყობინება ან მშენებლობის დეტალური შეტყობინება, ან მოითხოვოს მშენებლობის ნებართვა. ის, თუკი აკეთებს არჩევანს მშენებლობის ნებართვის სასარგებლოდ, ვალდებული ხდება, ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგინოს სდასსკ-ის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარსადგენი დოკუმენტაცია.

თუ მშენებლობა დაგეგმილია კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ან მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში, შეტყობინებაზე უფლებამოსილი პირი (მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი) არის მესაკუთრე ან მისი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირი. სხვა პირის კერძო საკუთრებაში ან საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ან შენობა-ნაგებობაში დაგეგმილი მშენებლობის შემთხვევაში, შეტყობინებას ახორციელებს დაინტერესებული პირი ან მისი წარმომადგენელი, თუ მშენებლობის განხორციელების თაობაზე არსებობს შესაბამისი მესაკუთრის ან მესაკუთრეთა თანხმობა. საზოგადოებრივ სივრცეში დაგეგმილი მშენებლობის შემთხვევაში შეტყობინებას ახორციელებს დაინტერესებული პირი ან მისი წარმომადგენელი, თუ მშენებლობის განხორციელების თაობაზე არსებობს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს თანხმობა.

შეტყობინება განზრახული მშენებლობის თაობაზე შეტანილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში, რომლის შინაარსი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლის მოთხოვნებს. შეტყობინებისათვის თანდართული დოკუმენტაციის ნუსხა, მისი შინაარსი და მშენებლობის შეთანხმების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.[344]

344 255-ე დადგენილების 22-ე–24-ე მუხლები.

შეტყობინების საფუძველზე მშენებლობის უფლება არ გულისხმობს მშენებლობის შეტყობინებით გათვალისწინებული სამშენებლო საქმიანობის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისგან გათავისუფლებას. ადმინისტრაციული ორგანო ამოწმებს განზრახული საქმიანობის შესაბამისობას საქართველოს კანონმდებლობასთან და ასეთის გამოვლენის შემთხვევაში ვალდებულია, მიიღოს უარყოფითი გადაწყვეტილება.

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

§24. მშენებლობის ახალი ნებართვა, მშენებლობის ნებართვის გაცემა უნებართვო მშენებლობის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვაში ცვლილების შეტანა

1. მშენებლობის ნებართვაში ცვლილების შეტანა

მშენებლობის ნებართვაში ცვლილების შეტანა შესაძლებელია, თუ პირი ითხოვს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებას და სამშენებლო ობიექტზე არ განხორციელებულა ისეთი სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც საჭიროებენ მშენებლობის ახალ ნებართვას.[345] სამშენებლო დოკუმენტში ისეთი ცვლილების შეტანა, რომელიც არ საჭიროებს კორექტირებას, განსაზღვრულია 255-ე დადგენილების 27-ე მუხლით (დასაშვები ცვლილებები). ასეთ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლამდე წარუდგენს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართვას მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ. ამ მიმართვას უნდა დაერთოს დარჩენილი სამუშაოების განსახორციელებლად საჭირო მშენებლობის გრაფიკი და ინფორმაცია ამ გრაფიკის შესაბამისად მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადის შესახებ. ამ შემთხვევაში შესაბამისი ცვლილება შეიტანება მშენებლობის ნებართვაში.

---

345 სდასსკ-ის 112-ე მუხლის მე-5 ნაწილი.

2. ახალი (განახლებული) ნებართვა

თუ გავიდა მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა და მშენებლობა არ არის დამთავრებული ან/და დარღვეულია სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნები, მშენებლობის ნებართვის მფლობელმა მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მშენებლობის ახალი ნებართვის გაცემის შესახებ განცხადებით უნდა მიმართოს.[346] ასეთ შემთხვევაში განცხადებას უნდა დაერთოს: დარჩენილი სამუშაოების განსახორციელებლად საჭირო მშენებლობის გრაფიკი, ინფორმაცია მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადის შესახებ, სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში – შესაბამისი ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გადახდილი მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი ახალი დოკუმენტი (ქვითარი), არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანის საჭიროების შემთხვევაში – კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ამ კოდექსით დადგენილი წესით გასცემს მშენებლობის ნებართვას.[347]

3. მოგვიანებითი ნებართვა

თუ წარმოებულია უნებართვო მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე განიხილოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხი.[348] ასეთ შემთხვევაში განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს შესაბამისი ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, საექსპერტო დასკვნა განხორციელებული მშენებლობის ტექნიკურ რეგლამენტებთან შესაბამისობის თაობაზე და არსებული შენობის აზომვითი ნახაზები ან არქიტექტურული პროექტი.[349] ნებართვა გაიცემა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობა შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

---

346 სდასსკ-ის 112-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი.
347 სდასსკ-ის 112-ე მუხლის მე-3 ნაწილი.
348 სდასსკ-ის 112-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.
349 სდასსკ-ის 112-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

§25. სამშენებლო ზედამხედველობა[350] – პრევენციული წესრიგის სამართალი

1. ზედამხედველობის სახეები

სამშენებლო ზედამხედველობა არის პრევენციული მართლწესრიგის სამართლის მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ინსტრუმენტი.

მშენებლობის ზედამხედველობის სახეებია:
- მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა;
- მშენებლობის ზედამხედველობა აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ;
- მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა;
- მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა.

ნებართვის მფლობელის მიერ მშენებლობის ზედამხედველობის ისეთი სახის არჩევის შემთხვევაში, როგორიცაა მშენებლობის ზედამხედველობა აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ, სამშენებლო ობიექტზე მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა იზღუდება სამშენებლო კოდექსის 119-ე მუხლით დადგენილი წესების შესაბამისად, გარდა დაინტერესებული პირის მიერ კონკრეტულ ობიექტზე საჩივრის წარდგენის ან ინსპექტირების აკრედიტებული ორგანოს მოთხოვნის შემთხვევებისა.

2. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა

2.1. არსი

მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა არის სამშენებლო/სანებართვო პირობების შესრულების, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა მოთხოვნების შესრულების ზედამხედველობა, ასევე, უნებართვო ან კანონმდებლობის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის გამოვლენა და მასზე რეაგირება.

2.2. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო

მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა არის ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლით განსაზღვრული მუნიციპალიტეტის საკუთარი უფლებამოსილება, რომელიც ხორციელდება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ.

---

350 სამშენებლო ზედამხედველობის აქტუალურ პრობლემებსა და ასევე უცხოურ გამოცდილებაზე იხ. თსუ-ის ადმინისტრაციულ მეცნიერებათა ინსტიტუტის ფორუმის მასალები, ადმინისტრაციული მეცნიერების პერსპექტივები N3, 7-64.

მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: დაუბრკოლებლად შევიდეს და შეამოწმოს სამშენებლო ობიექტი, მშენებლობაზე პასუხისმგებელ პირებს მოსთხოვოს სამშენებლო დოკუმენტაცია, ასევე, ტექნიკური რეგლამენტებით განსაზღვრული წესის შემთხვევაში, სამშენებლო მასალის შესაბამისობის დამადასტურებელი დოკუმენტები.

როგორც წესი, სამშენებლო ობიექტზე შესვლა ხდება ობიექტის მესაკუთრის თანხმობით, თუმცა შესაძლებელია მისი ნების საწინააღმდეგოდაც მოხდეს ტერიტორიაზე შესვლა. ღონისძიება ხორციელდება ფაქტობრივი მოქმედების ანუ რეალაქტის ფორმით. ეს რეალაქტი არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღსრულების საშუალება, რომელიც ადგენს მესაკუთრის თმენის ვალდებულებას. როგორც წესი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღსრულება ხდება სზაკ-ით დადგენილი პროცედურების გავლით,[351] თუმცა შესაძლებელია მისი დაუყოვნებლივი აღსრულება და ტერიტორიაზე შესვლა, როგორც გადაუდებელი აუცილებლობა. ღონისძიების კანონიერება მოწმდება საქართველოს კონსტიტუციის მე-15 მუხლის[352] საფუძველზე, რომელიც ითხოვს აღნიშნული ნორმით გარანტირებული უფლების შეზღუდვას საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე დემოკრატიულ საზოგადოებაში აუცილებელი სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფის ან სხვათა უფლებების დაცვის მიზნით (შეზღუდვის ფარგლები). უფლების შეზღუდვის საკანონმდებლო საფუძველს ქმნის სამშენებლო კანონმდებლობა და იქ მოცემული სამშენებლო საქმიანობით გამოწვეული საფრთხეები. ადრესატის ნების საპირისპიროდ ტერიტორიაზე შესვლის გამართლების საფუძველი შეიძლება იყოს საფრთხე, რომელიც ადგება სამშენებლო წესრიგის სამართლით დაცულ სიკეთეებს (სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ უსაფრთხოებას).

3. მშენებლობის ზედამხედველობა აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ

3.1. უფლებამოსილი პირი

სამშენებლო კოდექსი ითვალისწინებს მშენებლობის ნებართვის მფლობელის უფლებამოსილებას, სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირების განხორ-

351 იხ. სზაკ-ის მე-12 თავი.

352 მუხლი 15. პირადი და ოჯახური ცხოვრების, პირადი სივრცისა და კომუნიკაციის ხელშეუხებლობის უფლებები.

ციელება დაუკვეთოს აკრედიტებულ ინსპექტირების ორგანოს, შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე. ეს შესაძლებლობა ემსახურება, პირველ რიგში, მშენებლობის ნებართვის მფლობელის ინტერესებს, განახორციელოს კანონიერი მშენებლობა. ზედამხედველობის ამ ფორმის არჩევის უპირატესობაა, რომ ის მშენებლობის მფლობელს აძლევს შესაძლებლობას, დროულად გამოავლინოს დაშვებული შეცდომები და გამოასწოროს ის საჯაროსამართლებრივი სანქციების გარეშე. მიუხედავად სახელშეკრულებო ურთიერთობისა, ინსპექტორი მოქმედებს არა მშენებლის ინტერესებიდან გამომდინარე, არამედ ახდენს პროცესის ობიექტურ კონტროლს და, ამდენად, ის ემსახურება საჯარო ზედამხედველობის ორგანოების განტვირთვის მიზანსაც.

აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო არის პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით განსაზღვრული პირი, რომელიც ახორციელებს მშენებლობის ზედამხედველობას კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში. სხვა საკანონმდებლო ვალდებულებებთან ერთად, სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირების განხორციელების უფლებამოსილების მისაღებად დაინტერესებულ პირს უნდა ჰქონდეს შესაბამისი პასუხისმგებლობის დაზღვევა. აკრედიტებული ინსპექტორი ვალდებულია, სამშენებლო ობიექტზე ჰყავდეს სამშენებლო კოდექსით განსაზღვრული ტექნიკური ზედამხედველი.

თუკი მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ირჩევს ზედამხედველობის ამ ფორმას, აკრედიტებული ინსპექტორი ვალდებულია, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს შეატყობინოს აღნიშნულის თაობაზე. ის მშენებლობის ცალკეული ეტაპების დამთავრების თაობაზე შესაბამის დოკუმენტაციას წარუდგენს საჯარო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოს. ის პასუხისმგებელია მის მიერ შედგენილი დოკუმენტაციის სისწორეზე.

აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო სრულად აგებს პასუხს მისი ბრალეულობით მშენებლობის ნებართვის მფლობელისთვის მიყენებული ზიანის გამო. ეს დათქმა გულისხმობს იმას, რომ სამშენებლო კოდექსი ადგენს ზიანის ანაზღაურებაზე პასუხისმგებლობის სზაკ-ის 208-ე მუხლით დადგენილი ზოგადი წესიდან განსხვავებულ მოწესრიგებას. შესაბამისი პასუხისმგებლობის დაზღვევა ცვლის ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების თვითმმართველობის ორგანოზე გადასვლის ტვირთს. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირებისა და მისი პასუხისმგებლობის დაზღვევის საკითხი წესრიგდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

3.2. ზედამხედველობის პროცედურები

იმის გათვალისწინებით, რომ აკრედიტებული ინსპექტორი მოქმედებს კანონიერებისა და ობიექტურობის პრინციპების დაცვით, მშენებლობის ცალკეული ეტაპების დამთავრების თაობაზე შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია და არა ვალდებული, ადგილზე გადაამოწმოს შესაბამისი ეტაპის ამსახველი დოკუმენტაციის შესაბამისობა. ამ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გადამოწმება ხდება იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაბუთებული ეჭვი ჩნდება დოკუმენტის კანონთან შესაბამისობაზე (მათ შორის, შესაბამისი ინფორმაციის საფუძველზე). აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის ეტაპი ითვლება ჩაბარებულად. თუმცა დოკუმენტაციის სისწორეზე საჯარო ზედამხედველობის ორგანო პასუხს არ აგებს. მშენებლობის ბოლო ეტაპის მიღების შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობას, მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მოთხოვნიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში, საჯარო ზედამხედველი იღებს ექსპლუატაციაში, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

4. მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა

ზედამხედველობის არსი

4.1. საფუძველი

სამშენებლო კოდექსი ითვალისწინებს მშენებლობის ნებართვის მფლობელისა და მშენებლობის განმახორციელებლის უფლებას და ვალდებულებას, დანიშნოს უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელი პირი.

III და IV კლასების შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში მშენებლობის ნებართვის მფლობელის ან მშენებლობის განმახორციელებლის მიერ დანიშნული უნდა იქნეს უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელი პირი, ხოლო I და II კლასების შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში თუ მშენებლობის ნებართვის მფლობელი არ ნიშნავს მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობას, მაშინ იგი თვითონ არის მშენებლობის უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელი.

4.2. უფლებამოსილი პირი

უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელი პირი არის კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი კომპეტენციის მქონე პირი, რომელიც პერმანენტულად ამოწმებს მშენებლობაში დასაქმებული სპეციალისტების მიერ უსაფრთ-

ხოების ნორმების დაცვას. გამოვლენილი დარღვევები მშენებლობის განმახორციელებელ პირს აძლევს შესაძლებლობას, გამოასწოროს ეს დარღვევები. ხოლო მისი გამოუსწორებლობის შემთხვევაში ამის შესახებ ის ატყობინებს საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს, რომელიც იღებს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ზომებს.

მშენებლობის განმახორციელებელი პირის მიერ უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს ყველა იმ ტექნიკური საშუალებებით მომარაგება, რომელსაც მოითხოვს უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელი პირი. ურთიერთობა მშენებლობის განმახორციელებელ პირსა და უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელ პირს შორის არის საჯაროსამართლებრივი. ის ადგენს საჯაროსამართლებრივ ვალდებულებებს, თუმცა მისი შეუსრულებლობის შემთხვევაში ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს გამოსცემს საჯარო ზედამხედველობის ორგანო.

5. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა

5.1. ზედამხედველობის არსი

მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა არის მშენებლობის ნებართვის მფლობელის მიერ მშენებლობის პროცესში სამშენებლო დოკუმენტაციის შესრულების კონტროლისა და ამის თაობაზე შესაბამისი დოკუმენტაციის წარმოების მექანიზმი. III და IV კლასების შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში ტექნიკური ზედამხედველობა სავალდებულოა, რაც უნდა განახორციელოს მშენებლობის ტექნიკურმა ზედამხედველმა, ხოლო I და II კლასების შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში თუ მშენებლობის ნებართვის მფლობელი არ ნიშნავს მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველობას, მაშინ იგი თვითონ არის ტექნიკურ შესაბამისობაზე პასუხისმგებელი.

5.2. უფლებამოსილი პირი

მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველობას ახორციელებს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი კომპეტენციის მქონე პირი (მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველი).[353]

---

353 გარდამავალ პერიოდში ეს საკითხი წესრიგდება „სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებისა და ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელების დროებითი წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №256 დადგენილებით.

5.3. ზედამხედველობის პროცედურა

მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველი ვალდებულია, აწარმოოს მშენებლობის ამსახველი დოკუმენტაცია, რომლის წესი დგინდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით. ტექნიკური ზედამხედველობის შემსრულებელი პასუხისმგებელია მის მიერ განხორციელებული სამუშაოს სისწორესა და მის მიერ ასახული ინფორმაციის ნამდვილობაზე.

§26. სამშენებლო სამართალდარღვევათა საქმისწარმოება – რეპრესიული წესრიგის სამართალი

1. სამშენებლო სამართალდაღვევა

ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევად (გადაცდომად) ჩაითვლება სამშენებლო სამართალდარღვევა, რომელიც არის სდასსკ-ის XV თავით გათვალისწინებული ქმედება. ქმედება, რომელიც საფრთხეს უქმნის საზოგადოებრივ უსაფრთხოებასა და მართლწესრიგს, რომ მივიჩნიოთ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევად და გამოვიყენოთ ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობის კანონით დადგენილი ღონისძიება, უნდა შეიცავდეს ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის სტრუქტურის ელემენტებს – განსაკუთრებით ქმედების შემადგენლობის თვალსაზრისით.[354]

ქმედების შემადგენლობას ქმნის ობიექტური და სუბიექტური ნიშნები. ობიექტურ ფაქტობრივ გარემოებებში ექცევა უკანონობის განმსაზღვრელი და მაიდენტიფიცირებელი ელემენტები: დამრღვევი, მისი ქმედება, ქმედების შედეგები. რამდენადაც ამ ელემენტების გამოვლენის ფორმები ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ინდივიდუალობას ქმნის, ისინი მოქცეულია ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა სამართლის კერძო ნაწილში ან ცალკეულ კანონებში (ამ შემთხვევაში სდასსკ-ში). მაშინ, როდესაც ქმედების ობიექტური შემადგენლობა აღწერს ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის გარე ფასადს – მისი გამოვლენის ნიშნებს, ქმედების სუბიექტური შემადგენლობა უკავშირდება მის შიდაფსიქიკურ ფაქტორებს. ამდენად, საქმე გვაქვს ცოდნისა და ნების ელემენტებთან.

თუმცა სამშენებლო სამართალდამრღვევი პირის განსაზღვრისას დგინდება, რომ პირის მიმართ შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს ე.წ. ობიექტური შერაცხვის მეთოდი. სდასსკ-ის 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამშენებლო სამართალდამრღვევი შეიძლება იყოს:

---

354 ამგვარად, მართლწინააღმდეგობისა და ბრალის საკითხი, მოცემულ შემთხვევაში, ნაკლებად რელევანტურია. პასუხისმგებლობის განსაზღვრის ძირითადი (საკმარისი) საფუძველია ქმედების შემადგენლობის ელემენტების არსებობა.

– მშენებლობის განმახორციელებელი პირი;
– მშენებლობის ნებართვის მფლობელი;
– შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მოსარგებლე, თუ ვერ დგინდება მშენებლობის მწარმოებელი კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა პირი;
– თუ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა, მშენებლობის განმახორციელებელი პირი ან მოსარგებლე;
– მესაკუთრე, რომლის სარეკონსტრუქციო ან სადემონტაჟო ავარიული შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას.

თუ გარდაიცვალა პირი, რომელსაც დადგენილების საფუძველზე დაევალა ან დაევალებოდა უკანონოდ წარმოებული მშენებლობის დემონტაჟის განხორციელების ვალდებულება, მაშინ ამ დავალების შესრულების ვალდებულება გადადის შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე ან მოსარგებლეზე.

ქმედების შემადგენლობას ქმნის სამშენებლო კოდექსით გათვალისწინებული სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა, სამშენებლო სამუშაოების ან მშენებლობის ეტაპების მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში დაუსრულებლობა, ობიექტზე საინფორმაციო დაფის განუთავსებლობა ან საინფორმაციო დაფაზე არასრული ინფორმაციის განთავსება, მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის წესის დარღვევით მიტოვება, მშენებლობის შეჩერების შესახებ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების შეუსრულებლობა, საფრთხის შემქმნელი ავარიული შენობა-ნაგებობის სავალდებულო რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის განუხორციელებლობა ან მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა.[355]

რაც შეეხება მართლწინააღმდეგობის საკითხს, ასეთ შემთხვევაში მხედველობაში მიიღება ისეთი გარემოებები, რომლებიც, ქმედების შემადგენლობის არსებობის მიუხედავად, იძლევა პირის განთავისუფლების საფუძველს. მართლწინააღმდეგობა კი გულისხმობს ისეთ ქმედებას, რომელიც წინააღმდეგობაში მოდის მართლწესრიგთან. რამდენადაც ქმედების შემადგენლობის შინაარსს ქმნის უკანონობის მატერიალურსამართლებრივი შინაარსი, მართლწინააღმდეგობაზე მიუთითებს ქმედების შემადგენლობის არსებობა. ის ქმნის მართლწინააღმდეგობის პოზიტიურ წინაპირობას და არ არის საჭირო მისი დამატებითი დასაბუთება. გამორიცხულია ქმედების შემადგენ-

355 სდასსკ-ის მე-15 თავი.

ლობის შესაბამისი ქმედების მართლწინააღმდეგობა, თუკი სახეზეა გამამართლებელი გარემოებები (ფორსმაჟორი, უკიდურესი აუცილებლობა, სამართალდარღვევის გამოსწორება და ა.შ.). მართლწინააღმდეგობის გარეშე ქმედების შემადგენლობის შესაბამისი ქმედება არ იწვევს სამართალდარღვევის სამართლით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგს. არ გვექნება სახეზე ადმინისტრაციულ სახდელს დაქვემდებარებული ქმედება.

2. სამშენებლო სამართალდარღვევათა საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება და აღსრულების ინსტრუმენტები

სამშენებლო კოდექსით გათვალისწინებული მართლსაწინააღმდეგო ქმედების მიმართ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის წარმოება (ადმინისტრაციული წარმოება) ტარდება ამ კოდექსით დადგენილი წესით.

ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება

სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება იწყება დამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით. საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო უფლებამოსილია, გასცეს მითითება:

ა) სამშენებლო დოკუმენტაციის წარმოდგენის ან/და დარღვევათა გამოსწორების შესახებ;

ბ) სამშენებლო ობიექტზე არსებული (შემოტანილი) სამშენებლო მასალის, ნაკეთობისა და კონსტრუქციების გამოყენების აკრძალვის თაობაზე, თუ ისინი ვერ პასუხობს დადგენილ მოთხოვნებს;

გ) სამშენებლო საქმიანობაში დადგენილი საორგანიზაციო წესების დარღვევის გამოსწორების შესახებ.

დარღვევის გამოსწორების შესახებ მითითება არის შუალედური გადაწყვეტილება, რომელშიც განისაზღვრება შესასრულებელი ვალდებულება და მისი შესრულების გონივრული ვადა. ამ ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო არაუმეტეს 7 კალენდარული დღის ვადაში ამოწმებს მითითების შესრულებას, ადგენს შემოწმების აქტს და მასში ასახავს საბოლოო გადაწყვეტილებას მითითების შესრულების ან შეუსრულებლობის შესახებ.

მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ვალდებულია, შემოწმების აქტის შედგენიდან 1 თვის ვადაში მიიღოს დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე. მოტივირებული საფუძვლის არსებობისას

დადგენილების მიღების ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 1 თვისა. თუ შემოწმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ, ხოლო დადგენილებას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმისწარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ:

– მითითება შესრულდა და დარღვევები გამოსწორებულია;
– მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილება ობიექტის ლეგალიზების შესახებ;
– არ არსებობს ამ მუხლის მე-4 ნაწილით ან ამ კოდექსის 127-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული დადგენილების მიღების საფუძველი;
– მითითება დროულად არ შესრულდა, მაგრამ დარღვევა დადგენილების მიღებამდე გამოსწორდა, გარდა ამ კოდექსის 138-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევისა.

სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება შემოწმების აქტის შედგენით იწყება:

– სდასსკ-ის 136-ე მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის არსებობისას;
– დარღვევისათვის საურავის დარიცხვის შესახებ დადგენილების მიღებისას;
– დამრღვევის საჯარიმო თანხის სამმაგი ოდენობის თანხით დაჯარიმებისას;
– საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისას;
– უფლებამოსილი ორგანოსთვის იმ ობიექტის ექსპლუატაციაში მისაღებად განცხადების დადგენილ ვადაში წარუდგენლობისას, რომლის მშენებლობაც დამთავრებულია;
– თუ დამრღვევი განცხადების საფუძველზე აღიარებს სამშენებლო ობიექტზე არსებულ დარღვევებს და ითხოვს კანონით დადგენილი ზომების მიღებას;
– ამ კოდექსის 138-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევის არსებობისას.

3. გადაწყვეტილების აღსრულება

3.1. სზაკ-ით დადგენილი მექანიზმები

სამშენებლო მართლწესრიგის სფეროში გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ადგენს კონკრეტულ ქცევის წესს, რომელსაც მისი ადრესატისთვის სავალდებულო სახელმძღვანელო ხასი-

ათი აქვს. როგორც წესი, აქტის სამართლებრივი შედეგი დგება მისი ადრესატის მხრიდან შესრულების ფორმით. საჯარო მმართველობის პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევა, როდესაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნებაყოფლობით არ სრულდება და აუცილებელი ხდება სახელმწიფო ძალის (იძულების) გამოყენება. სზაკ ახდენს სახელმწიფოს მხრიდან ნების საწინააღმდეგო ღონისძიებების საკანონმდებლო ჩარჩოებში მოქცევას. ადმინისტრაციული აღსრულების საკანონმდებლო მოწესრიგება ემსახურება საჯარო მმართველობის სამართლებრივი ინსტრუმენტებით აღჭურვას და, იმავდროულად, სამართლებრივ ბოჭვას.

აღსრულების პროცესის დაწყების საფუძველია გადაწყვეტილება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღსრულების უზრუნველყოფის შესახებ. გადაწყვეტილება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღსრულების უზრუნველყოფის შესახებ შესაძლებელია გამოიცეს როგორც დამოუკიდებელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სახით, ასევე მის შესახებ განისაზღვროს შესასრულებელ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულსამართლებრივ აქტში.

ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ პირისათვის მიცემული ვადის გასვლის შემდეგ მიიღოს ზომები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღსასრულებლად. ასეთ შემთხვევაში ორგანოს შეუძლია, გამოიყენოს აღსრულების უზრუნველყოფის ერთ-ერთი შემდეგი საშუალება:[356]

- სხვა პირისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღსრულების დავალება;
- ჯარიმა;
- უშუალო იძულება.

ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, გამოიყენოს აღსრულების უზრუნველყოფის მხოლოდ ის საშუალება, რომელიც გათვალისწინებულია გადაწყვეტილებაში აღსრულების უზრუნველყოფის შესახებ. აღსრულების უზრუნველყოფის საშუალებები გამოიყენება ერთიმეორის შემდგომ, სიმძიმის ხარისხის გათვალისწინებით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, აირჩიოს აღსრულების უზრუნველყოფის მხოლოდ ის საშუალება, რომელიც უზრუნველყოფს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველაზე სწრაფად და ნაკლები დანახარჯებით შესრუ-

356 სზაკ-ის 169-ე მუხლი.

ლებას და ნაკლებ ზიანს მიაყენებს საზოგადოებას და შესაბამის პირს.[357] აღსრულების უზრუნველყოფის საშუალების გამოყენება უნდა შეწყდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღსრულებისთანავე.

3.2. ზიანისა და ხარჯების ანაზღაურება

ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება დამრღვევის დაჯარიმების ან/და უკანონო შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შესახებ დამრღვევს არ ათავისუფლებს დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებისაგან. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში დარღვევის გამოუსწორებლობის შემთხვევაში, თუ დარღვევის დაუყოვნებლივ გამოუსწორებლობამ შეიძლება ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს, აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმისწარმოებისას გამოვლინდა კოდექსის 127-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გარემოებები, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია, მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება მითითების პირობების მის მიერ ან მესამე პირთა მეშვეობით ან/და საკუთარი ხარჯით შესრულების თაობაზე. გაღებული ზიანის/ხარჯების დადგენის შემდეგ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო გამოსცემს დადგენილებას ზიანის/ხარჯების ანაზღაურების შესახებ, რომელსაც უგზავნის სამართალდამრღვევს. ზიანის/ხარჯების ანაზღაურებისთვის განსაზღვრული ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 30 კალენდარულ დღეს.

აგრეთვე, პირებს, რომლებმაც ხარჯები გაიღეს მათ საკუთრებაში ან კანონიერ მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობის იერსახის შენარჩუნებისა და სამშენებლო მოედნის უსაფრთხოებისათვის, თუ ამ ხარჯების გაღება გამოწვეულია მომიჯნავე ნაკვეთში მშენებლობისას სამშენებლო ნორმებისა და კონსერვაციის რეჟიმის დაუცველობით, უფლება აქვთ, მოსთხოვონ დამრღვევს გაღებული ხარჯების ანაზღაურება.

3.3. ფულადი თანხის გადახდის ვალდებულების აღსრულება

ფულადი თანხის გადახდევინებასთან დაკავშირებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღსრულების მიმართ არ გამოიყენება სხვა პირისთვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებ-

357 სზაკ-ის 169-ე მუხლი.

რივი აქტის აღსრულების დავალება, ჯარიმა ან უშუალო იძულების საშუალებები.[358]

ფულადი თანხის გადახდევინებასთან დაკავშირებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღსრულებისათვის აუცილებელია შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება აღსრულების უზრუნველყოფის შესახებ. დარღვევით მშენებარე ობიექტის მიწის ნაკვეთზე უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება და მისი რეალიზაცია ხდება სასამართლოსადმი მიმართვის გზით.

უზრუნველყოფის ღონისძიებად ყადაღის გამოყენებისას ყადაღადადებული მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია ხორციელდება აუქციონის გზით, რომელიც ტარდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. უზრუნველყოფის ღონისძიებად ყადაღის გამოყენებისას ყადაღადადებული მიწის ნაკვეთის აუქციონის ჩატარების გზით რეალიზაციის წესს ადგენს აღსრულების ეროვნული ბიურო. მიწის ნაკვეთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლით, პირველ რიგში, დაიფარება:

– უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისა და რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯები;
– ჯარიმის თანხა.

მიწის ნაკვეთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლით პირველ რიგში დაფარული ხარჯების შემდეგ დარჩენილი სახსრები უბრუნდება დამრღვევს. ყადაღადადებული მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია შეწყდება, თუ დამრღვევი აუქციონის ჩატარებამდე უზრუნველყოფს ჯარიმის თანხის, უზრუნველყოფის ღონისძიებისა და რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯების დაფარვას.

შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს ან/და სამართალდამრღვევი პირის მიერ სასამართლოსთვის მიმართვის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უქმდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჯარიმის თანხის სრულად დაფარვისთანავე.

358 სზაკ-ის 175-ე მუხლი.

§27. უფლების დაცვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი საშუალებები

1. ადმინისტრაციული საჩივარი

1.1. რაობა და ფუნქციები

საქართველოს ადმინისტრაციული სამართალი იცნობს უფლების დაცვის ორ სამართლებრივ საშუალებას – საჩივარს და სარჩელს. ადმინისტრაციული საჩივარი არის უფლების დაცვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი საშუალება. სზაკ-ის 177-ე მუხლის თანახმად, საჩივრის, როგორც უფლების დაცვის სამართლებრივი საშუალების, მნიშვნელობა ვლინდება იმაში, რომ დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს, გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე მოითხოვოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან ადმინისტრაციული რეალაქტის განხორციელება, ან განხორციელებისაგან თავის შეკავება. ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება.

სამშენებლოსამართლებრივ ურთიერთობაში საჩივარი ემსახურება როგორც მშენებლობის ნებართვის მაძიებლისა და მშენებლობის ნებართვის მფლობელის, ისე მესამე პირების (მეზობლების) უფლებების დაცვას. ადმინისტრაციული საჩივარი არის სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობა. სასკ-ის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, სასამართლო არ მიიღებს სარჩელს, თუ მოსარჩელემ სზაკ-ით დადგენილი წესით არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის უფლება აქვს პირს, რომელიც არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის (მშენებლობის აკრძალვის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების) ადრესატი. ასევე საჩივრის შეტანის უფლება აქვს იმ პირს, რომელიც არ არის სამშენებლოსამართლებრივი ურთიერთობის უშუალო მონაწილე, არამედ არის იმ პირის მეზობელი, რომლის მიმართაც გამოიცა მშენებლობის ნებართვა, რამდენადაც ეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მის კანონიერ ინტერესზე.

1.2. საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი ორგანო

საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ის განიხილოს უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ. საჩივარი შეიტანება აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში,

თუ იქ არსებობს მისი გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი, ხოლო თუ აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ – ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში.

გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანო საჩივრის განხილვაში მონაწილეობს იმავე უფლებებით, რომლებიც მინიჭებული აქვს ადმინისტრაციული წარმოების მონაწილე დაინტერესებულ მხარეს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი (სზაკ) განსაზღვრავს ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს და საჩივრის განხილვის წესს. სზაკ-ის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, მშენებლობის შეტყობინების შეთანხმების ან მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანოა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, რომელიც არის მუნიციპალიტეტის მერის ქვემდგომი თანამდებობის პირი, რაც ნიშნავს იმას, რომ გადაწყვეტილების მიმღებ თანამდებობის პირს ჰყავს ზემდგომი თანამდებობის პირი, რომელიც არის საჩივრის განმხილველი ზემდგომი თანამდებობის პირი.

1.3. საჩივრის წარდგენის სამართლებრივი შედეგები

ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენა წარმოშობს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას, დაიწყოს ადმინისტრაციული წარმოება. ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენა იწვევს გასაჩივრებული აქტის მოქმედების შეჩერებას. სზაკ-ის 184-ე მუხლი ადგენს საჩივრის სუსპენზიურ ეფექტს, რაც გულისხმობს გასაჩივრებული აქტის მოქმედების ავტომატურ შეჩერებას და ეს არ არის დამოკიდებული ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებაზე, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. სამშენებლო კოდექსის 116-ე მუხლი ითვალისწინებს ზოგადი წესისგან განსხვავებულ მოწესრიგებას, რომლის თანახმადაც, მშენებლობის ნებართვის ან მშენებლობის შეტყობინების საფუძველზე მოპოვებული მშენებლობის განხორციელების უფლების (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის) მოქმედება არ ჩერდება ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის გამო. ასეთ შემთხვევაში საჩივრის განმხილველი ორგანო უფლებამოსილია, დაინტერესებული მხარის მოთხოვნით შეაჩეროს აქტის მოქმედება, თუ არსებობს დასაბუთებული ეჭვი გასაჩივრებული აქტის კანონიერების თაობაზე, ან, თუ ამ აქტის გადაუდებელი აღსრულება არსებით ზიანს აყე-

ნებს დაინტერესებულ მხარეს, ან შეუძლებელს გახდის აღნიშნული მხარის კანონიერი უფლებისა თუ ინტერესის დაცვას.

1.4. საჩივრის დასაშვებობა

ადმინისტრაციულ ორგანოში საჩივრის წარდგენით იწყება ადმინისტრაციული წარმოება. პირველ ეტაპზე მოწმდება საჩივრის დასაშვებობა. საჩივრის დასაშვებობას განსაზღვრავს შემდეგი კრიტერიუმები:

ა) საჩივრის საგანი უნდა იყოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმება, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან რეალაქტის განხორციელება ან თავის შეკავება. სამშენებლო კანონმდებლობით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში წარმოშობილი დავა არ შეიძლება გახდეს ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების საგანი.

ბ) საჩივრის წარდგენის უფლება აქვს დაინტერესებულ მხარეს. დაუშვებელია საჩივრის წარდგენა სხვისი უფლების დასაცავად. საჩივარში უნდა მიეთითოს სუბიექტური საჯაროსამართლებრივი უფლება და მისი სამართლებრივი საფუძველი, რომლის დაცვასაც ემსახურება უფლების დაცვის საშუალების გამოყენება. მეზობლის საჯაროსამართლებრივი უფლება შეიძლება გამომდინარეობდეს როგორც სამეზობლო ურთიერთობის მომწესრიგებელი მატერიალური ნორმიდან, ისე ადმინისტრაციულ წარმოებაში მეზობლის მონაწილეობის უფლების განმსაზღვრელი წარმოებასამართლებრივი ნორმებიდან.

გ) სზაკ-ის დადგენილი ზოგადი წესის თანახმად, ადმინისტრაციული საჩივარი წარდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოქვეყნების ან ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში. ადმინისტრაციული რეალაქტი საჩივრდება ერთი თვის ვადაში – იმ დღიდან, როდესაც დაინტერესებული მხარისათვის ცნობილი გახდა ამ მოქმედების განხორციელების ან განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. სამშენებლო კოდექსი ადგენს განსხვავებულ მოწესრიგებას, რომლის თანახმადაც, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ მიღებული დადგენილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი გაცნობიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

1.5. საჩივრის დასაბუთებულობა

საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შემდგომ იწყება საჩივრის დასაბუთებულობის შემოწმება. საჩივრის დასაბუთებულობის შემოწმება ხდება ორ ეტაპად: მმართველობითი ღონისძიების ფორმალური კანონიერების და მატერიალური კანონიერების შემოწმება, რაც იდენტურია ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების ელემენტებისა.

1.5.1. ფორმალური კანონიერება

უფლებამოსილება. სამშენებლო დავებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიმღები ადმინისტრაციული ორგანოს საგნობრივი და ტერიტორიული უფლებამოსილება. საგნობრივი უფლებამოსილება უკავშირდება მოწესრიგების საგანს (ობიექტს) – მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე ან საჯარო ზედამხედველობაზე უფლებამოსილებას, ანუ იმას, არის თუ არა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი, მოაწესრიგოს კონკრეტული სამშენებლოსამართლებრივი ურთიერთობა. ტერიტორიული უფლებამოსილება გულისხმობს საგნობრივად უფლებამოსილი ორგანოს სამოქმედო ტერიტორიას – შესაბამის მუნიციპალიტეტს.

ადმინისტრაციული წარმოების სათანადო სახე. ადმინისტრაციული წარმოება – ეს არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა, რომელიც მიმართულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულებისაკენ. ადმინისტრაციული კოდექსი ჩამოთვლის ადმინისტრაციული წარმოების სახეებს და ამკვიდრებს პრინციპს, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით – თუ კანონი კონკრეტულ შემთხვევაში არ ითვალისწინებს სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების გამოყენების აუცილებლობას. სამშენებლო კოდექსი განსაზღვრავს როგორც სამშენებლო წესრიგის, ისე დაგეგმვის სფეროში გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელ ადმინისტრაციული წარმოების სახეს. წარმოების სახის დაცვა გულისხმობს ნორმების მთელი რიგის დაცვის ვალდებულებას, რომლებიც განსაკუთრებით თავმოყრილია ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავში და მოქმედებს ადმინისტრაციული წარმოების ყველა სახისათვის. შეიძლება გამოვყოთ ის მოთხოვნები, რომლებიც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების საფუძვლებია, ესენია: ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძვლების დაცვა, კანონით გაუთვალისწინებელი მოთხოვნე-

ბის დაწესების დაუშვებლობა, დაინტერესებული მხარის მიერ საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება, აცილების უფლება, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში და ა.შ.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის ფორმა. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 51-ე მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შეიძლება გამოიცეს წერილობით ან ზეპირი ფორმით. სამშენებლოსამართლებრივ ურთიერთობებში გამოიყენება წერილობითი ფორმა. წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. მასში მოცემული უნდა იყოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა სამშენებლოსამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაუდო გადაწყვეტილებას.

1.5.2. მატერიალური კანონიერება

სამშენებლოსამართლებრივ ურთიერთობაში ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერება დაკავშირებულია აქტის შინაარსთან და მოითხოვს, მასში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდეს აქტის გამოცემის სამშენებლოსამართლებრივ საფუძვლებს და არ ეწინააღმდეგებოდეს ქვეყანაში მოქმედ საკანონმდებლო აქტებს.

მატერიალური კანონიერების შემოწმება გულისხმობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლას, შესაბამისი სამშენებლოსართლებრივი ნორმის (გადაწყვეტილების მატერიალურსამართლებრივი საფუძვლის) მოძიებას და სუბსუმციის შედეგად სამართლებრივი შედეგის განსაზღვრას. საჩივრის ფარგლებში მატერიალური კანონიერების შემოწმების ფარგლებს ქმნის მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლები.

1.6. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება

ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება:

– ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ;
– ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

– ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის თაობაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და იგი უნდა აკმაყოფილებდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისათვის სზაკ-ით დადგენილ მოთხოვნებს.

2. სარჩელი მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობის თაობაზე

2.1. სარჩელის მიზანი

სამშენებლოსამართლებრივ ურთიერთობაში სასკ-ის 22-ე მუხლის საფუძველზე უფლების დაცვა გულისხმობს როგორც სასამართლოსადმი მიმართვის გზით შემზღუდველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – სამშენებლო ნებართვის გაუქმებას და მის გამოცემამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენას, ისე აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – მშენებლობის ნებართვის გამოცემით შექმნილი სამართლებრივი მდგომარეობის შენარჩუნებას. მოსარჩელის, როგორც მშენებლობის ნებართვის (ან შეტყობინების ავტორის) ადრესატის, მატერიალურსამართლებრივი უფლების შინაარსი ისაა, რომ მშენებლობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მის სამშენებლო სამართლის ნორმით მინიჭებულ უფლებას, ხოლო მესამე პირის შემთხვევაში – მშენებლობის ნებართვა, რომელიც გამოცემულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმით, ეწინააღმდეგება სამშენებლოსამართლებრივ ურთიერთობაში მესამე პირების უფლების დამცავი მატერიალურსამართლებრივი ნორმის მოთხოვნებს.

მშენებლობის ნებართვის, ისევე როგორც მშენებლობის აკრძალვის, სამართლებრივი ფორმა (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი) და მოსარჩელის მიზანი – აღმოფხვრას მშენებლობის აკრძალვით (ადრესატის შემთხვევაში) ან ნებართვის გამოცემით (მეზობლის შემთხვევაში) დამდგარი სამართლებრივი შედეგი, განსაზღვრავს სარჩელის სახეს.

კაზუსის ამოხსნისას, პირველ რიგში, უნდა ჩამოვაყალიბოთ თეზა – სავარაუდო სარჩელის სახეა სზაკ-ის 22-ე მუხლით დადგენილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელი. სამშენებლო დავაში, როდესაც მოსარჩელის მიზანია მის მეზობლად მიმდინარე მშენებლობის აკრძალვა, ჰიპოთეზის ფორმულირების ნიმუშია: მოსარჩელის მოთ-

ხოვნა შეიძლება იყოს მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობა და მშენებლობის ნებართვის გამოცემამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, ხოლო მშენებლობის ნებართვის ადრესატის მოთხოვნა – მშენებლობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მშენებლობის ნებართვის გამოცემით დამდგარი სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა.

სარჩელი სასკ-ის 22-ე მუხლის საფუძველზე იქნება შედეგიანი, როდესაც ის შეესაბამება სარჩელის დასაშვებობისა და დასაბუთებულობის კრიტერიუმებს.

2.2. სარჩელის დასაშვებობა

სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე დასაშვებია, თუკი ის აკმაყოფილებს სასკ-ის 22-ე მუხლით დადგენილ დასაშვებობის კრიტერიუმებს. დასაშვებობის ფარგლებში უნდა შემოწმდეს:

1. ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა;
2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი;
3. სარჩელის წარდგენის ხანდაზმულობის ვადები.

2.2.1. ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა

სასკ-ის 22-ე მუხლით განსაზღვრული სარჩელის სახე არის დასაშვები, როდესაც ის მიმართულია მოსარჩელისათვის შემზღუდველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებისაკენ. სარჩელის მოთხოვნის საგანი უნდა იყოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობაა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფაქტობრივი არსებობა. მხარის მტკიცება მის არსებობაზე არ არის საკმარისი. საქმიანობის სამართლებრივ ფორმას განსაზღვრავს მოსარჩელის მატერიალურსამართლებრივი ინტერესი (მოთხოვნის მატერიალურსამართლებრივი საფუძველი). კანონმდებელი უშვებს ისეთი შემთხვევის გასაჩივრების უფლებაში მოქცევას, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ არის გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მაგრამ ეს უმოქმედობა მიიჩნევა როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიტიურ (თანხმობა) ან ნეგატიურ (უარი) გადაწყვეტილებად. როდესაც მშენებლობის ნებართვის გამოცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული

ორგანო კანონით დადგენილ ვადებში არ გამოსცემს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, მხარის უფლების დაცვის ინტერესიდან გამომდინარე, კანონმდებელი იყენებს ფიქციას და უმოქმედობას ანიჭებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მნიშვნელობას. ასეთ შემთხვევაში პრობლემური ხდება მესამე პირის (მეზობლის) უფლების დაცვა – რამდენადაც გადაწყვეტილება არ არის მიღებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, შესაბამისად, მესამე პირს არ ჰქონდა შესაძლებლობა, გამოეყენებინა ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული მხარის უფლების დამცავი ნორმები (წარმოებაში მონაწილეობის უფლება, მოსაზრებების გამოთქმისა და მტკიცებულებების წარდგენის უფლება და ა.შ.).

2.2.2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი

სარჩელის დასაშვებობის მეორე კრიტერიუმია მოსარჩელის უფლებების სავარაუდო შეზღუდვა. სასამართლოსათვის მიმართვის უფლება გამოიყენება მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. აღნიშნული დათქმა გამომდინარეობს სუბიექტური უფლების დაცვის პრინციპიდან და გამორიცხავს პოპულარულ სარჩელს. როდესაც მოსარჩელე არის მშენებლობის ნებართვის ადრესატი, მარტივია შეზღუდვის შესაძლებლობის ვარაუდი. პრობლემურია უფლების შეზღუდვის დადგენა, როდესაც მოსარჩელე არის არა მშენებლობის ნებართვის ადრესატი, არამედ მესამე პირი. უფლების შესაძლო დარღვევისათვის აუცილებელია, რომ მატერიალურსამართლებრივ ნორმას, რომელიც ხდება მოთხოვნის საფუძველი, ჰქონდეს მესამე პირის უფლების დაცვის ეფექტი. მეზობლის სუბიექტური უფლება შეიძლება გამომდინარეობდეს მეზობლის უფლებების დამცავი შინაარსის მქონე მატერიალურსამართლებრივი ნორმიდან, ან ადმინისტრაციულ წარმოებაში მეზობლის უფლებების განმსაზღვრელი პროცესუალური ნორმიდან.

2.2.3. გასაჩივრების ვადები

სარჩელის დასაშვებობის კრიტერიუმია გასაჩივრების კანონით დადგენილი ვადების დაცვა. გასაჩივრების უფლების ვადებით შეზღუდვა გამომდინარეობს სამართლებრივი სტაბილურობის ინტერესებიდან. მშენებლობის ნებართვის, როგორც აღმჭურველი აქტის, ადრესატს უნდა ჰქონდეს კანონიერი ნდობა, რომ გასაჩივრების ვადის გასვლის შემდეგ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განხორციელებული მშენებლობა (იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება) არ დაექვემდებარება გადახედვას. ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოცემული შემზღუდველი აქტის ადრესატს უნდა ჰქონდეს განცდა, რომ მის მიმართ გამოცემული მავალდებულებელი (შემზღუდველი) აქტი გასაჩივრების ვადის გასვლის შემდეგ იძენს შესასრულებლად სავალდებულო ძალას, მიუხედავად შემდგომში მისი უკანონობის საფუძვლების გამოვლენისა.

საყურადღებოა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტება, რომლის თანახმადაც, აქტის ოფიციალური გაცნობის სამართლებრივი მნიშვნელობა ისაა, რომ მხარე ადასტურებს მისი შინაარსის გაცნობას. გასაჩივრების ვადის ათვლა არ ხდება მაშინაც კი, როდესაც პირისთვის აქტის შინაარსი ცნობილი გახდა არაოფიციალური წყაროდან. საჩივრის უფლება წარმოიშობა გამოცემული აქტით უფლების დარღვევით, რომელიც მხოლოდ ძალაში შესული აქტით არის შესაძლებელი. აქტი უნდა შეიცავდეს მითითებას მისი გასაჩივრების წესის შესახებ. შეუძლებელია, პირს მოეთხოვოს მისთვის ჯერ კიდევ უცნობი აქტის შესრულება და გასაჩივრება. აქტის ოფიციალურად გაცნობით პირისთვის ცნობილი ხდება, რა გახდა უარის თქმის საფუძველი და, შესაბამისად, ექნება თუ არა პერსპექტივა მის საჩივარს, აგრეთვე ის, თუ რა სამართლებრივი საშუალებებით შეძლებს თავისი უფლებებისა და ინტერესების დაცვას. ადმინისტრაციული საჩივრის უფლების მნიშვნელობა ისაა, რომ ის სხვა უფლებებისა და ინტერესების დაცვის სამართლებრივ საშუალებას წარმოადგენს, რაც განაპირობებს საჩივრის უფლების დაცვის უზრუნველყოფის აუცილებლობას.[359] უზენაესი სასამართლოს განმარტებაში პრობლემურია ორი საკითხი: პირველი, ყოველთვის არ არის აუცილებელი, მხარე ადასტურებდეს აქტის შინაარსის გაცნობას, რათა ის ჩაითვალოს ოფიციალურ გაცნობად. საკმარისია აქტის შინაარსის გაცნობის შესაძლებლობის არსებობა (მაგ., მის საფოსტო ყუთში მოხვედრა, საჯარო გაცნობა), რომ აქტის გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყოს; მეორე პრობლემა უკავშირდება შემთხვევას, როდესაც მხარისთვის, ფაქტობრივად, ცნობილი ხდება აქტის შინაარსი და ბოროტად იყენებს მის უფლებას, გაასაჩივროს აქტი. მაგალითად, როდესაც მეზობელი მიმდინარე მშენებლობასთან დაკავშირებით გამოცემულ აქტს გამოითხოვს ერთი წლის შემდეგ და ასაჩივრებს მას, შესაძლებელია, უარი ეთქვას უფლების დაცვაზე სარჩელის დაუშვებლობის საფუძვლით, რამდენადაც ის არის არაკეთილსინდისიერი მოსარჩელე; მისთვის ცნობილი იყო ამ მშე-

359 იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მნიშვნელოვანი განმარტებანი, 2016, 118.

ნებლობის შესახებ და გაშვებული აქვს ყველა გონივრული ვადა უფლების დასაცავად.

ადმინისტრაციული სარჩელის საგანია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იმ შინაარსით, რომელიც ასახულია საჩივარზე მიღებულ გადაწყვეტილებაში. ეს ნიშნავს იმას, რომ მნიშვნელოვანი ყურადღება ექცევა საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილების შინაარსსა და დასაბუთებას. პირველადი გადაწყვეტილება შესაძლებელია იყოს უკანონო, მაგრამ, თუკი საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილებით აღმოიფხვრა ეს უკანონობა, სარჩელის წარდგენა სასამართლოში არ იქნება შედეგიანი.

პირველადი გადაწყვეტილება მაშინ ხდება ადმინისტრაციული სარჩელის საგანი, როდესაც საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილება არის უკანონო და ის სასამართლოს მიერ ბათილად იქნება ცნობილი. საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა იწვევს პირველადი გადაწყვეტილების გაცოცხლებას. როდესაც ეს გადაწყვეტილებაც არის უკანონო, აუცილებელი ხდება ამ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მხოლოდ საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილება მაშინ ხდება სარჩელის საგანი, როდესაც ის იწვევს მოსარჩელის უფლების ხელყოფას. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მშენებლობის ნებართვა უქმდება მეზობლის საჩივრის საფუძველზე განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში. მშენებლობის ნებართვის მომპოვებელი პირი ასაჩივრებს არა პირველად, არამედ საჩივარზე მიღებულ გადაწყვეტილებას.

საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილების დამოუკიდებლად გასაჩივრება სასამართლოში ასევე ხდება მაშინ, როდესაც ის აუარესებს მოსარჩელის სამართლებრივ მდგომარეობას, ან დამატებით იწვევს წარმოების წესების დარღვევებს.

2.3. სარჩელის დასაბუთებულობა

სასკ-ის 22-ე მუხლით განსაზღვრული სარჩელის დასაბუთებულობა მოწმდება სასკ-ის 32-ე მუხლის საფუძველზე. სარჩელი დასაბუთებულია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი:

– უკანონოა და ის
– პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელის დასაბუთებულობის ცენტრალური ელემენტია აქტის უკანონობა.

სამშენებლოსამართლებრივი შინაარსის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის უკანონობა მოწმდება ფორმალური და მატერიალური კანონიერების კრიტერიუმების გათვალისწინებით.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური კანონიერების კრიტერიუმები: აქტის გამოცემის უფლებამოსილება, ადმინისტრაციული წარმოების სათანადო სახე, აქტის ფორმა, დასაბუთება, მითითება გასაჩივრების უფლებაზე იდენტურია ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში ფორმალური კანონიერების შემოწმების კრიტერიუმების შინაარსთან.

აქტის მატერიალური კანონიერების ფარგლებში მოწმდება მისი შესაბამისობა უფლებამოსილების სამშენებლოსამართლებრივ საფუძველთან.

სამშენებლოსამართლებრივი კაზუსის ამოხსნის დროს დასაბუთების შემოწმების დასაწყისშივე უნდა განვსაზღვროთ სამართლებრივი საფუძველი. სარჩელის დასაბუთებულობის შემოწმება გულისხმობს მმართველობითი ღონისძიების სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებას. მისი კანონიერების შემოწმება არის მატერიალური კანონიერების თემა. სამშენებლოსამართლებრივი ღონისძიება არ შეიძლება იყოს კანონიერი, თუკი მისი სამართლებრივი საფუძველი არის უკანონო. როდესაც კანონი, რომელიც არის მმართველობითი ღონისძიების სამართლებრივი საფუძველი, არ არის არაკონსტიტუციური, მოწმდება მისი შეფარდების პროცესში დაშვებული შეცდომის შესაძლებლობა. აღმასრულებელი ხელისუფლების მიერ ნორმის შეფარდების პროცესში რამდენად არის გათვალისწინებული კანონმდებლის ნება, ამისთვის შემოწმების საფუძველი შეიძლება გახდეს როგორც სამშენებლო დაგეგმვის, ისე სამშენებლო წესრიგის სამართლის ნორმები.

სამშენებლოსამართლებრივ ურთიერთობაში მნიშვნელოვანი როლი უჭირავს სამეზობლო დავებს, რომლებიც როგორც საჯარო, ისე კერძო სამართლის მოწესრიგების სფეროა. საჯაროსამართლებრივი სამეზობლო დავა წესრიგდება საჯარო სამართლის ნორმების საფუძველზე და ის არ გამორიცხავს და არ ცვლის კერძოსამართლებრივ სამეზობლო დავებს. მეზობლის დავის მატერიალურსამართლებრივი საფუძველი შეიძლება გახდეს როგორც მეზობლის უფლების დამცავი ნორმა, ისე ადმინისტრაციული ორგანოს კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების სამართლებრივი საფუძველი, რომლის დაუცველობაც გავლენას ახდენს მეზობლის სამართლებრივ მდგომარეობაზე.

მეზობელს აქვს მოთხოვნის უფლება, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით ჩატარებული ადმინისტრა-

ციული წარმოების ფარგლებში გათვალისწინებულ იქნეს მეზობლის უფლების დამცავი ნორმები, რაც მოიცავს როგორც მეზობლის წარმოებასამართლებრივ უფლებებს (მათ შორის, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის უფლებას), ისე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში უშეცდომო გადაწყვეტილების მიღებას. აღნიშნული მოთხოვნის დაუცველობა იწვევს მეზობლის სუბიექტური საჯაროსამართლებრივი უფლების დარღვევას, რაც წარმოშობს მის უფლებას, მოითხოვოს მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობა.

2.4. მეზობლის უფლების დამცავი სამართლებრივი ნორმები

მიუხედავად იმისა, რომ სამშენებლო სამართლის ძირითადი მიზანი მეზობლების ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვაა, სამშენებლო საქმიანობის მომწესრიგებელი ყველა საჯაროსამართლებრივი ნორმა არ იცავს მეზობლის უფლებებს. სამშენებლო სამართლის ნორმების დიდი ნაწილი ემსახურება საჯარო და არა კერძო ინტერესების დაცვას. ნორმის მოწესრიგების მიზნის დადგენა, ანუ ნორმა ადგენს თუ არა კერძო ინტერესების გათვალისწინების ვალდებულებას, უნდა მოხდეს ნორმის შინაარსზე დაყრდნობით. თუკი ეს ვერ დგინდება სამართლის ნორმის ტექსტიდან, უნდა მოხდეს ნორმის განმარტება (ინტერპრეტაცია). თუკი სამართლებრივ ნორმაში მოცემულია ზოგად-აბსტრაქტული დათქმა მეზობლის ინტერესების დაცვაზე – ეს არის მეზობლის ინტერესების გათვალისწინების პრინციპის საკანონმდებლო დაკონკრეტება. ასეთ შემთხვევაში ცალკეული გადაწყვეტილებების მიღებისას არ ხდება მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების შემოწმება, რამდენადაც კანონმდებელმა უკვე გაითვალისწინა ეს ინტერესი. მეზობლის დავის საგანი შეიძლება გახდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს ასეთი სახის ნორმების დაუცველობა. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამართლის ნორმა უშუალოდ არ არის მეზობლის ინტერესების დაცვისკენ მიმართული, თუმცა ემსახურება ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ინტერესთა დაბალანსებას, კანონმდებელი ასეთი ნორმის შექმნით ადმინისტრაციულ ორგანოს უდგენს ვალდებულებას, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეამოწმოს მეზობლის უფლების შესაძლო დარღვევის შემთხვევა. ადმინისტრაციული ორგანოსათვის განსაზღვრული მესამე პირების დაცვის ობიექტური საფუძვლები მაშინ იძენს მოსარჩელის სუბიექტური საჯაროსამართლებრივი უფლების დაცვის საფუძვლის ხასიათს, თუკი არსებობს დაცვის ღირსი სამართლებრივი მდგომარეობის ხელყოფა. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც ხდება უფლების ისეთი ხელყოფა, რაც არსებითია და სცდება მისი ადრესატის თმენის ვალდებულებას. თავის მხრივ, იმის

დადგენა, უფლება არის თუ არა დაცვის ღირსი, ან როგორია უფლებაში ჩარევის ინტენსიურობა და არსებობს თუ არა თმენის ვალდებულება – ეს მოწმდება ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ინტერესთა შეპირისპირების საფუძველზე. თმენის ვალდებულების ფარგლები განისაზღვრება ნორმაში მოცემული კრიტერიუმების და ნორმით დაცული სამართლებრივი სიკეთის გათვალისწინებით.

სამშენებლო წესრიგის სამართალში მეზობლის უფლებების დაცვას ემსახურება, მაგ., სამეზობლო მიჯნის დამდგენი ნორმები, ასევე სახანძრო უსაფრთხოების მომწესრიგებელი ნორმები. დაგეგმვის სამართალში ასეთი სახის ნორმაა სამშენებლო ტერიტორიის სტატუსის განმსაზღვრელი ნორმა. აღნიშნულის საპირისპიროდ, მშენებლობის კოეფიციენტის დამდგენ ნორმას არ აქვს მეზობლის უფლებების დაცვის მიზანი.

სამშენებლო კანონმდებლობის ნორმების დიდი ნაწილი არ არის მიმართული მესამე პირების უფლებების დაცვაზე, არამედ აწესრიგებს მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძვლებს, მის გარშემო მდებარე მიწის ნაკვეთების ინტერესების გათვალისწინების გარეშე. მიუხედავად იმისა, რომ ასეთი სახის ნორმების დაცვა იწვევს მეზობლისათვის ხელსაყრელ სამართლებრივ შედეგებს, მათი დარღვევა არ წარმოშობს მეზობლის უფლებას, იდავოს ამ ნორმების დარღვევიდან გამომდინარე.

2.5. პირდაპირი და უშუალო ზიანი

მშენებლობის უკანონობა ყოველთვის არ იწვევს მოსარჩელის მიმართ პირდაპირ და უშუალო ზიანს. ასევე, ზოგადად შეუძლებელია იმის თქმა, რომ მეზობლის უფლებების დამდგენი ნორმის დარღვევა ყოველთვის იწვევს ფაქტობრივ უარყოფით შედეგს (ზიანს). მეზობლის უფლების დამცავი ზოგადი ნორმის შემთხვევაში უნდა შემოწმდეს, ნორმით განსაზღვრული ქმედების შემადგენლობა ემსახურება თუ არა კონკრეტული ზიანის თავიდან აცილებას. მეზობლის უფლების დამცავი ობიექტური კრიტერიუმების დამდგენი ნორმის შემთხვევაში აუცილებელია ფაქტობრივი ზიანის არსებობა, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს ქცევის წესების დამდგენი ნორმა იმ შემთხვევაში ხდება სუბიექტური საჯაროსამართლებრივი უფლების დაცვის საფუძველი, თუკი სახეზეა მეზობლის ინტერესების გაუმართლებელი უგულებელყოფა (ხელყოფა).

3. სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე

3.1. სარჩელის მიზანი

სასკ-ის 23-ე მუხლის თანახმად, სასარჩელო მოთხოვნის მიზანია სასამართლოსადმი მიმართვის გზით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. აღნიშნული სარჩელის სახე ემსახურება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე არსებული მდგომარეობის შეცვლას. მოსარჩელეს ეძლევა შესაძლებლობა, საპროცესო საშუალებების გამოყენებით მოახდინოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე მისი სამშენებლოსამართლებრივი უფლების რეალიზება. მოსარჩელის მატერიალურსამართლებრივი უფლების შინაარსი ისაა, რომ მშენებლობის ნებართვას, რომელიც უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმით, აქვს სამართლებრივი საფუძველი.

სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით ასევე მნიშვნელოვანია მესამე პირების უფლების დაცვის შემთხვევაში. მშენებლობით გამოწვეული უარყოფითი შედეგების თავიდან აცილების მიზნით მეზობელი უფლებამოსილია, მშენებლობის ზედამხედველობის ორგანოს მოსთხოვოს მშენებლობის აკრძალვის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემა. გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ აღნიშნული ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილებაა, თუკი სახეზე არ არის ასეთი უფლებამოსილების ნულამდე რედუცირების შემთხვევა. როდესაც სახეზეა მეზობლის უფლებების ხელყოფა, რაც იწვევს არსებით ზიანს, მართლწესრიგის დამცავი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, განახორციელოს წესრიგის დაცვის ღონისძიება.

კაზუსის ამოხსნისას, პირველ რიგში, უნდა ჩამოვაყალიბოთ ჰიპოთეზა. სამშენებლო დავებში, როდესაც მოსარჩელის მიზანია მშენებლობის უფლების მოპოვება, ჰიპოთეზის ფორმულირების ნიმუშია: მოსარჩელის მოთხოვნა შეიძლება იყოს – დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს სარჩელში მოთხოვნილი სამშენებლო ნებართვის გაცემა ან სამშენებლო წესრიგის დაცვის ღონისძიების განხორციელება. სავარაუდო სარჩელის სახის შემოწმების კრიტერიუმებია: განსახორციელებელი მმართველობითი ღონისძიების სამართლებრივი ფორმა და მოსარჩელის მიზანი. მშენებლობის ნებართვა, ისევე როგორც სამშენებლო წესრიგის ღონისძიება, გამოიცემა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმით, რაც არის მოსარჩელის მიზანი.

სარჩელი სასკ-ის 23-ე მუხლის საფუძველზე არის შედეგიანი, როდესაც ის შეესაბამება სარჩელის დასაშვებობისა და დასაბუთებულობის კრიტერიუმებს.

3.2. სარჩელის დასაშვებობა

სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე დასაშვებია, თუკი ის აკმაყოფილებს სასკ-ის 23-ე მუხლით დადგენილ დასაშვებობის კრიტერიუმებს. დასაშვებობის ფარგლებში უნდა შემოწმდეს:

– ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა;
– პირდაპირი და უშუალო ზიანი;
– სარჩელის წარდგენის ხანდაზმულობის ვადები.

3.2.1. ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა

საქმიანობის სამართლებრივი ფორმის შემოწმება ხდება იმავე მეთოდით, როგორც ეს სასკ-ის 22-ე მუხლით განსაზღვრული სარჩელის დასაშვებობის განხილვისას არის მოცემული. შემოწმების თავისებურებაა, რომ უნდა შემოწმდეს არა განხორციელებული, არამედ განსახორციელებელი მმართველობითი ღონისძიების სამართლებრივი ფორმა; უნდა დადგინდეს, მშენებლობის ნებართვა ან სამშენებლო წესრიგის დაცვის ღონისძიება, რომლის გამოცემასაც ითხოვს მოსარჩელე, არის თუ არა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმით განსახორციელებელი.

თუკი მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო უარს ამბობს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე იმ მოტივით, რომ მოცემულ ტერიტორიაზე დაუშვებელია მოთხოვნილი მშენებლობის განხორციელება და მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი თვლის, რომ არ არსებობდა უარის თქმის მოცემული საფუძველი, მისი უფლების დაცვის საშუალება იქნებოდა სასკ-ის 23-ე მუხლით დადგენილი სარჩელი. გამონაკლისს ქმნის ის შემთხვევა, როდესაც დავის ეტაპზე ის კარგავს ინტერესს მშენებლობის განხორციელებაზე. რამდენადაც მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის კანონიერ ძალაში შესვლისას ის მომავალში იმავე საფუძვლით ვერ მოითხოვს მშენებლობის ნებართვას, მხარეს აქვს უფლება, მიმართოს სასამართლოს სასკ-ის 22-ე მუხლის საფუძველზე, სარჩელით მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის ბათილად ცნობის მოთხოვნით და აღმოფხვრას ის ბარიერი, რომელიც შეზღუდავს მის უფლებას მომავალში.

მეორე გამონაკლისს ქმნის შემთხვევა, როდესაც პირს ეჭვი ეპარება, განზრახული სამშენებლო საქმიანობა საჭიროებს თუ არა მშენებლობის ნებართ-

ვას. დაინტერესებულ მხარეს ეძლევა შესაძლებლობა, – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილი ვალდებულება, რომ განზრახული საქმიანობის განსახორციელებლად მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა, გახადოს დავის საგანი სასკ-ის 25-ე მუხლით დადგენილი აღიარებითი სარჩელის ფარგლებში, – მოითხოვოს მისი უფლების არსებობა არა მშენებლობის ნებართვის, არამედ შეტყობინების საფუძველზე.

3.2.2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი

სასკ-ის 23-ე მუხლით დადგენილი დასაშვებობის მეორე კრიტერიუმია პირდაპირი და უშუალო ზიანი, რომელიც ადგება მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. დასაშვებობის ეტაპზე საკმარისია იმის ვარაუდი, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოუცემლობა იწვევს პირის სუბიექტური უფლების შეზღუდვას. აღნიშნული მოწმდება მოთხოვნის სამშენებლოსამართლებრივი საფუძვლის გათვალისწინებით.

3.2.3. გასაჩივრების ვადები

გასაჩივრების ვადებთან დაკავშირებით გამოიყენება სასკ-ით დადგენილი 1-თვიანი ვადა.

3.3. სარჩელის დასაბუთებულობა

სასკ-ის 23-ე მუხლით განსაზღვრული სარჩელის დასაბუთებულობა მოწმდება სასკ-ის 33-ე მუხლის საფუძველზე. სარჩელის დასაბუთებულობა მოწმდება ორი ელემენტის გამოყენებით: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის კანონიერება და პირდაპირი და უშუალო ზიანი.

3.3.1. კანონიერების შემოწმება

სასკ-ის 23-ე მუხლის საფუძველზე კანონიერების შემოწმების ფარგლები ვერ იქნება აქტის გამოცემაზე ადმინისტრაციული ორგანოს უარის კანონიერების შემოწმება, რამდენადაც უარის უკანონობა ჯერ კიდევ არ ასაბუთებს აქტის გამოცემის საფუძვლების არსებობას. კანონიერების შემოწმების ფარგლებში უნდა შემოწმდეს მოთხოვნის დასაბუთებულობა, რომელიც უფრო ფართოა და მოიცავს უარის უკანონობას.

ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მშენებლობის ნებართვის გამოცემაზე უარის თქმის შემთხვევაში მოსარჩელის მიზანია არა აქტის გამოცემაზე უარის გაუქმება, არამედ აქტის გამოცემა, შესაბამისად, ადმი-

ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის კანონიერების დასადგენად მოწმდება არა უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები, არამედ აქტის გამოცემაზე მოსარჩელის უფლების სამართლებრივი საფუძველი.[360]

სასამართლოს სასკ-ის 33-ე მუხლის საფუძველზე გამოაქვს გადაწყვეტილება, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს მშენებლობის ნებართვა, ან თავისი განჩინებით აწესრიგებს სადავო საკითხს. ეს დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად არის საკითხი მომზადებული გადაწყვეტილების მისაღებად. თუკი საკითხი საჭიროებს შესწავლას ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, ან საკითხი ეხება შემფასებლის თავისუფალ სფეროში მისაღებ გადაწყვეტილებას, ან აუცილებელი ხდება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობა წარმოებაში, სასამართლო ადმინისტრაციულ ორგანოს უბრუნებს საკითხს საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებით. როდესაც საკითხი არ საჭიროებს დამატებით შესწავლას, ან ეხება ისეთ გარემოებებს, რომლებიც არ არის ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში შესასწავლი, სასამართლო, პროცესის ეფექტიანობისა და ეკონომიურობის გათვალისწინებით, თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას.[361]

სამშენებლოსამართლებრივი დავა განიხილება იმ საპროცესოსამართლებრივი ნორმის გამოყენებით, რომელიც მოქმედებს სასამართლოში საქმისწარმოების ეტაპზე. მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს ქმნის სამშენებლოსამართლებრივი ნორმა, რომლის ცვლილებამ შესაძლებელია, სარჩელი გახადოს დაუსაბუთებელი. მაგ., სამშენებლო დავის განხილვის პროცესში გადაწყვეტილების მიღებამდე სამშენებლო კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილება სასამართლოს არ აძლევს შესაძლებლობას, დააკმაყოფილოს მხარის მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე.

3.3.2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი

სასკ-ის 33-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის დასაბუთებულობის მეორე ელემენტია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უკანონო უარით გამოწვეული პირდაპირი და უშუალო ზიანი. დასაშვებობის ეტაპზე დაშვებული ვარაუდი უფლების სავარაუდო შეზღუდვაზე საჭიროებს შე-

360 იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება ბს-1031-1002(კ-10).

361 იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება ბს-1031-1002(კ-10).

მოწმებას და დადგენას, თუ როგორ გამოიხატება მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარით გამოწვეული ზიანი.

4. სარჩელი ქმედების განხორციელების თაობაზე

4.1. სარჩელის მიზანი

ქმედების განხორციელების თაობაზე სარჩელი გულისხმობს ისეთი მმართველობითი ღონისძიების განხორციელების ან განხორციელებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნას, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის გამოცემას. სასკ-ის 24-ე მუხლით განსაზღვრულ მავალდებულებელ სარჩელს სასკ-ის 23-ე მუხლით განსაზღვრული სარჩელისაგან განასხვავებს მოსარჩელის მიზანი – მმართველობითი ღონისძიების განხორციელება ადმინისტრაციული რეალაქტის ფორმით.

კაზუსის ამოხსნისას, პირველ რიგში, უნდა ვივარაუდოთ, რომ უფლების დაცვის საშუალებაა სარჩელი სასკ-ის 24-ე მუხლის საფუძველზე. ვარაუდის შემოწმება ხდება ორი ელემენტის საფუძველზე, ესენია: ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ან განსახორციელებელი მმართველობითი ღონისძიების სამართლებრივი ფორმა და მხარის მიზანი. მიუხედავად იმისა, რომ უარი ქმედების განხორციელებაზე არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მოსარჩელის მიზანი მიიღწევა არა უარის ბათილობით, არამედ ქმედების განხორციელებით. უნდა შემოწმდეს, ქმედების განხორციელების მოთხოვნა ხომ არ საჭიროებს სამართლებრივ საფუძველს – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ასეთ შემთხვევაში მხარემ უნდა მოითხოვოს აქტის გამოცემა და არა ქმედების განხორციელება.

სამშენებლო სამართალში მნიშვნელოვანი ხდება უფლების დაცვა სასკ-ის 24-ე მუხლის საფუძველზე, როდესაც უფლების დაცვა ვერ ხდება სასკ-ის 22-ე და 23-ე მუხლების საფუძველზე. ასეთი შემთხვევა გვაქვს სახეზე, როდესაც, მაგ., სამშენებლო კოდექსის მე-60 მუხლის საფუძველზე ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების მიმდინარეობის პერიოდში ამ ღონისძიებების არეალში მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე ორგანო აჩერებს მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას. დაინტერესებულ პირს შეუძლია, მოითხოვოს ქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავება და ადმინისტრაციული წარმოების გაგრძელება; აგრეთვე, სამშენებლო კოდექსის 104-ე მუხლის თანახმად, თუ გადაწყვეტილება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული, განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის

სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დამტკიცებულად ჩაითვლება. დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ, ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, გასცეს წერილობითი თანხმობა მოთხოვნიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში. ამ მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში უფლების დაცვის საპროცესოსამართლებრივი საშუალებაა სასკ-ის 24-ე მუხლი. ასევე უნდა აღინიშნოს ისეთი შემთხვევა, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო იღებს დადგენილებას კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობის მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის შესახებ. იმ შემთხვევაში, როდესაც პირი არ ხდის სადავოდ გადაწყვეტილების კანონიერებას, არამედ არ ეთანხმება მისი აღსრულების სამართლებრივ საშუალებას – დემონტაჟს, მისი უფლების დაცვის საპროცესოსამართლებრივი საშუალებაა სასკ-ის 24-ე მუხლი.

სარჩელი სასკ-ის 24-ე მუხლის საფუძველზე არის შედეგიანი, როდესაც ის არის დასაშვები და დასაბუთებული.

4.2. სარჩელის დასაშვებობა

ქმედების განხორციელების თაობაზე სარჩელის დასაშვებობის საფუძვლები მოცემულია სასკ-ის 24-ე მუხლში. სარჩელის დასაშვებობის ფარგლებში მოწმდება:

– საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა;
– პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანი;
– სარჩელის ხანდაზმულობის ვადები

4.2.1. საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა

სამშენებლოსამართლებრივი ღონისძიება, რომლის განხორციელება ან განხორციელებისაგან თავის შეკავება არის მოსარჩელის დავის საგანი, უნდა აკმაყოფილებდეს ადმინისტრაციული რეალაქტის სამართლებრივ ბუნებას. რეალაქტი (დე ფაქტო მოქმედება, რეალური მოქმედება, უბრალო მმართველობითი საქმიანობა) არის ადმინისტრაციული ორგანოს ისეთი საჯაროსამართლებრივი ღონისძიება, რომელიც მიმართულია არა სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისკენ, არამედ ფაქტობრივი შედეგების დადგომისაკენ. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისაგან რეალაქტის გამიჯვნის კრიტერიუმია ცნების ელემენტი – მოწესრიგება. მიუხედავად იმისა, რომ რეალაქტი არ ახდენს სამართლებრივი ურთიერთობის მოწესრიგებას, დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს მას საჯაროსამართლებრივი უფლებამოსილებების განხორციელებაში. ზემოთ

ჩამოთვლილ შემთხვევებში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განსახორციელებელი ან განხორციელებული მმართველობითი ღონისძიების სამართლებრივი ფორმა არის ადმინისტრაციული რეალაქტი, რამდენადაც მათ არ აქვთ ცნების ელემენტი – მოწესრიგება.

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რეალაქტის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს შეიძლება ქმნიდეს კონკრეტული კანონი, ნორმატიული ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასკ-ის 24-ე მუხლით დადგენილი სარჩელის გამოყენების სფერო არ არის შეზღუდული ადმინისტრაციული რეალაქტით. მმართველობითი ღონისძიება, რომელიც არ გულისხმობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიძლება იყოს მოთხოვნა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ განახორციელოს ქმედება – არ გამოსცეს მშენებლობის ნებართვა,[362] თუკი ის დაასაბუთებს, რომ მისი გამოცემის შედეგად დამდგარი შედეგი ვერ აღმოიფხვრება ან უფლების დაცვა არ იქნება სრულყოფილი სასკ-ის 22-ე და 29-ე მუხლების საფუძველზე.

4.2.2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი

სარჩელის დასაშვებობის მეორე კრიტერიუმია პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანი, რომელიც ადგება მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. მოსარჩელე შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული რეალაქტის ადრესატი ან მესამე პირი, რომლის სუბიექტური უფლება იზღუდება ქმედების განხორციელებით. მიუხედავად იმისა, რომ ადმინისტრაციულ რეალაქტს არ აქვს მომწესრიგებელი სამართლებრივი ბუნება, მისი განხორციელება ან განხორციელებისაგან თავის შეკავება შეიძლება იწვევდეს სამართლებრივ შედეგს.[363]

---

362 სარჩელის სუბსიდიარობის პრინციპიდან გამომდინარე, უპირატესობა ენიჭება 22-ე მუხლს. თუკი მოსარჩელე დაასაბუთებს სასკ-ის 22-ე და 29-ე მუხლების საშუალებით უფლების ეფექტიანად დაცვის შეუძლებლობას, ის უფლებამოსილია, გამოიყენოს 24-ე მუხლი.

363 საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სარჩელის დასაშვებობის კრიტერიუმები ზღუდავს რეალაქტის მიმართ არასათანადო მოსარჩელეთა მიერ მოთხოვნის შესაძლებლობის რეალიზაციას. იმავდროულად, სარჩელის დასაბუთებულობის შემოწმების სტადიაზეც სასამართლო კვლავ მსჯელობს სადავო რეალაქტის შედეგების გავლენაზე მოსარჩელის უფლებისთვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენების ან კანონიერი ინტერესის ხელყოფის ფაქტზე, რომლის არდადასტურების პირობებში გამოირიცხება რეალაქტის განხორციელების ან მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე მსჯელობა (იხ. საქმე ბს-52-51 (კ-14)).

4.2.3. სარჩელის ხანდაზმულობის ვადები

სარჩელის წარდგენა ქმედების განხორციელების თაობაზე არ არის დაკავშირებული კონკრეტულ ვადებთან. უნდა გავითვალისწინოთ ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ქმედების განხორციელებაზე უარის შემთხვევაში სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს უარის ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში. სასკ-ის 24-ე მუხლით წარდგენილი სარჩელი ქმედების განხორციელების მოთხოვნით ასევე მოიცავს უარის ბათილად ცნობის მოთხოვნას, რაც მოსარჩელეს აიძულებს, დაიცვას გასაჩივრების ერთთვიანი ვადა. უმოქმედობის შემთხვევაში პირს ნებისმიერ დროს შეუძლია, მიმართოს სასამართლოს ქმედების განხორციელების მოთხოვნით.

4.3. სარჩელის დასაბუთებულობა

სასკ-ის 24-ე მუხლით განსაზღვრული სარჩელის დასაბუთებულობის შემოწმება ხდება სასკ-ის 33[1] მუხლის საფუძველზე. სარჩელის დასაბუთებულობის ფარგლებში მოწმდება:

ა) ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელების ან რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უარის კანონიერება და

ბ) პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანი, რომელიც ადგება მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

4.3.1. კანონიერების შემოწმება

ადმინისტრაციული რეალაქტის კანონიერების შემოწმება ხდება ფორმალური და მატერიალური კანონიერების კრიტერიუმების შემოწმების საფუძველზე. ფორმალური კანონიერების ძირითადი ელემენტია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილება განახორციელოს მმართველობითი ღონისძიება რეალაქტის ფორმით.

ადმინისტრაციული რეალაქტის მატერიალური კანონიერების შემოწმებისათვის მნიშვნელოვანია მისი განხორციელების სამშენებლოსამართლებრივი საფუძვლების დადგენა. მისი განხორციელების საფუძველი შეიძლება იყოს კანონი, კანონქვემდებარე აქტი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება ან ადმინისტრაციული ორგანოს ზოგადი უფლებამოსილება.

მოქმედების განხორციელების თაობაზე სარჩელის დასაბუთებულობის შემოწმების კრიტერიუმები მოცემულია სასკ-ის 33[1] მუხლში, რომლის თანახ-

მადაც, სარჩელი დასაბუთებულია, თუ სასამართლო დაადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უკანონოა, ანუ არ შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს.

4.3.2. პირდაპირი და უშუალო ზიანი

ადმინისტრაციული რეალაქტის განხორციელების ან განხორციელებისაგან თავის შეკავების უკანონობის შემოწმების შემდეგ უნდა დადგინდეს, იწვევს თუ არა ეს მოსარჩელის უფლების შეზღუდვას. დასაშვებობის ეტაპზე გაკეთებული ვარაუდი უფლების დარღვევაზე საჭიროებს დასაბუთებულობის ფარგლებში დაზუსტებას. ამ ეტაპზე კონკრეტულად უნდა განისაზღვროს უფლების შეზღუდვის მოცულობა, რამდენადაც ეს გვაძლევს შესაძლებლობას, განვსაზღვროთ მმართველობითი ღონისძიების უკანონობის შინაარსი და დავის განხილვის შედეგი.

სასკ-ის 24-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლოს გამოაქვს გადაწყვეტილება, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გადაწყვეტილებაში მოცემული სასამართლოს დასკვნების გათვალისწინებით განახორციელოს მოქმედება ან თავი შეიკავოს ამ მოქმედების განხორციელებისაგან.

5. უფლების დაცვის დროებითი საშუალება

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლით გარანტირებული უფლების სასამართლო წესით დაცვა გულისხმობს დარღვეული უფლების აღდგენას, რომელიც მიიღწევა უფლების დაცვის ეფექტიანი საშუალების გამოყენებით. უფლების დაცვის დროებითი საშუალებები უზრუნველყოფს განსახილველ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას ან იმდაგვარ შეცვლას, რომელიც საბოლოო გადაწყვეტილებას გახდის აღსრულებადს. სასკ გვთავაზობს უფლების დროებითი დაცვის სისტემას, რომელიც დაკავშირებულია ადმინისტრაციული სარჩელის სახეებთან. თუკი სარჩელის დასაშვები სახეა სარჩელი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, უფლების დროებითი დაცვა ხორციელდება სასკ-ის 29-ე მუხლის შესაბამისად, ხოლო სასკ-ის 23-ე და 24-ე მუხლებით განსაზღვრული სარჩელებისათვის გათვალისწინებულია სასკ-ის 31-ე მუხლში მოცემული სამართლებრივი საშუალება.

5.1. სასკ-ის 29-ე მუხლით განსაზღვრული უფლების დაცვის საპროცესოსამართლებრივი საშუალება

სასკ-ის 22-ე მუხლით განსაზღვრული სარჩელის მიზანია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე აუცილებელი ხდება დამატებითი ღონისძიების განხორციელება, რათა არ მოხდეს სადავო აქტის აღსრულება, რაც აზრს დაუკარგავს დავას, რამდენადაც სასამართლოს გადაწყვეტილება არ იქნება აღსრულებადი.

სზაკ-ის 29-ე მუხლით განსაზღვრული სამართლებრივი საშუალება იწვევს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეჩერებას. მისი მიზანია აქტის გამოცემამდე არსებული მდგომარეობის შენარჩუნება, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. სამშენებლო კოდექსის 116-ე მუხლი ითვალისწინებს ზოგადი წესისგან განსხვავებულ მოწესრიგებას, რომლის თანახმადაც, მშენებლობის ნებართვის ან მშენებლობის შეტყობინების საფუძველზე მოპოვებული მშენებლობის განხორციელების უფლების (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის) მოქმედება არ ჩერდება ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის გამო. ასეთ შემთხვევაში, საჩივრის განმხილველი ორგანო უფლებამოსილია, დაინტერესებული მხარის მოთხოვნით შეაჩეროს აქტის მოქმედება, თუ არსებობს დასაბუთებული ეჭვი გასაჩივრებული აქტის კანონიერების თაობაზე, ან თუ ამ აქტის გადაუდებელი აღსრულება არსებით ზიანს აყენებს დაინტერესებულ მხარეს, ან შეუძლებელს გახდის აღნიშნული მხარის კანონიერი უფლებისა თუ ინტერესის დაცვას.

უფლების დაცვის დროებითი საშუალება შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სარჩელის აღძვრამდეც. ამ შემთხვევაშიც მხარის მოთხოვნაში უნდა გამოჩნდეს, რომ მისი უფლების დაცვის საშუალებაა სარჩელი ბათილად ცნობის თაობაზე და ის იქნებოდა დასაშვები.

5.2. დროებითი განჩინება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ქმედების განხორციელების შესახებ

სასკ-ის 31-ე მუხლის თანახმად, განცხადების საფუძველზე სასამართლოს შეუძლია, დავის საგანთან დაკავშირებით მიიღოს დროებითი განჩინება. დროებითი განჩინების მიღება შესაძლებელია სარჩელის აღძვრამდე.

განსხვავებით სასკ-ის 29-ე მუხლისგან, 31-ე მუხლით განსაზღვრული უფლების დაცვის დროებითი საშუალება არ არის უფლების დაცვის ძირითადი საშუალების ავტომატური შედეგი. სამართალწარმოება მხოლოდ განცხადების საფუძველზე ხორციელდება. პროცესუალური თვალსაზრისით, ის წარმოადგენს დამოუკიდებელ პროცესუალურ მოქმედებას. დროებითი განჩინების მიღების მოთხოვნით შემოსული სასარჩელო განცხადების დასაშვებობის შემოწმებისას მოწმდება სადავო საქმეზე დასაშვები უფლების დაცვის საპროცესოსამართლებრივი საშუალება (სარჩელის სახე). დაინტერესებული მხარის უფლება, მოითხოვოს დროებითი განჩინების მიღება, გამომდინარეობს მისი უფლებიდან, აღძრას სარჩელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ქმედების განხორციელების მოთხოვნით. ეს ის შემთხვევებია, როდესაც სარჩელის შეტანა თავისთავად არ იწვევს მოსარჩელის უფლებების დროებით დაცვას და აუცილებელი ხდება დამატებითი ღონისძიებების განხორციელება პირის სამართლებრივი მდგომარეობის დასაცავად.

უფლების დაცვის ეს დროებითი საშუალება მაშინ არის რელევანტური, როდესაც პირი ითხოვს მიმდინარე მშენებლობის მიმართ სამშენებლო წესრიგის დავის ღონისძიების განხორციელებას სასკ-ის 23-ე მუხლის საფუძველზე, ან როდესაც 24-ე მუხლის საფუძველზე ითხოვს მოქმედების განხორციელებას ან თავის შეკავებას. მას შემდეგ, რაც გაირკვევა სასარჩელო განცხადების დასაშვებობა, აუცილებელია, სასკ-ის 31-ე მუხლის ტექსტის თანახმად და იმ თანამიმდევრობით, როგორც ეს აქ არის მოცემული, გაირკვეს, თუ რისი მიღწევა სურს მოსარჩელეს: სურს მას დროებითი განჩინების მიღებით არსებული მდგომარეობის შენარჩუნება (სასკ-ის 31-ე მუხლის I ნაწილის I წინადადება), თუ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის წინასწარი მოწესრიგება (სასკ-ის 31-ე მუხლის I ნაწილის II წინადადება).

მხარის შუამდგომლობა დროებითი განჩინების გამოცემის მოთხოვნით არის დარღვეული ან სადავო სამშენებლოსამართლებრივი უფლების დაცვის საპროცესო საშუალება. ამ საშუალებით შეუძლია ისარგებლოს პირმა, რომელსაც სურს სუბიექტური უფლების სასამართლოს მეშვეობით დაცვა. დაუშვებელია სარჩელის შეტანა სხვისი უფლებების დასაცავად. მოსარჩელეს უნდა შეეძლოს საკუთარი უფლების მითითება, რომელიც დარღვეულია ან ემუქრება ხელყოფა; სარჩელის აღძვრამდე დავის საგანთან დაკავშირებით დროებითი განჩინების მიღების მოთხოვნის შემთხვევაში, განცხადებაში ნათლად უნდა იყოს წარმოდგენილი ის საშიშროება, რომ არსებული მდგომარეობის შეცვლით ხელი შეეშლება განმცხადებლის უფლების რეალიზა-

ციას, ან აღნიშნული მნიშვნელოვნად გართულდება. როდესაც მოსარჩელის მიზანია სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის წინასწარი მოწესრიგება, მან ნათლად უნდა წარმოაჩინოს, რომ ეს მოწესრიგება აუცილებელია მნიშვნელოვანი ზიანის ან არსებული საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.

სარჩელის აღძვრის უფლების შემოწმებასთან ერთად უნდა შემოწმდეს დროებითი განჩინების მიმართ მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესი. განცხადებით მოთხოვნილი დროებითი განჩინება უნდა იყოს მოსარჩელის უფლების დროებითი დაცვის აუცილებელი საშუალება. ასეთ აუცილებლობასთან არა გვაქვს საქმე, როდესაც მოსარჩელეს სხვა უფრო იოლი გზით შეუძლია საკუთარი უფლებების დაცვა, ან როდესაც სარჩელის უშედეგობა თუ მისი განზრახ არამიზნობრივი გამოყენება აშკარაა.

დროებითი განჩინების გამოცემის მოთხოვნით სასამართლოში შეტანილი განცხადების მიღებისა და განხილვის ვადების მიმართ მოქმედებს განსაკუთრებული წესები: სარჩელის მიღების შესახებ განჩინების გამოტანის ხუთდღიანი ვადა, რომელიც გათვალისწინებულია სსსკ-ის 183-ე მუხლით, ასევე განმწესრიგებელი სხდომის ინსტიტუტი, რომელიც გათვალისწინებულია სასკ-ის 26[2] მუხლით და ემსახურება სარჩელის დასაშვებობის საკითხის გარკვევას, არ გამოიყენება დროებითი განჩინების დასაშვებობის დადგენის შემთხვევაში. განცხადებას დროებითი განჩინების გამოცემის შესახებ გადაწყვეტს დავის საგანთან დაკავშირებული სარჩელის განმხილველი სასამართლო განცხადების შეტანის დღესვე, მოპასუხის შეუტყობინებლად. ამ შემთხვევაში ანალოგიურად გამოიყენება სსსკ-ის 193-ე მუხლი.

დროებითი განჩინების გამოცემასთან დაკავშირებით შემოსული განცხადების დასაშვებობის შემოწმების შემდეგ, სასამართლო განცხადების დასაბუთებულობას ზეპირი მოსმენის გამართვის გარეშე ამოწმებს.

დავის საგანთან დაკავშირებული განცხადება სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე არსებული მდგომარეობის შესანარჩუნებლად დროებითი განჩინების მიღების მოთხოვნით, ჩაითვლება დასაბუთებულად, ანუ სასამართლო დააკმაყოფილებს განმცხადებლის მოთხოვნას, როდესაც დადგინდება, რომ არსებობს რეალური საფრთხე, არსებული მდგომარეობის შეცვლით ხელი შეეშლება განმცხადებლის სამშენებლოსამართლებრივი უფლებების რეალიზაციას, ან აღნიშნული მნიშვნელოვნად გართულდება. ე.ი. დროებითი განჩინება არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებაზე გამოიცემა, როდესაც საქმე ეხება არსებული ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობის შენარჩუნებას. ხოლო განცხადება დროებითი განჩინების სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის წინასწარი მოწესრიგების მიზნით

გამოცემის მოთხოვნით დასაბუთებულია, ანუ სასამართლო მიიღებს დროებით განჩინებას, თუ დადგინდება, რომ ეს მოწესრიგება აუცილებელია მნიშვნელოვანი ზიანის ან არსებული საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.

დაინტერესებული მხარის განცხადების დასაშვებობისა და დასაბუთებულობის შემოწმების შემდეგ სასამართლოს გამოაქვს განჩინება დროებითი განჩინების გამოცემის შესახებ, რომელიც უნდა პასუხობდეს განჩინებისათვის სსსკ-ის 285-ე მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს. დროებითი განჩინების გამოცემის ან გამოცემაზე უარის თქმის შესახებ გამოტანილ განჩინებაზე შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა, რაც შეაჩერებს ამ განჩინების აღსრულებას.

თუ სასამართლოს მიერ მიღებული დროებითი განჩინება გაუმართლებელი გამოდგება, იმის გამო რომ დავის საგანთან დაკავშირებით არ დაკმაყოფილდება მისი მოთხოვნა და დადასტურდება, რომ თავიდანვე არ ჰქონდა მას ამ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, მაშინ მხარე, რომლის მოთხოვნის საფუძველზეც გამოიცა დროებითი განჩინება, ვალდებულია, აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ის ზარალი, რომელიც მას დროებითი განჩინების გამოცემის შედეგად მიადგა. აქედან გამომდინარე, ნათელია, განსხვავება უფლების დროებითი დაცვის იმ საშუალებებს შორის, რომლებიც განსაზღვრულია სასკ-ის 29-ე და 31-ე მუხლებით. დროებითი განჩინების გამოცემის მოთხოვნა შეიცავს გარკვეულ რისკს, რაც არ ახასიათებს სასკ-ის 29-ე მუხლით განსაზღვრულ უფლების დაცვის დროებით საშუალებას სარჩელის სუსპენზიური ეფექტის სახით.

ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა შესაძლებელია დავის საგანთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ. ზიანის ანაზღაურების საკითხს წყვეტენ საერთო სასამართლოები სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

საქართველოს კანონი

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი

შინაარსი

თავი I. ძირითადი დებულებანი . . . 235
მუხლი 1. კოდექსის მოქმედების სფერო . . . 235
მუხლი 2. კოდექსის მიზანი და ამოცანები . . . 235
მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება . . . 236

თავი II. სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა . . . 242
მუხლი 4. სივრცის დაგეგმარებისადა ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ამოცანები . . . 242
მუხლი 5. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემა, მათი იერარქია და თავსებადობა . . . 243
მუხლი 6. ინტეგრირებული გეგმები და დარგობრივი გეგმები . . . 243
მუხლი 7. დარგობრივი გეგმის თავსებადობა ინტეგრირებულ გეგმებთან . . . 244
მუხლი 8. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპები და გეგმების ახალ გარემოებებთან შესაბამისობა . . . 244
მუხლი 9. ინტერესთა შეჯერების პრინციპი . . . 246
მუხლი 10. სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება . . . 247
მუხლი 11. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სტრუქტურა . . . 247
მუხლი 12. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სავალდებულოობა . . . 247
მუხლი 13. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პროაქტიულობა . . . 247
მუხლი 14. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა . . . 248

თავი III. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა . . . 249
მუხლი 15. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანები . . . 249
მუხლი 16. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემადგენლობა . . . 249
მუხლი 17. სპეციალური მოთხოვნები საქართველოს ტერიტორიული ზღვის (წყლების) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის სივრცის დაგეგმარების გეგმებისათვის . . . 250
მუხლი 18. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების უფლებამოსილება . . . 251
მუხლი 19. ადმინისტრაციული წარმოება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის პროექტის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით . . . 251
მუხლი 20. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების კონცეფციაში ან/და საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ცვლილების შეტანა . . . 251
მუხლი 21. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის სავალდებულოობა, მისი მიმართება იერარქიულად ქვემდგომ სივრცის დაგეგმარების გეგმებთან და გამონაკლისის დაშვების შესაძლებლობა . . . 252

მუხლი 22. საქართველოს სივრცის დაგეგმარებაზე ზეგავლენის მქონე ინფრასტრუქტურული ან/და სხვა, მსგავსი სამშენებლო პროექტების წინასწარი შეფასება . . . 252
მუხლი 23. იერარქიულად ქვემდგომი სივრცის დაგეგმარების ან ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ან/და სივრცით-ტერიტორიული თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი ღონისძიებების შესაბამისობის თაობაზე წინადადების წარდგენა . . . 253

თავი IV. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმა . . . 253
მუხლი 24. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანები, მისი შემუშავება და შემადგენლობა . . . 253
მუხლი 25. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით . . . 254
მუხლი 26. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის სავალდებულოობა იერარქიულად ქვემდგომი გეგმებისათვის და გამონაკლისის დაშვების შესაძლებლობა . . . 255
მუხლი 27. იერარქიულად ქვემდგომი გეგმების შესაბამისობა . . . 255

თავი V. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა . . . 255
მუხლი 28. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების საფუძველი და ამ გეგმის ამოცანები . . . 255
მუხლი 29. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემადგენლობა . . . 256
მუხლი 30. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით . . . 256
მუხლი 31. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით . . . 256
მუხლი 32. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმაში მომიჯნავე მუნიციპალიტეტების ინტერესების გათვალისწინება . . . 258
მუხლი 33. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის სავალდებულოობა იერარქიულად ქვემდგომი გეგმებისათვის და გამონაკლისის დაშვების შესაძლებლობა . . . 258
მუხლი 34. მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ცვლილების შეტანა . . . 258

თავი VI. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა და მისი განხორციელების ძირითადი ინსტრუმენტები . . . 259
მუხლი 35. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა . . . 259
მუხლი 36. განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია, განსაკუთრებული რეგულირების ზონა . . . 259
მუხლი 37. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სახეები და გეგმების ძირითადი ამოცანები . . . 260
მუხლი 38. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი პრინციპები . . . 260
მუხლი 39. გენერალური გეგმის შემადგენლობა . . . 262
მუხლი 40. განაშენიანების გეგმის შემადგენლობა . . . 262
მუხლი 41. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემადგენლობა . . . 263
მუხლი 42. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება გენერალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით . . . 264
მუხლი 43. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების გეგმის/ განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით . . . 265

მუხლი 44. გენერალური გეგმის სავალდებულოობა 266
მუხლი 45. ფუნქციური ზონირების პრინციპი 266
მუხლი 46. ძირითადი დებულებები 267
მუხლი 47. ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ქალაქთმშენებლობით საკითხებთან დაკავშირებით 267
მუხლი 48. ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების პროცესში მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროებითი შეზღუდვა 268
მუხლი 49. ქალაქთმშენებლობით გეგმაში ცვლილების შეტანით ან/და ამ გეგმის გაუქმებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება 269
მუხლი 50. სახელმწიფოს და მუნიციპალიტეტის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის უპირატესი შესყიდვის უფლება 269
მუხლი 51. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა 270
მუხლი 52. ადმინისტრაციული წარმოება მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობასთან დაკავშირებით 271
მუხლი 53. დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა 272

თავი VII. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები 273
მუხლი 54. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელება დასახლებულ უბანში და კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში 273
მუხლი 55. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების მიზანი 273
მუხლი 56. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების წესი 273
მუხლი 57. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების თაობაზე დაინტერესებული პირის ინფორმირება 275
მუხლი 58. მოსამზადებელი კვლევები 276
მუხლი 59. გადაწყვეტილება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თაობაზე 276
მუხლი 60. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების არეალში მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროებითი შეზღუდვა 276
მუხლი 61. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების არეალისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება 277
მუხლი 62. განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელებისთვის პასუხისმგებელი პირი 277
მუხლი 63. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების არეალისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების წესი 277

თავი VIII. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირება 278
მუხლი 64. ამ თავის მიზნები 278
მუხლი 65. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ძირითადი საფუძველი 278
მუხლი 66. განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთი 279
მუხლი 67. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარე მიწის ნაკვეთი 279
მუხლი 68. განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ მდებარე მიწის ნაკვეთი 279
მუხლი 69. სამშენებლო განვითარების მიზნებისთვის შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის დადგენა 280
მუხლი 70. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დაყოფა ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთების გაერთიანება 281

მუხლი 71. მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის დადგენა 281
მუხლი 72. მიწის ნაკვეთის ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა 281
მუხლი 73. მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ელექტროენერგიით, ბუნებრივი აირით, წყლით და წყალარინებით უზრუნველყოფის რეგულირება 282
მუხლი 74. მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონის რეგულირება 282
მუხლი 75. მიწის ნაკვეთზე წყალგამტარიანობისთვის აუცილებელი ადგილების შენარჩუნება 283
მუხლი 76. მიწის ნაკვეთზე ავტოსადგომის მოწყობა 283
მუხლი 77. მიწის ნაკვეთის შემოღობვის ზოგადი წესი 283

თავი IX. ძირითადი მოთხოვნები შენობა-ნაგებობის მიმართ 284
მუხლი 78. შენობა-ნაგებობის მიმართ ძირითად მოთხოვნებთან დაკავშირებული ტექნიკური რეგლამენტები და სტანდარტები 284
მუხლი 79. ზოგადი მოთხოვნები შენობა-ნაგებობის მიმართ 284
მუხლი 80. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პარამეტრებისა და ესთეტიკური მახასიათებლების რეგულირება 285
მუხლი 81. შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმტკიცე, მდგრადობა და საიმედოობა 286
მუხლი 82. სახანძრო უსაფრთხოების დაცვა 286
მუხლი 83. ჰიგიენის, ჯანმრთელობისა და გარემოს დაცვა 286
მუხლი 84. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის პერიოდში უსაფრთხოების დაცვა 287
მუხლი 85. შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის შენობა-ნაგებობისა და საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შესაძლებლობის უზრუნველყოფა 287
მუხლი 86. ხმაურისგან დაცვის უზრუნველყოფა 287
მუხლი 87. შენობის ენერგოეფექტიანობა 287
მუხლი 88. შენობა-ნაგებობაში განახლებადი ენერგიის გამოყენება 288

თავი X. ძირითადი მოთხოვნები სამშენებლო მასალის ხარისხის მიმართ 288
მუხლი 89. მოთხოვნები სამშენებლო მასალის მიმართ 288
მუხლი 90. სამშენებლო მასალის შესაბამისობის შეფასება 288
მუხლი 91. ინფორმაცია სამშენებლო მასალის ხარისხის შესახებ 289

თავი XI. მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირობები და საფუძველი 289
მუხლი 92. სამშენებლოდ განკუთვნილ ფუნქციურ ქვეზონაში შენობა-ნაგებობის განთავსება 289
მუხლი 93. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძვლები 289
მუხლი 94. მშენებლობის შეტყობინების ან მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულებისადმი დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა 291
მუხლი 95. მშენებლობის შეტყობინების ზოგადი წესი 291
მუხლი 96. შენობა-ნაგებობათა კლასები 292
მუხლი 97. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი და მშენებლობის ნებართვის მფლობელი 293
მუხლი 98. სანებართვო დოკუმენტაციის შედგენის უფლებამოსილების მქონე პირი . . . 294
მუხლი 99. სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასების უფლებამოსილების მქონე პირი 295

თავი XII. მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი 295
მუხლი 100. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო 295

მუხლი 101. მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიები 296
მუხლი 102. მშენებლობის ნებართვის გაცემის განსაკუთრებული წესი 296
მუხლი 103. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემის საფუძველი და მათი ძირითადი შინაარსი 297
მუხლი 104. ადმინისტრაციული წარმოება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებასთან დაკავშირებით 298
მუხლი 105. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მოქმედების ვადა . . 299
მუხლი 106. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარდგენილი სანებართვო განაცხადისთვის თანდართული დოკუმენტები 299
მუხლი 107. ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით 300
მუხლი 108. ადმინისტრაციული წარმოება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით 301
მუხლი 109. მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ წარმოებაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობა 302
მუხლი 110. მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა 303
მუხლი 111. მშენებლობის ნებართვის ძალაში შესვლა და მოქმედების ვადა 303
მუხლი 112. მშენებლობის ახალი ნებართვა, მშენებლობის ნებართვის გაცემა უნებართვო მშენებლობის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვაში ცვლილების შეტანა 304
მუხლი 113. წინასწარი გადაწყვეტილება 305
მუხლი 114. წინასწარი გადაწყვეტილების თაობაზე განცხადების წარდგენა 305
მუხლი 115. წინასწარი გადაწყვეტილების მოქმედების ვადა, წინასწარი გადაწყვეტილების მიღების წესი 305
მუხლი 116. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების შეჩერების დაუშვებლობა და საგამონაკლისო წესი 305

თავი XIII. მშენებლობის ზედამხედველობა 306
მუხლი 117. მშენებლობის ზედამხედველობის სახეები 306
მუხლი 118. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა 306
მუხლი 119. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა 307
მუხლი 120. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოსათვის წარდგენილი დოკუმენტაციის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის შემოწმება . . . 309
მუხლი 121. მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა 310

თავი XIV. სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება და აღსრულების ინსტრუმენტები 310
მუხლი 122. სამშენებლო სამართალდარღვევის ცნება და სამშენებლო სამართალდამრღვევი 310
მუხლი 123. ადმინისტრაციული წარმოება სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით 311
მუხლი 124. სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის მითითების გაცემა და შემოწმების აქტის შედგენა 312
მუხლი 125. დადგენილება სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ 313
მუხლი 126. სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიერ ჯარიმის გადახდის და მისთვის საურავის დარიცხვის წესი 314

მუხლი 127. დადგენილება უნებართვო მშენებლობის ან სანებართვო პირობების დარღვევით მიმდინარე მშენებლობის შეჩერების შესახებ ან/და უკანონოდ წარმოებული მშენებლობის დემონტაჟის შესახებ 314
მუხლი 128. მითითების, შემოწმების აქტის, დადგენილებისა და უწყების გაცნობის, მითითებით განსაზღვრული ვადის დინების შეჩერებისა და დადგენილების გასაჩივრების წესები 315
მუხლი 129. ზიანისა და ხარჯების ანაზღაურება 316

თავი XV. სამშენებლო სამართალდარღვევის სახეები 317
მუხლი 130. უნებართვო მშენებლობა 317
მუხლი 131. უნებართვო მშენებლობა „ტყის ფონდის მართვის შესახებ“ და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში 317
მუხლი 132. სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა 318
მუხლი 133. (ამოღებულია) 320
მუხლი 134. ობიექტზე საინფორმაციო დაფის განუთავსებლობა ან საინფორმაციო დაფაზე არასრული ინფორმაციის განთავსება 320
მუხლი 135. მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის წესის დარღვევით მიტოვება 320
მუხლი 136. მშენებლობის შეჩერების შესახებ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების შეუსრულებლობა 321
მუხლი 137. საფრთხის შემქმნელი ავარიული შენობა-ნაგებობის სავალდებულო რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის განუხორციელებლობა 322
მუხლი 138. მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა 322

თავი XVI. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება 322
მუხლი 139. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება 322

თავი XVII. სავალდებულო სერტიფიცირება არქიტექტურული საქმიანობისა და სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას 323
მუხლი 140. სავალდებულო სერტიფიცირება არქიტექტურული საქმიანობისა და სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას 323

თავი XVIII. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი 323
მუხლი 141. გარდამავალი დებულებები 323
მუხლი 141[1]. უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება 326
მუხლი 142. მისაღები კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები 327
მუხლი 143. ძალადაკარგული ნორმატიული აქტი 328
მუხლი 144. კოდექსის ამოქმედება 328

საქართველოს კანონი

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი

თავი I
ძირითადი დებულებანი

მუხლი 1. კოდექსის მოქმედების სფერო

1. ეს კოდექსი ადგენს:

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

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

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

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

მუხლი 2. კოდექსის მიზანი და ამოცანები

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

2. ამ კოდექსის ამოცანებია:

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

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

გ) სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში საზოგადოების ეფექტიანი მონაწილეობის უზრუნველყოფა;
დ) სახელმწიფოს მიერ არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის ხარისხის ამაღლების ხელშეწყობა;
ე) სახელმწიფოს მიერ არქიტექტორის შემოქმედებითი თავისუფლების და არქიტექტურული განათლების განვითარების უზრუნველყოფა;
ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმტკიცესთან, მდგრადობასთან, საიმედოობასთან, სეისმომედეგობასთან, ცეცხლმედეგობასთან, ენერგოეფექტიანობასთან და ხმაურისაგან დაცვასთან დაკავშირებული ძირითადი მოთხოვნების დადგენა;
ზ) ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფა, სამშენებლო საქმიანობის საუკეთესო პრაქტიკის დამკვიდრება და მშენებლობის ხარისხის ამაღლება;
თ) მშენებლობის ნებართვის მიღებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების გამარტივებითა და მშენებლობის ზედამხედველობის ეფექტიანობის ამაღლებით სტაბილური საინვესტიციო გარემოს უზრუნველყოფა.

მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება

ამ კოდექსის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:
ა) აგლომერაცია – მონოცენტრული ან პოლიცენტრული კონფიგურაციის ისეთ დასახლებათა სივრცითი დაჯგუფება, რომლებიც დამოკიდებულია ერთმანეთზე ინტენსიური საქმიანი, საწარმოო, კულტურულ-საგანმანათლებლო, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურული კავშირებით;
ბ) არქიტექტურული ესკიზი – არქიტექტურული შემოქმედების შედეგად შექმნილი არქიტექტურული კონცეფციის ამსახველი მონახაზი, რომელიც საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს აკმაყოფილებს;
გ) არქიტექტურული პროექტი – არქიტექტურული შემოქმედებისა და პროფესიული საქმიანობის შედეგად შექმნილი არქიტექტურული კონცეფციის ამსახველი ძირითადი დოკუმენტი, რომელიც საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს აკმაყოფილებს;
დ) არქიტექტურული საქმიანობა – საქმიანობა, რომელიც გულისხმობს შენობის, ნაგებობის, ინტერიერის, ექსტერიერის დაპროექტებას, სივრცითგეგმარებითი საკითხების გადაწყვეტას, პროექტის საინჟინრო-ტექნიკური, ტექნოლოგიური და სხვა ნაწილების დაპროექტებისათვის დავალებების განსაზღვრას;

ე) ახალი მშენებლობა – მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებული შენობა-ნაგებობის მთლიანად ჩანაცვლება; დროებითი შენობა-ნაგებობის მონტაჟი/განთავსება;
ვ) გამოყენების სახეობა – ტერიტორიის ფაქტობრივი ან ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით განსაზღვრულისარგებლობის სახეობა. გამოყენების სახეობა ერთგვაროვანია (დომინირებული სახეობა), თუ ტერიტორიის არანაკლებ 75%-ისა იდენტური ფუნქციითაა გამოყენებული, ხოლო გამოყენების სახეობა შერეულია, თუ ტერიტორიის 25%-ზე მეტი განსხვავებული ფუნქციითაა გამოყენებული;
ზ) განაშენიანების გეგმა – ამ კოდექსის მე-40 მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული გეგმა;
თ) განაშენიანების დეტალური გეგმა – ამ კოდექსის 41-ე მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული გეგმა;
ი) განაშენიანების რეგულირების ხაზი (წითელი ხაზი) – მიწის ნაკვეთისათვის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობა. მიწის ნაკვეთისათვის შეიძლება დადგინდეს ერთი ან ერთზე მეტი წითელი ხაზი;
კ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზი (ლურჯი ხაზი) – მიწის ნაკვეთისათვის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობა. მიწის ნაკვეთისათვის შეიძლება დადგინდეს ერთი ან ერთზე მეტი ლურჯი ხაზი;
ლ) განაშენიანებული ტერიტორია – დასახლების ტერიტორიის ნაწილი, რომელიც შეიძლება მოიცავდეს ძირითადი დებულებებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ზონას, გარდა გარემოს დამცავი ზონისა, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონისა, სასოფლო-სამეურნეო ზონისა, სატრანსპორტო ზონა 2-ისა და სამხედრო დანიშნულების ზონა 2-ისა;
მ) განსაკუთრებული რეგულირების ზონა – მუნიციპალიტეტისათვის ან მისი ტერიტორიის ნაწილისათვის მაღალი მნიშვნელობის საზოგადოებრივი, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, ჰუმანიტარული, თავდაცვითი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და სარეკრეაციო, კულტურული ან/და სხვა ფაქტორიდან გამომდინარე მინიჭებული სტატუსი;
ნ) განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია – საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დასახლებისათვის მინიჭებული განსაკუთრებული რეგულირების (სარეკრეაციო, საკურორტო, თავდაცვითი ან საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით მინიჭებული სხვა) სტატუსის მქონე ტერიტორია;

ო) განსახლება – მოსახლეობის ეკონომიკური და სხვა სახის აქტივობის საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე განაწილება;
პ) გენერალური გეგმა – ამ კოდექსის 39-ე მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული გეგმა;
ჟ) დასახლება – საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ განსაზღვრული მოსახლეობის განსახლების ტერიტორიული ერთეული;
რ) დასახლების შიდა განვითარება – ქალაქთმშენებლობითი პროცესი, რომლის მიზანია ჩამოყალიბებული დასახლების პოტენციალის ამაღლება ცალკეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების გამჭიდროებით (განაშენიანების ინტენსივობის გაზრდით), დეგრადირებული სივრცეების ხელახლა გამოყენებით და სხვა, მსგავსი ღონისძიებებით;
ს) დემონტაჟი – არსებული შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილის ორგანიზებულად დანგრევა/დაშლა;
ტ) (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693);
უ) ინსოლაცია – ტერიტორიის ზედაპირის ან/და შენობის შიდა, სამყოფი ნაწილების მზის სხივებით განათება;
ფ) აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო – პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-15 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ორგანო;
ქ) ინფრასტრუქტურა – საინჟინრო-ტექნიკური, სატრანსპორტო, ასევე საკომუნიკაციო ობიექტების, ნაგებობებისა და ქსელების ერთობლიობა;
ღ) ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა – „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრული ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა;
ყ) კონსერვაცია – შენობა-ნაგებობის არსებული მდგომარეობის შენარჩუნების, შენობა-ნაგებობის განადგურებისაგან ან შეუქცევი ცვლილებებისაგან დაცვის მიზნით საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განხორციელებულ ღონისძიებათა ერთობლიობა;
შ) კონსტრუქციული პროექტი – მშენებლობის განხორციელებისთვის საჭირო კონსტრუქციული გაანგარიშებისა და გადაწყვეტის ამსახველი დეტალური (მუშა) დოკუმენტი, რომელიც საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს აკმაყოფილებს;
ჩ) კონსტრუქციული სქემა – მშენებლობის განხორციელებისთვის საჭირო კონსტრუქციული გადაწყვეტისა და გაანგარიშების ამსახველი ძირითადი დოკუმენტი, რომელიც საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს აკმაყოფილებს;

ც) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონა – „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრული კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონა;
ძ) სამეზობლო მიჯნის ზონა – მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან 3 მეტრზე ნაკლები მანძილითაა დაშორებული;
წ) მშენებლობა – იმ მოქმედებათა ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება სამშენებლო მოედნის მომზადების, შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების ახალი მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟის, კონსერვაციის ან/და შეკეთების დროს;
ჭ) მშენებლობის განმახორციელებელი პირი – მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ან პირი, რომელიც ახორციელებს უნებართვო მშენებლობას;
ხ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტი – მშენებლობის პროექტის განუყოფელი ნაწილი, რომელშიც დეტალურადაა განსაზღვრული მშენებლობის განხორციელების პირობები, მათ შორის: სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღე, მშენებლობის ეტაპები და ხანგრძლივობა, მშენებლობის განხორციელების გრაფიკი მშენებლობის ეტაპების გათვალისწინებით, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკისა და საშენი მასალებისათვის განკუთვნილი ადგილი, დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსების ადგილი, უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ღონისძიებები, დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, ამა თუ იმ სამუშაოს განხორციელების ოპტიმალური ვადა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საკითხები;
ჯ) მშენებლობის შეტყობინება – I-II კლასების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების მიზნით მშენებლობის განმახორციელებელი პირის მიერ მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილი ორგანოსათვისშეტყობინების (მარტივი შეტყობინება, დეტალური შეტყობინება) ვალდებულება;
ჰ) ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;
ჰ[1]) რეკონსტრუქცია – არსებული შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილის არსობრივი შეცვლა მათი ფიზიკური, ხარისხობრივი და თვისებრივი განახლების მიზნით;
ჰ[2]) საეტაპო ოქმი – მშენებლობის ცალკეული ეტაპების დამთავრების თაობაზე შედგენილი შესაბამისი დოკუმენტი;
ჰ[3]) საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა – მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრიდან მომიჯნავე საზოგადოებრივი სივრცის შუა ხაზამდე არაუმეტეს

15 მეტრი სიგრძის (თუ განაშენიანების დეტალური გეგმით მეტი მანძილიარ არის დადგენილი) ზონა;

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

ჰ[5]) სამინისტრო – საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ჰ[23]) ქალაქთმშენებლობითი ზონირება – დასახლებული ტერიტორიის დაგეგმარება ფუნქციური ზონების განსაზღვრისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენის მიზნით;

ჰ[24]) ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიება – ღონისძიებათა სისტემა ქალაქთმშენებლობაში, რომელიც ხორციელდება ტერიტორიის სატრანსპორტო და

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ან/და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის პირობების გაუმჯობესების, მათ შორის, სანიტარიულ-ჰიგიენური პირობებისგაჯანსაღების, მიზნით;

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

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

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

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

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

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

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

თავი II
სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა

მუხლი 4. სივრცის დაგეგმარებისადა ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ამოცანები

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

2. საქართველოს ტერიტორიის ცალკეული ნაწილების განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს სივრცის დაგეგმარების ძირითად პრინციპებს, ხოლო სა-

ქართველოს მთელი ტერიტორიის სივრცის დაგეგმარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მისი ცალკეული ნაწილების განვითარების ძირითადი მოთხოვნები.

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

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

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

ა) სივრცის დაგეგმარების გეგმები. მათ მიეკუთვნება:

ა.ა) საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ა.ბ) ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ა.გ) მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ბ) ქალაქთმშენებლობითი გეგმები. მათ მიეკუთვნება:

ბ.ა) გენერალური გეგმა;

ბ.ბ) განაშენიანების გეგმა;

ბ.გ) განაშენიანების დეტალური გეგმა.

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

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

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

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

მუხლი 6. ინტეგრირებული გეგმები და დარგობრივი გეგმები

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

2. ამ კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული გეგმები არის ინტეგრირებული გეგმები.
3. ინტეგრირებული გეგმა აერთიანებს სივრცის დაგეგმარების ყველა ძირითად საკითხს და აყალიბებს სივრცითი განვითარების ძირითად მიმართულებებს შესაბამისი ტერიტორიისათვის, ამ კოდექსის მე-16 მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილების გათვალისწინებით.
4. ინტეგრირებული გეგმიდან შესაძლებელია გამოიყოს და დაზუსტდეს ცალკეული ასპექტები დამოუკიდებელი გეგმის (ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური დარაიონების და სხვა) სახით. მის მიმართ უცვლელად მოქმედებს ამ კოდექსით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.
5. დარგობრივი გეგმა (გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, ენერგეტიკის განვითარების, სოფლის მეურნეობის განვითარების, სატრანსპორტო სისტემის განვითარების და სხვა) არის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტი, რომლის შინაარსთან, შემუშავებასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და რომელიც რელევანტურია სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.
6. ტერიტორიის დარგობრივი განვითარების გეგმების ძირითადი ასპექტები შეტანილი და ჰარმონიზებული უნდა იქნეს საქართველოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემაში.

მუხლი 7. დარგობრივი გეგმის თავსებადობა ინტეგრირებულ გეგმებთან

1. დარგობრივი გეგმა უნდა შეესაბამებოდეს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მოთხოვნებს.
2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს იერარქიულად ზემდგომ დარგობრივ გეგმას და უნდა ითვალისწინებდეს მის მოთხოვნებს.
3. ამ მუხლის მიზნებისთვის თავსებადობა უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს როგორც დაგეგმვის მიზნების ჩამოყალიბებისას და დაგეგმვის კონცეფციის შედგენისას, ისე გეგმების პროექტის შემუშავების, განხილვის, შეთანხმებისა და დამტკიცების პროცესში.

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

1. სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ემყარება მდგრადი განვითარების პრინციპებს, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბა-

მისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაციას საგანგებო სიტუაციების რისკის შემცირების და გარემოსდაცვით მოთხოვნებთან. ამ მიზნით საქართველოს სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ლ) დაცული ტერიტორიებისა და სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება, ნიადაგის, წყლის, ფლორის, ფაუნისა და კლიმატის შენარჩუნება, დაცვა და აღდგენა;
მ) დასახლებული და დაუსახლებელი ტერიტორიების ბუნებრივი, ტექნოგენური და სოციალური საფრთხეებისა და საგანგებო სიტუაციებისაგან (მათ შორის, ხანძრისაგან) დაცვა შესაბამისი გეგმარებითი გადაწყვეტის, საინჟინრო და სამეურნეო-ორგანიზაციული ღონისძიებების მეშვეობით;
ნ) განახლებადი ენერგიის განვითარებისათვის პერსპექტიული ადგილების შენარჩუნება, სათბურის გაზების ატმოსფერული ჰაერიდან შთანთქმის ხელშემწყობი სივრცით-ტერიტორიული წინაპირობების შექმნა;
ო) საქართველოს ტერიტორიული ზღვის (წყლების) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის სივრცის დაგეგმარებისას სამეცნიერო კვლევების შესაძლებლობის, სანაოსნო გზების უსაფრთხოებისა და ეფექტიანობის, შესაბამისი ბუნებრივი რესურსების მდგრადი გამოყენების უზრუნველყოფა;
პ) ბუნებრივი და კულტურული ლანდშაფტების შენარჩუნება და მდგრადი განვითარება, განსაკუთრებით – სოფლის მეურნეობის ტერიტორიებისა და მრავალფუნქციურ-კომპაქტურ დასახლებათა განვითარების ხელშეწყობით;
ჟ) სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში საქართველოში არსებული სეისმური მდგომარეობის გათვალისწინება.
2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპების გათვალისწინება სავალდებულოა დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის.
3. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში ცალკეულ ტერიტორიებზე სივრცით კატეგორიასა და ფუნქციურ ზონას შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში საკითხი ამ კოდექსის მე-9 მუხლით დადგენილ მოთხოვნათა შესაბამისად უნდა გადაწყდეს.
4. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროებისა და ახალწარმოქმნილი გარემოებების არსებობისას სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები უნდა განახლდეს.
5. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობით გეგმებში ცვლილება შეიტანება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით.

მუხლი 9. ინტერესთა შეჯერების პრინციპი

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

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

მუხლი 10. სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება

სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები ექვემდებარება სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით დადგენილი წესით და დადგენილ შემთხვევებში.

მუხლი 11. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სტრუქტურა

1. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.
2. ტექსტური ნაწილი წერილობით აღწერს სივრცის დაგეგმარების და განსახორციელებელი ღონისძიებების არსებით ასპექტებს: არსებულ მდგომარეობას და მის შეფასებას, ძირითად მოთხოვნებს, ამოცანებს და დაგეგმილ ღონისძიებებს.
3. ტექსტური ნაწილი უნდა შეიცავდეს დასაბუთებას, რომელშიც მიეთითება ყველა ის მნიშვნელოვანი გარემოება, რომლის საფუძველზედაც მოხდა დაგეგმვის პროცესში ინტერესთა შეჯერება.
4. გრაფიკული ნაწილი უნდა შეესაბამებოდეს კარტოგრაფიულ ნორმებს და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მასშტაბებს.
5. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით განისაზღვრება ამ გეგმების რევიზიის ვადა.

მუხლი 12. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სავალდებულოობა

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

მუხლი 13. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პროაქტიულობა

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

მუხლი 14. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა

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

2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა იმართება ცენტრალური ხელისუფლების და ადგილობრივი თვითმმართველობის (თვითმმართველობების) დონეებზე, რომელიც შეიძლება ემყარებოდეს ამ სფეროში არსებულ სხვადასხვა საინფორმაციო ბაზას.

3. ცენტრალურ დონეზე სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემას მართავს სივრცის დაგეგმარების სფეროში უფლებამოსილი შესაბამისი ორგანო.

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

5. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემის მართვის ცენტრალური ორგანო ახორციელებს დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და სხვა ორგანოს მიერ მოწოდებული მონაცემების ან/და საკუთარი ინიციატივით მოპოვებული ინფორმაციის სისტემატიზაციას ან/და დამუშავებას.

6. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემის მართვის ცენტრალური ორგანო ვალდებულია უზრუნველყოს ამ მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად შექმნილი ინფორმაციის საჯაროობა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

7. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემის მართვის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ სისტემის ორგანიზებისა და მართვის წესს განსაზღვრავს საქართველოს მთავრობა.

თავი III
საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა

მუხლი 15. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანები

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

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

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული გეგმარებითი ერთეულისთვის საქართველოს მთავრობა ამტკიცებს შესაბამის სივრცის დაგეგმარების გეგმას, რომლის შემუშავებისთვის მოქმედებს ამ კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები.

მუხლი 16. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემადგენლობა

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა უნდა მოიცავდეს შემდეგ საკითხებს:

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

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

გ) განვითარების ცენტრების სისტემას;

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

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

ვ) დაუსახლებელ ტერიტორიებზე წიაღისეულის მოპოვების ადგილებს;

ზ) წყლის ობიექტებს და წყალშემკრებ ტერიტორიებს;

თ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტერიტორიებს;

ი) ტყის მასივის დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს;

კ) დაცული ტერიტორიების სისტემას;

ლ) სარეკრეაციო ტერიტორიებსა და საკურორტო ტერიტორიებს;

მ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ტერიტორიებს;
ნ) ძირითად საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციებს;
ო) ინფრასტრუქტურისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად გეგმარებით ღერძებს;
პ) ენერგეტიკულ ობიექტებს;
ჟ) საწარმოო პოტენციალის მქონე ტერიტორიებს;
რ) ქვეყნის ცალკეულ ნაწილებში არსებული ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესებისათვის მისაღებ ძირითად ზომებს, ბუნებრივი და ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის ტერიტორიების შენარჩუნებას;
ს) თავდაცვის მიზნებისათვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.
2. სივრცის დაგეგმარების საჭიროებიდან გამომდინარე, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა შეიძლება მოიცავდეს აგრეთვე სხვა მიზნებისთვის გამოსაყენებელ განსაკუთრებულ ტერიტორიებს, მათ შორის, თავისუფალ ინდუსტრიულ, ეკონომიკურ და ტურისტულ ზონებს.
3. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა უნდა მოიცავდეს აგრეთვე ლანდშაფტის დაცვის, გაუმჯობესებისა და განვითარების ღონისძიებებს.
4. თუ ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნები გეგმაში დამოუკიდებლადაა განსაზღვრული, მოქმედებს ამ კოდექსის მე-6 და მე-7 მუხლებით დადგენილი წესები.

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

1. ამ კოდექსის მიზნებისთვის საქართველოს ტერიტორიული ზღვა (წყლები) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონა განიმარტება „საქართველოს საზღვაო სივრცის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.
2. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა შესაძლებელია მოიცავდეს საქართველოს ტერიტორიული ზღვის (წყლების) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის სივრცის დაგეგმარების გეგმებს. ეს გეგმები შეიძლება მოიცავდეს აღნიშნული ზონების ფარგლებში ზღვის ცოცხალი და არაცოცხალი ბუნებრივი რესურსების მოპოვებისა და გამოყენების ადგილებს, ხელოვნური გარემოს ჩამოყალიბების, გარემოს დაცვის სპეციალური რეჟიმის, ტურისტული განვითარებისა და სამეცნიერო კვლევების განხორციელებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.
3. საქართველოს ტერიტორიული ზღვის (წყლების) და საქართველოს განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის სივრცის დაგეგმარების გეგმების შემუშავება და დამტკიცება ხდება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმისათვის დადგენილი წესით.

მუხლი 18. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების უფლებამოსილება

1. სივრცის დაგეგმარების საჭიროებიდან გამომდინარე, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავებისა და საქართველოს მთავრობისათვის დასამტკიცებლად წარდგენის უფლებამოსილება აქვს სამინისტროს.
2. სამინისტრო უფლებამოსილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაუკვეთოს კერძო სამართლის სუბიექტს.

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

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვა და დამტკიცება ხორციელდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ ორ სტადიად:
ა) I სტადია – საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;
ბ) II სტადია – საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვა და დამტკიცება.
2. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს ქვეყნის სივრცის დაგეგმარების ძირითად მიზნებსა და ამოცანებს, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზებს.
3. სამინისტრო საქართველოს მთავრობას წარუდგენს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციას და ამ კონცეფციის საექსპერტო დასკვნას.
4. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციას ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.
5. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავება ხდება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის დამტკიცებული კონცეფციის საფუძველზე.
6. სამინისტრო საქართველოს მთავრობას წარუდგენს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის საექსპერტო დასკვნას.
7. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმას სამინისტროს წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარებაზე ზეგავლენის მქონე ინფრასტრუქტურული ან/და სხვა, მსგავსი სამშენებლო პროექტების წინასაპროექტო კვლევის პერიოდში დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, სამინისტროს მიმართოს განცხადებით ამ პროექტების სივრცის დაგეგმარების გეგმებთან, პრინციპებთან და ამოცანებთან, აგრეთვე დამტკიცებულ ინფრასტრუქტურულ პროექტებთან კონცეპტუალური შესაბამისობის დადგენის მოთხოვნით. კონცეპტუალური შესაბამისობის დადგენა გულისხმობს არქიტექტურული ესკიზის ან/და საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული სხვა დოკუმენტაციის სივრცის დაგეგმარების გეგმებთან, პრინციპებთან და ამოცანებთან შესაბამისობის დადგენას.

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

ტების მიწოდება, რომლებიც საჭიროა აღნიშნულ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.
3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ საკითხზე გადაწყვეტილებას სამინისტროს წარდგინებით იღებს საქართველოს მთავრობა.
4. ამ მუხლით განსაზღვრული გადაწყვეტილება პირს მომავალში არ ათავისუფლებს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული იმ ვალდებულებებისაგან, რომელთა შესრულებაც აუცილებელია ინფრასტრუქტურულ ან/და სხვა სამშენებლო პროექტებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად.
5. საქართველოს სივრცის დაგეგმარებაზე ზეგავლენის მქონე ინფრასტრუქტურული ან/და სხვა, მსგავსი სამშენებლო პროექტების კონცეპტუალური შესაბამისობის დადგენის წესსა და პირობებს განსაზღვრავს საქართველოს მთავრობა.

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

სამინისტრო უფლებამოსილია ამ კოდექსის 21-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ან/და მე-4 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში იერარქიულად ქვემდგომი სივრცის დაგეგმარების ან ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ან/და სივრცით-ტერიტორიული თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი ღონისძიებების შესაბამისობაში მოყვანის ან/და გაუქმების თაობაზე წინადადებით მიმართოს უფლებამოსილ ორგანოს.

თავი IV
ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმა

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

1. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმა აკონკრეტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმას შესაბამისი ავტონომიური რესპუბლიკის ადმინისტრაციული საზღვრების ფარგლებში.
2. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანებია: შესაბამისი ავტონომიური რესპუბლიკის მთელი ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს და ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება, განვითარება და სათანადო უზრუნველყოფა, აგრეთვე ქვედა დონეზე სივრცის დაგეგმარების კოორდინირებულად განხორციელებისათვის აუცილებელი წინაპირობების შექმნა.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა საქართველოს მთავრობას წარუდგენს ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის საექსპერტო დასკვნას. ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარე-

ბის გეგმას საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმებით ამტკიცებს ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა.
6. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების წესი და ამ გეგმის შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

მუხლი 26. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის სავალდებულოობა იერარქიულად ქვემდგომი გეგმებისათვის და გამონაკლისის დაშვების შესაძლებლობა
1. ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება სავალდებულოა ავტონომიური რესპუბლიკების ადმინისტრაციულ საზღვრებში შემავალი მუნიციპალიტეტების სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.
2. იერარქიულად ქვემდგომ გეგმებში ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცის დაგეგმარების გეგმის მოთხოვნებისგან განსხვავებული მოთხოვნების დადგენასთან დაკავშირებით მოქმედებს ამ კოდექსის 21-ე მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილებით დადგენილი წესები. აღნიშნულ შემთხვევაში განსხვავებული მოთხოვნების შეთანხმების უფლებამოსილება აქვთ ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამის ორგანოებს.

მუხლი 27. იერარქიულად ქვემდგომი გეგმების შესაბამისობა
ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამისი უწყებები უფლებამოსილი არიან ამ კოდექსის 26-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში იერარქიულად ქვემდგომი სივრცის დაგეგმარების გეგმების შესაბამისობაში მოყვანის ან/და გაუქმების თაობაზე წინადადებით მიმართონ ამ აქტების გაუქმების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს.

თავი V
მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა

მუხლი 28. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების საფუძველი და ამ გეგმის ამოცანები
1. მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკუთარ უფლებამოსილებას განეკუთვნება.
2. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის ამოცანებია: შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ტერიტორიების

ფიზიკური გარემოს და ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება, განვითარება და სათანადო უზრუნველყოფა.

3. მუნიციპალიტეტების შეთანხმების საფუძველზე შესაძლებელია შემუშავდეს მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმა. ამ შემთხვევაში მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის საბოლოო პროექტი სამართლებრივი კონსულტაციისთვის წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 137-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად.

მუხლი 29. მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემადგენლობა

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

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

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

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

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

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

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

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

ა) I სტადია – მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;
ბ) II სტადია – მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვა და დამტკიცება.
2. I სტადია იწყება მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის შემუშავების შემდეგ, რომლის დროსაც წინასაპროექტო კვლევების საფუძველზე უნდა განხორციელდეს მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება. კონცეფცია უნდა მოიცავდეს მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების ძირითად მიზნებსა და ამოცანებს, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზებს.
3. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფცია და ამ კონცეფციის საექსპერტო დასკვნა შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა განსახილველად უნდა წარუდგინოს სამინისტროს. სამინისტრო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების მონაწილეობას, აგრეთვე მათ მიერ საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების შეჯერებული ვერსიის შესაბამისი მუნიციპალიტეტისათვის წარდგენას.
4. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო.
5. II სტადია იწყება მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის დამტკიცებული კონცეფციის საფუძველზე მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის პროექტის შემუშავების შემდეგ, მისი განხილვისა და დამტკიცების მიზნით.
6. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის საბოლოო პროექტი და ამ პროექტის საექსპერტო დასკვნა სამართლებრივი კონსულტაციისთვის წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 137-ე მუხლით დადგენილი წესით.
7. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო.
8. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ცვლილების შეტანა ხდება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, ნებისმიერი პირის განცხადების საფუძველზე, მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის განხილვისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესების შესაბამისად.
9. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავების წესი და ამ გეგმის შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

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

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

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

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

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

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

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

მუხლი 34. მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმაში ცვლილების შეტანა

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

2. თუ მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმაში შესატანი ცვლილება ეხება საერთო ინტერესებს, დაინტერესებული მუნიციპალიტეტის მოთხოვნის საფუძველზე ამ გეგმაში აღნიშნული ცვლილება შეიტანება ყველა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის თანხმობის საფუძველზე.
3. მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის ძალადაკარგულად გამოცხადება ხდება ამ მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი წესის შესაბამისად.

თავი VI
ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა და მისი განხორციელების ძირითადი ინსტრუმენტები

მუხლი 35. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა
მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის განხორციელება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკუთარ უფლებამოსილებას განეკუთვნება, გარდა ამ კოდექსის 36-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

მუხლი 36. განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია, განსაკუთრებული რეგულირების ზონა
1. საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დასახლებას შეიძლება მიენიჭოს განსაკუთრებული რეგულირების (სარეკრეაციო, საკურორტო, თავდაცვითი და სხვა) ტერიტორიის სტატუსი, ხოლო მუნიციპალიტეტს ან მისი ტერიტორიის ნაწილს, მაღალი მნიშვნელობის საზოგადოებრივი, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, ჰუმანიტარული, თავდაცვითი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და სარეკრეაციო, კულტურულიან/და სხვა ფაქტორიდან გამომდინარე, – განსაკუთრებული რეგულირების ზონის სტატუსი. სპორტულ-გამაჯანსაღებელ და სარეკრეაციო ზონებთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება სპეციალური კანონმდებლობით.
2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ტერიტორიისათვის საქართველოს მთავრობა ამტკიცებს შესაბამის ქალაქთმშენებლობით გეგმას. მისი შემუშავებისას მოქმედებს ამ კოდექსით ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავებისთვის დადგენილი მოთხოვნები.
3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ზონისათვის საქართველოს მთავრობა ამტკიცებს შესაბამის რეჟიმს.
4. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე/ზონაში მშენებლობის ნებართვა გაიცემა საქართველოს მთავრობის დადგენილებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით.

5. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები განისაზღვრება ამ მუხლის შესაბამისად დამტკიცებული ქალაქთმშენებლობითი გეგმის ან ზონის განმსაზღვრელი დოკუმენტით დადგენილი რეჟიმის საფუძველზე.

მუხლი 37. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სახეები და გეგმების ძირითადი ამოცანები

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

ა) მიწათსარგებლობის რეგულირებას, რომელიც ხორციელდება გენერალური გეგმის მეშვეობით;

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

2. გენერალური გეგმის ამოცანებია: დასახლების მთელი ტერიტორიის განვითარება, მისი გამოყენებისა და განაშენიანების ზოგადი რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.

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

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

5. ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შინაარსი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

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

მუხლი 38. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი პრინციპები

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

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

ა) ჯანმრთელობისათვის უვნებელი საცხოვრებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
ბ) სტაბილური სოციალური ინფრასტრუქტურის შექმნა და შენარჩუნება;
გ) სოციალური და კულტურული განვითარების სფეროში მოსახლეობის (განსაკუთრებით – ოჯახების, ბავშვების, ახალგაზრდების, ხანდაზმულებისა და შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების) მოთხოვნილებათა დაკმაყოფილება;
დ) განათლებისათვის, სპორტისა და დასვენებისათვის ხელსაყრელი სივრცით-ტერიტორიული პირობების შექმნა;
ე) დასახლებათა სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, განახლება და განვითარება;
ვ) დასახლებათა კულტურული, ისტორიული, არქიტექტურული, ურბანული მემკვიდრეობისა და ესთეტიკური ღირებულების მქონე გეგმარებითი ელემენტების (ქუჩების, მოედნების, შენობა-ნაგებობების, გამწვანებული ტერიტორიების) შენარჩუნება, მართვა და განვითარება;
ზ) გარემოსა და რეკრეაციული ტერიტორიების დაცვა (ბიომრავალფეროვნებაზე, მიწაზე, წყალსა და ატმოსფერულ ჰაერზე უარყოფითი ზემოქმედების შემცირება, კლიმატისა და ლანდშაფტის დაცვა, ემისიების შემცირებისა და განახლებადი ენერგიის განვითარების ხელშეწყობა და სხვა), სხვადასხვა დარგობრივი გარემოსდაცვითი გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება;
თ) ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;
ი) მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა;
კ) კავშირგაბმულობის სისტემებით უზრუნველყოფა;
ლ) ინტეგრირებული სატრანსპორტო სისტემის განვითარებით მოსახლეობის მობილურობის უზრუნველყოფა, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გამოყენებისათვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა;
მ) გარემოზე ტრანსპორტის უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება;
ნ) დასახლებათა ბუნებრივი და ტექნოგენური საგანგებო სიტუაციებისაგან (მათ შორის, ხანძრისაგან) დაცვა;
ო) სამხედრო თავდაცვისუნარიანობისა და სამოქალაქო უსაფრთხოების კომპლექსური განვითარება.
3. ქალაქთმშენებლობით გეგმაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპი.
4. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ეფუძნება ზონირების პრინციპს.
5. თუ მიწის ნაკვეთი იმავდროულად შედის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან მასზე ვრცელდება სხვა დარგობრივი გეგმით დადგენი-

ლი რეჟიმი, მისი სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უნდა ითვალისწინებდეს ამ ზონისთვის ან/და რეჟიმისთვის შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებსაც.

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

მუხლი 39. გენერალური გეგმის შემადგენლობა

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

ა) ფუნქციურ ზონებს, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – ქვეზონებს;

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

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

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

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

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

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

თ) სარეზერვო ტერიტორიებს.

მუხლი 40. განაშენიანების გეგმის შემადგენლობა

1. განაშენიანების გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.

2. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროების გათვალისწინებით, განაშენიანების გეგმა შეიძლება ადგენდეს კონკრეტულ ქალაქთმშენებლობით პირობებს, მათ შორის:

ა) ფუნქციურ ქვეზონებს;

ბ) ფუნქციურ ქვეზონებში ტერიტორიის გამოყენების სახეობებს;

გ) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებს;

დ) განაშენიანების სახეობას (პერიმეტრული, ჯგუფური, თავისუფალი, კომბინირებული და სხვა);
ე) სხვა ასპექტებს, რომლებიც დადგენილია გენერალური გეგმისათვის, თუ ის გამომდინარეობს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროებიდან.
3. განაშენიანების გეგმა შეიძლება მოიცავდეს აგრეთვე ამ კოდექსის 41-ე მუხლით დადგენილ ქალაქთმშენებლობით პირობებს.

მუხლი 41. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემადგენლობა

1. განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.
2. განაშენიანების დეტალური გეგმა მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონირების თვალსაზრისით უნდა ადგენდეს:
ა) ფუნქციურ ქვეზონებს, ამ ქვეზონებში განაშენიანების რეგულირების შემდეგ პარამეტრებს:
ა.ა) განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;
ა.ბ) განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ან ერთდროულად განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ და მინიმალურ კოეფიციენტებს;
ა.გ) გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს;
ა.დ) განაშენიანების სართულიანობის ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელს;
ბ) განაშენიანების სახეობას;
გ) მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართულ სახეობებს;
დ) მიწის ნაკვეთის ფართობის პარამეტრებს (მინიმალურ მაჩვენებელს ან/და მაქსიმალურ მაჩვენებელს ან/და გაბარიტულ ზომებს);
ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
ვ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
ზ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს;
თ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას.
3. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროების შემთხვევაში, განაშენიანების დეტალური გეგმა შეიძლება მოიცავდეს აგრეთვე:
ა) საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ (სათამაშო, დასასვენებელ, სპორტული მიზნებისთვის განკუთვნილ, პარკირების და სხვა) ადგილებს;
ბ) განსაკუთრებული მიზნებისთვის განკუთვნილ (სასაწყობო, საზოგადოებრივი საქმიანობისთვის, ტურიზმის განვითარებისთვის განკუთვნილ, ნავსადგურების და სხვა) ტერიტორიებს;

გ) იმ ტერიტორიების გამოყენების პირობებს, რომლებიც არ უნდა იქნეს განაშენიანებული;
დ) ელექტროენერგიით და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემებს.
4. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს ამ კოდექსის 85-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შესაძლებლობის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით.
5. ძირითადი დებულებებით დადგენილი განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი ან/და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტიშეიძლება გადამეტებულ იქნეს განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, თუ ეს კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით, ამას მოითხოვს ქალაქთმშენებლობითი განვითარების განსაკუთრებული მიზეზები (მაგალითად, ურბანული ღირებულების დაცვა და განვითარება), ამას არ დაუპირისპირდება საზოგადოებრივი ინტერესები და არ გამოიწვევს ადამიანთა საცხოვრებელი გარემოს და სამუშაო გარემოს სანიტარიულ-ჰიგიენური მდგომარეობის გაუარესებას.

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

1. მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია გენერალური გეგმის ან მისი ნაწილის ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების შემუშავება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაუკვეთოს კერძო სამართლის სუბიექტს.
2. გენერალური გეგმის განხილვა და დამტკიცება ხორციელდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ ორ სტადიად:
ა) I სტადია – გენერალური გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;
ბ) II სტადია – გენერალურიგეგმის განხილვა და დამტკიცება.
3. I სტადია იწყება გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების შემდეგ, რომლის დროსაც წინასაპროექტო კვლევების საფუძველზე უნდა განხორციელდეს გენერალური გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება. გენერალური გეგმის კონცეფციაში ასახული უნდა იყოს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები. გენერალური გეგმის კონცეფცია შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა განსახილველად უნდა წარუდგინოს სამინისტროს. სამინისტრო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების მონაწილეობას, აგრეთვე მათ მიერ საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრე-

ბების შეჯერებული ვერსიის შესაბამისი მუნიციპალიტეტისათვის წარდგენას.

4. მუნიციპალიტეტის გენერალური გეგმის კონცეფციას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

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

6. მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო გენერალური გეგმის პროექტს წარუდგენს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებს. ეს ორგანოები ამზადებენ შესაბამის რეკომენდაციებს.

7. გენერალური გეგმის საბოლოო პროექტი სამართლებრივი კონსულტაციისთვის წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 137-ე მუხლით დადგენილი წესით.

8. გენერალურ გეგმას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

9. გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა ხდება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინიციატივით ან ნებისმიერი პირის მიმართვის საფუძველზე.

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

11. გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 3 თვისა.

12. გენერალური გეგმის შემუშავების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

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

1. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება ხორციელდება ამ კოდექსის 42-ე მუხლით (გარდა 42-ე მუხლის მე-7 ნაწილისა) დადგენილი წესით.

2. თუ განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის მიზანია დასახლებული ტერიტორიის ინტენსიური განვითარება, მის განხილვასა

და დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება შემოიფარგლება განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის განხილვითა და დამტკიცებით.
3. თუ ტერიტორიისთვის გენერალური გეგმა არ არსებობს, განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა შეთანხმდეს იმავე მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან.
4. განაშენიანების გეგმასთან/განაშენიანების დეტალურ გეგმასთან დაკავშირებული საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების თითოეულ სტადიაზე საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას დამატებით უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფა, რომელზედაც, სულ მცირე, უნდა განთავსდეს ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების, დაინტერესებული პირებისაგან მოსაზრებებისა და შეფასებების მიღების პერიოდისა და გეგმის დამტკიცების სავარაუდო ვადების შესახებ.
5. განაშენიანების გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 3 თვისა. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია საინფორმაციო დაფაზე პირმა უნდა განათავსოს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.
6. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა ხდება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინიციატივით ან ნებისმიერი პირის მიმართვის საფუძველზე.
7. განაშენიანების გეგმის შემუშავების წესი განისაზღვრება <u>საქართველოს მთავრობის დადგენილებით</u>.

მუხლი 44. გენერალური გეგმის სავალდებულოობა

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

მუხლი 45. ფუნქციური ზონირების პრინციპი

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

2. ფუნქციური ზონირება ისე უნდა განხორციელდეს, რომ ხელი შეუწყოს დასახლებულ ტერიტორიაზე შერეული გამოყენების სახეობათა განვითარებას.
3. მიწის ნაკვეთისათვის იმ ფუნქციური ზონის შეცვლა, რომელიც განსაზღვრულია მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი გეგმით, ხდება იმავე გეგმაში ცვლილების შეტანის საფუძველზე.
4. იმ მიწის ნაკვეთისათვის, რომელიც არ არის მოქცეული ქალაქთმშენებლობითი გეგმის მოქმედების არეალში, სამშენებლო მიზნებისთვის განსაზღვრული ფუნქცია შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ ამ კოდექსის 67-ე, 68-ე და 103-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესების საფუძველზე.

მუხლი 46. ძირითადი დებულებები

1. ტერიტორიების გამოყენება და განაშენიანება ეფუძნება ფუნქციური ზონირების პრინციპს, რომელიც განმარტებული უნდა იქნეს ამ კოდექსის 45-ე მუხლის შესაბამისად.
2. ძირითადი დებულებების ამოცანაა ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის სამართლებრივი საფუძვლების შექმნა და ამ გეგმებთან ერთად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა.
3. ძირითადი დებულებები ადგენს:
ა) მოთხოვნებს სამშენებლო ტერიტორიების, ფუნქციური ზონებისა და ფუნქციური ქვეზონების მიმართ;
ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრებს ფუნქციური ზონებისა და ფუნქციური ქვეზონების შესაბამისად და მათი ანგარიშის წესებს;
გ) განაშენიანების სახეობებს, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისთვის განსაზღვრული არეალების დადგენის წესს;
დ) მიჯნის ზონების რეგულაციებს და ანგარიშის წესებს;
ე) ფუნქციურ ქვეზონებში ნებადართული გამოყენების სახეობების ჩამონათვალს;
ვ) არასამშენებლო ტერიტორიებს და ამ ტერიტორიებზე დასაშვები შენობანაგებობის სახეობების ჩამონათვალს.
4. ძირითადი დებულებების პროექტს შეიმუშავებს სამინისტრო და დასამტკიცებლად წარუდგენს საქართველოს მთავრობას.

მუხლი 47. ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ქალაქთმშენებლობით საკითხებთან დაკავშირებით

1. დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს შეუძლია საკუთარი უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით კერძო სამართლის სუბიექტთან დადოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მაგალითად, ხელშეკრულება ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების, ქალაქთმშენებლობითი ღო-

ნისძიებების განხორციელების, ინფრასტრუქტურის მშენებლობის ან/და მისი მოწესრიგების თაობაზე).

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

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

4. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ხელშეკრულების დადებისას განისაზღვრება შესაბამისი დავალების განხორციელების ვადა. ეს ვადა განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში 6 თვეს არ უნდა აღემატებოდეს. დასაბუთებული შუამდგომლობის შემთხვევაში ეს ვადა შეიძლება გაგრძელდეს 2 თვით.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოსაყენებლად უნდა გამოსცეს დასაბუთებული სამართლებ-

რივი აქტი. ეს აქტი უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციისთვის წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

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

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

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

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

მუხლი 51. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა

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

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

ბ) სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტის მშენებლობა;

გ) მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის რაციონალური შეცვლა.

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

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

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

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

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

მუხლი 52. ადმინისტრაციული წარმოება მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობასთან დაკავშირებით

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

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

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

4. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის საჭიროების შესახებ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებიდან 2 თვის ვადაში მუნიციპალიტეტსა და მესაკუთრეს შორის იდება მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის თაობაზე ადმინისტრაციული ხელშეკრულება.
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ინიციატივით შესაძლებელია, მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის განხორციელების ნაცვლად, გამოყენებულ იქნეს საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ გათვალისწინებული ქონების გაცვლის პროცედურა.

მუხლი 53. დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

1. ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი მოთხოვნების შესასრულებლად დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით უზრუნველყოფისათვის პასუხისმგებელია მუნიციპალიტეტი, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კომპეტენციის ფარგლებში.
2. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს უფლება აქვს, მუნიციპალიტეტის მერიას მიმართოს ინიციატივით დასახლებათა ლოკალური მნიშვნელობის საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით საკუთარი დაფინანსებით უზრუნველყოფის თაობაზე. მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში დაინტერესებულ პირთან იდება ადმინისტრაციული ხელშეკრულება.
3. ქალაქთმშენებლობითი გეგმების საფუძველზე განსაზღვრული სიმჭიდროვეების გათვალისწინებით, დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით უზრუნველყოფის სფეროში უფლებამოსილი პირები ვალდებული არიან მოახდინონ შესაბამისი გამტარუნარიანობის ქსელების დაგეგმვა და ამ გეგმების თანამიმდევრული განხორციელება.

თავი VII
ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები

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

1. დასახლებულ უბანში ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება ამ თავით დადგენილი წესების შესაბამისად.

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

მუხლი 55. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების მიზანი

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

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

მუხლი 56. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების წესი

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

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

3. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის მიერ ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების არეალში მდებარე მრავალბინიანი სახლის განვითარება ან/და რეაბილიტაცია ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის იმ წევრის/წევრთა თანხმობით, რომლის/რომელთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ფართობი აღემატება ინდივი-

დუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების საერთო ფართობის ნახევარს, ხოლო ინდივიდუალური სახლის განვითარება ან/და რეაბილიტაცია ხორციელდება ინდივიდუალური სახლის მესაკუთრის თანხმობით. აღნიშნული თანხმობა შესაძლებელია გამოხატულ იქნეს მესაკუთრესა და ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელ პირს შორის დადებული ხელშეკრულებით.

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

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

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

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

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

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

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

მუხლი 57. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების თაობაზე დაინტერესებული პირის ინფორმირება

1. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების თაობაზე ინფორმაცია წინასწარ, ამ ღონისძიების განხორციელებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა, უნდა მიეწოდოს ყველა დაინტერესებულ მესაკუთრეს ან/და უძრავი ქონების მოსარგებლეს. დაინტერესებული პირის ინფორმირება ხდება საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებით, აგრეთვე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერიის ოფი-

ციალური ვებგვერდით, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით.
2. ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს აქვს უფლება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 118-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად წარადგინოს თავისი მოსაზრება შესაბამის მუნიციპალიტეტში ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თაობაზე.

მუხლი 58. მოსამზადებელი კვლევები
1. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ატარებს მოსამზადებელ კვლევებს, რომელთა საფუძველზედაც განისაზღვრება ამ ღონისძიებების განხორციელების საჭიროება, აგრეთვე მათი სოციალური, ეკონომიკური და გარემოსდაცვითი ასპექტები.
2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული მოსამზადებელი კვლევები არ ტარდება, თუ ამ ტერიტორიაზე უკვე არსებობს მიმდინარე პერიოდისთვის შესაბამისი ინფორმაცია.

მუხლი 59. გადაწყვეტილება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების თაობაზე
ამ კოდექსის 55-ე, 57-ე და 58-ე მუხლებით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო იმავე მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით ამტკიცებს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმას. ეს გეგმა უნდა ადგენდეს აღნიშნული ღონისძიებების მიზნებსა და არეალს, აგრეთვე შეიძლება მოიცავდეს მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგების შემცირებისა და აღმოფხვრისკენ მიმართულ სოციალურ, ეკონომიკურ, გარემოსდაცვით, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, სამშენებლო, ინფრასტრუქტურულ და სხვა, მსგავს ასპექტებს.

მუხლი 60. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების არეალში მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროებითი შეზღუდვა
1. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების მიმდინარეობის პერიოდში ამ ღონისძიებების არეალში მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს შეუძლია დასაბუთებული უარის საფუძველზე შეაჩეროს მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული შეზღუდვის ვადა 12 თვეს არ უნდა აღემატებოდეს.
2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი შეზღუდვის ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 3 თვით.
3. თუ ამ მუხლის პირველი ნაწილით ან/და მე-2 ნაწილით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ არ განახლდა მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცე-

დურა, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს უფლება აქვს, მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

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

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

მუხლი 61. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების არეალისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება

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

მუხლი 62. განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელებისთვის პასუხისმგებელი პირი

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

მუხლი 63. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების არეალისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების წესი

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

თავი VIII
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირება

მუხლი 64. ამ თავის მიზნები

1. ამ თავის მიზნებია:

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

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

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

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

მუხლი 65. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ძირითადი საფუძველი

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

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

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

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

მუხლი 66. განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთი

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

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

მუხლი 67. განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარე მიწის ნაკვეთი

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

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

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

მუხლი 68. განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ მდებარე მიწის ნაკვეთი

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

მუხლი 71. მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის დადგენა

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

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

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

მუხლი 72. მიწის ნაკვეთის ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

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

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

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

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

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

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

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

მუხლი 74. მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონის რეგულირება

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

2. მიჯნის ზონა არის ორი სახის:

ა) საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა;

ბ) სამეზობლო მიჯნის ზონა.

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

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

ა) მიჯნის ზონების ერთმანეთთან მიმართებას და შენობა-ნაგებობის დაშორების ანგარიშის წესს;
ბ) მიჯნის ზონის მიმართ შენობა-ნაგებობის პარამეტრების (მათ შორის, სიმაღლის) განსაზღვრის წესს;
გ) მიჯნის ზონაში შენობა-ნაგებობის ნაწილების შეჭრის წესს;
დ) მიჯნის ზონაში დამხმარე შენობა-ნაგებობის განთავსების წესს.

მუხლი 75. მიწის ნაკვეთზე წყალგამტარიანობისთვის აუცილებელი ადგილების შენარჩუნება

1. მუნიციპალიტეტი მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს ვალდებულია დაადგინოს მოთხოვნები, რომლებიც უზრუნველყოფს მიწის ნაკვეთზე ნიადაგში წყალგამტარიანობისთვის აუცილებელი თავისუფალი ადგილების შენარჩუნებას, გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტით დადგენილი ფართობის გათვალისწინებით.
2. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული ან გადაფარული წყალგაუმტარი მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს შენობა-ნაგებობა ან/და მისი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია წყალგამტარიანობისა და გამწვანებისთვის.
3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული თავისუფალი ადგილების შენარჩუნება გულისხმობს აგრეთვე მიწის ზედაპირის ისე მოპირკეთებას, რომ შესაძლებელი იყოს ნიადაგის მიერ წყლის გატარება (წყალგამტარიანობა).
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 76. მიწის ნაკვეთზე ავტოსადგომის მოწყობა

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

მუხლი 77. მიწის ნაკვეთის შემოღობვის ზოგადი წესი

1. მიწის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს შემოღობილი (გარდა სამშენებლო მოედნის დროებითი ღობით შემოღობვისა), რომ უზრუნველყოფილ იქნეს განათებულობის, განიავების, დასახლების იერსახის ესთეტიკურობის შენარჩუნება და სხვა საჯარო ინტერესების დაცვა.
2. ძირითადი დებულებებით დადგენილი მიწის ნაკვეთის შემოღობვის პირობები ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ პრინციპებს უნდა ეფუძნებოდეს.

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

თავი IX
ძირითადი მოთხოვნები შენობა-ნაგებობის მიმართ

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

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

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

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

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

მუხლი 79. ზოგადი მოთხოვნები შენობა-ნაგებობის მიმართ

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

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

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

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

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

1. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები დგინდება ქალაქთმშენებლობითი გეგმით ან/და მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით, რომლის მიზანია მაღალი ესთეტიკური ღირებულების განაშენიანების ჩამოყალიბება/შენარჩუნება და ცხოვრების ხარისხის ამაღლება.

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

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ პარამეტრებთან და მახასიათებლებთან შეუსაბამობა შეიძლება გახდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი იმ შემთხვევაში, თუ ეს პარამეტრები და მახასიათებლები მშენებლობის ნებართვის მისაღებად სანებართვო განაცხადის წარდგენამდე დადგინდა.

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

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

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

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

8. შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მხარე არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ჩამოყალიბებული, ღირებული განაშენიანებით დამკვიდრებულ პრინციპებს და ამავდროულად უნდა პასუხობდეს თანამედროვე მოთხოვნებს. მაღალი

ურბანული ღირებულების არეალები და სათანადო ესთეტიკური პარამეტრები რეგულირდება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტის საფუძველზე.

9. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).

10. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).

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

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

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

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

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

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

მუხლი 82. სახანძრო უსაფრთხოების დაცვა

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

ა) შენობა-ნაგებობამ შეინარჩუნოს სიმტკიცე და მდგრადობა;

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

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

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

მუხლი 83. ჰიგიენის, ჯანმრთელობისა და გარემოს დაცვა

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

მუხლი 84. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის პერიოდში უსაფრთხოების დაცვა

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

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

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

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

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

მუხლი 86. ხმაურისგან დაცვის უზრუნველყოფა

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

მუხლი 87. შენობის ენერგოეფექტიანობა

შენობის მაქსიმალური ენერგოეფექტიანობა უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს განაშენიანებაში მისი რაციონალური განლაგებით, ჰორიზონტის მხარეების მიმართ სწორი ორიენტაციით, შემომზღუდავი კონსტრუქციებისა და პარამეტრების თბოტექნიკურ გათვლებზე დაყრდნობით შერჩევით, შემომზ-

ღუდავი კონსტრუქციების სათანადო თბოიზოლაციით, ინსოლაციის გაანგარიშებაზე დაყრდნობით მზისგან დამცავი ელემენტების გათვალისწინებით, გათბობის, კონდიცირების, განათების, ვენტილაციის ან/და სხვა თანამედროვე ენერგოდამზოგავი აღჭურვილობა-დანადგარების გამოყენებით.

მუხლი 88. შენობა-ნაგებობაში განახლებადი ენერგიის გამოყენება

1. შენობა-ნაგებობის დაპროექტებისას და მშენებლობისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს განახლებადი ენერგიის გამოყენების შესაძლებლობა.

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

ა) მზის ენერგიის პასიურ გამოყენებას;

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

გ) ქარის ენერგიის გამოყენებას;

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

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

თავი X
ძირითადი მოთხოვნები სამშენებლო მასალის ხარისხის მიმართ

მუხლი 89. მოთხოვნები სამშენებლო მასალის მიმართ

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

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

3. სამშენებლო მასალის ბაზარზე განთავსება ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 90. სამშენებლო მასალის შესაბამისობის შეფასება

სამშენებლო მასალის შესაბამისობის შეფასება ხორციელდება <u>პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის VIII თავის</u> შესაბამისად.

მუხლი 91. ინფორმაცია სამშენებლო მასალის ხარისხის შესახებ

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

თავი XI
მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირობები და საფუძველი

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

მუხლი 92. სამშენებლოდ განკუთვნილ ფუნქციურ ქვეზონაში შენობა-ნაგებობის განთავსება

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

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

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

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

მუხლი 93. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძვლები

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

2. იმ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას, რომლებიც არ ექვემდებარება მშენებლობის შეტყობინების ან მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულებას, დაცული უნდა იქნეს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.
3. შენობა-ნაგებობაში ან/და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ სამშენებლო დოკუმენტაციაში უმნიშვნელო ცვლილების შეტანა არ საჭიროებს მშენებლობის შეტყობინებას ან მშენებლობის ნებართვას. შენობა-ნაგებობაში ან/და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ სამშენებლო დოკუმენტაციაში ისეთი ცვლილების შეტანა, რომელიც აღემატება უმნიშვნელო ცვლილებით დასაშვებ ფარგლებს, საჭიროებს ამ მუხლით განსაზღვრული სამართლებრივი საფუძვლების თავიდან მოპოვებას. იმ უმნიშვნელო ცვლილების მახასიათებლები და პარამეტრები, რომლის შეტანა არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას ან მშენებლობის შეტყობინებას, განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.
4. მშენებლობა, რომელიც ექვემდებარება შეტყობინებას, მაგრამ მის გარეშე დაიწყო, უნებართვო მშენებლობაა. უნებართვო მშენებლობად მიიჩნევა აგრეთვე მშენებლობის შეტყობინების დარღვევით განხორციელებული მშენებლობა, რომელიც სცდება შეტყობინების ვალდებულებისთვის განსაზღვრული კლასის შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს.
5. უკიდურესი აუცილებლობის (ბუნებრივი, ტექნოგენური ან/და სხვა ფორსმაჟორული სიტუაციის) შემთხვევაში უფლებამოსილ სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოს შეუძლია სამშენებლო საქმიანობა განახორციელოს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე. ამ შემთხვევაში აღნიშნული ორგანო სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას ან მისი დამთავრების შემდეგ მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართავს დასაბუთებული შუამდგომლობით მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე. მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული გამარტივებული წესით წარმოების საკითხი წესრიგდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.
6. სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორების მიზნით მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მითითების/დავალების ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე შესასრულებელ სამუშაოებს არ ესაჭიროება მშენებლობის შეტყობინება ან მშენებლობის ნებართვა. ამ შემთხვევაში დაცული უნდა იქნეს ტექნიკური რეგლამენტებით დადგენილი მოთხოვნები.
7. თავისუფალ ინდუსტრიულ, ეკონომიკურდატურისტულ ზონებში მშენებლობის ნებართვის გამარტივებული წესით გაცემის საკითხი წესრიგდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

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

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

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

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

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

მუხლი 95. მშენებლობის შეტყობინების ზოგადი წესი

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

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

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

4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრულ შემთხვევაში მშენებლობის შეტყობინებით გათვალისწინებული მშენებლობა უნდა წარიმართოს წარდგენილი დოკუმენტაციისა და მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად. წარდგენილი დოკუმენტაცია უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კანონმდებლობას.
5. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია, მშენებლობის მარტივი შეტყობინების ან მშენებლობის დეტალური შეტყობინების ნაცვლად, მოითხოვოს მშენებლობის ნებართვის მიღება. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგინოს ამ კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დოკუმენტაცია.
6. მშენებლობის შეტყობინების მოქმედების ვადაა ამ შეტყობინების ჩაბარებიდან 1 წელი.

მუხლი 96. შენობა-ნაგებობათა კლასები

1. შენობა-ნაგებობები ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს დაცვის, აგრეთვე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღების თვალსაზრისით იყოფა 5 კლასად:
ა) I კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება უმნიშვნელო რისკით;
ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდებადაბალი რისკით;
გ) III კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება საშუალო რისკით;
დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება მაღალი რისკით;
ე) V კლასის შენობა-ნაგებობა – მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი შენობა-ნაგებობა.
2. შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხდება ასაშენებელი ან სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულების და პარამეტრების მიხედვით.
3. რეკონსტრუქციის განხორციელებისას, თუ შენობა-ნაგებობის კლასი იზრდება ან მცირდება, შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხდება სანებართვო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული საბოლოო მახასიათებლებისა და პარამეტრების მიხედვით.
4. თუ შენობა-ნაგებობას ან შენობა-ნაგებობათა ერთობლიობას აქვს სხვადასხვა კლასის განმსაზღვრელი მახასიათებლები და პარამეტრები, ამ შენობა-ნაგებობის ან შენობა-ნაგებობათა ერთობლიობის კლასისადმი მიკუთ-

ვნება ხდება ყველაზე მაღალი მახასიათებლებისა და პარამეტრების მიხედვით.

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

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

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

მუხლი 97. მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი და მშენებლობის ნებართვის მფლობელი

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

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

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

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

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

6. ქუჩაზე, მოედანზე, ხიდზე, ტროტუარზე, გვირაბში და მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობის (გარდა განსაკუთ-

რებული სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობისა) მშენებლობა, ხოლო პარკში, ბაღში, სკვერში და სხვა, მსგავს სივრცეში დაუშვებელია ისეთი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომელსაც არ აქვს საერთო სარგებლობის საზოგადოებრივი ან სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობა.

7. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენასთან ან არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი შეიძლება იყოს ნებისმიერი დაინტერესებული პირი. მიწის ნაკვეთზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება არ გამორიცხავს იმავე მიწის ნაკვეთზე სხვა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენასთან და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

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

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

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

მუხლი 98. სანებართვო დოკუმენტაციის შედგენის უფლებამოსილების მქონე პირი

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

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

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

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

მუხლი 99. სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასების უფლებამოსილების მქონე პირი

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

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

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

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

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

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

თავი XII
მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი

მუხლი 100. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო

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

მუხლი 101. მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიები

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

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

ბ) II სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

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

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

მუხლი 102. მშენებლობის ნებართვის გაცემის განსაკუთრებული წესი

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

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

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

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

ფუძე-საძირკვლის პროექტის საფუძველზე, საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი ცვლილება შეიტანება სამშენებლო დოკუმენტაციაში.

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

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

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

3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უნდა მოიცავდეს:

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

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

ბ.ა) გამოყენების სახეობას;

ბ.ბ) განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს;

ბ.გ) განაშენიანების სახეობას;

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

ბ.ე) ფუნქციურ დანიშნულებას;

გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა მოთხოვნებს.

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

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

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

<u>საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

მუხლი 105. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მოქმედების ვადა

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

მუხლი 106. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარდგენილი სანებართვო განაცხადისთვის თანდართული დოკუმენტები

1. სანებართვო განაცხადი უნდა მოიცავდეს:

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

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

გ) წინასაპროექტო კვლევის შედეგებს;

დ) არქიტექტურულ პროექტს;

ე) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს;

ვ) წინასწარ გადაწყვეტილებას (არსებობის შემთხვევაში);

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

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

ი) სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს;

კ) საინფორმაციო დაფის ამსახველ ფოტოსურათებს.

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

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

4. სამსტადიიანი წარმოების შემთხვევაში, ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დოკუმენტების გარდა, დამატებით წარდგენილი უნდა იქნეს ამ

კოდექსის 108-ე მუხლის საფუძველზე მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ. აღნიშნულ შემთხვევაში ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“, „გ“, „ვ“ და „თ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული დოკუმენტები არ მოითხოვება.

5. თუ მშენებლობის ნებართვის მიღება დაკავშირებულია ისეთ მშენებლობასთან, რომლით გათვალისწინებული საქმიანობაც ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი მიმართავს საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ მუხლით განსაზღვრული სანებართვო დოკუმენტაციის გარდა, დამატებით უნდა წარუდგინოს აღნიშნული გადაწყვეტილება.

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

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

8. მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, სანებართვო დოკუმენტაცია ან მისი ნაწილი შეიძლება წარდგენილ იქნეს ელექტრონული ფორმით.

<u>საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.</u>

მუხლი 107. ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა <u>საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით</u> დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით.

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

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

ან მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნეს 5 სამუშაო დღის ვადაში.

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

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

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

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

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

<u>საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.</u>

მუხლი 108. ადმინისტრაციული წარმოება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით

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

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

ა) არქიტექტურული პროექტი;

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

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

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

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

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

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

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

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

3. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო 10 სამუშაო დღის ვადაში შეისწავლის არქიტექტურული პროექტის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების

პირობებთან შესაბამისობას და ამზადებს შესაბამის დასკვნას, რომელიც წარედგინება მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ეს ვადა არ შედის ამ კოდექსის 107-ე მუხლის მე-3 ნაწილით და 108-ე მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრულ ვადებში.

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

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

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

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

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

მუხლი 111. მშენებლობის ნებართვის ძალაში შესვლა და მოქმედების ვადა

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლამდე წარუდგენს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიმართვას მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრ-

ძელების შესახებ. ამ მიმართვას უნდა დაერთოს დარჩენილი სამუშაოების განსახორციელებლად საჭირო მშენებლობის გრაფიკი და ინფორმაცია ამ გრაფიკის შესაბამისად მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადის შესახებ. ამ შემთხვევაში შესაბამისი ცვლილება შეიტანება მშენებლობის ნებართვაში.

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

მუხლი 113. წინასწარი გადაწყვეტილება

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

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

მუხლი 114. წინასწარი გადაწყვეტილების თაობაზე განცხადების წარდგენა

1. წინასწარი გადაწყვეტილების მოთხოვნის უფლება აქვს ნებისმიერ პირს.

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

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

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

2. წინასწარი გადაწყვეტილების მიღების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

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

მუხლი 116. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების შეჩერების დაუშვებლობა და საგამონაკლისო წესი

1. მშენებლობის ნებართვის ან მშენებლობის შეტყობინების საფუძველზე მოპოვებული მშენებლობის განხორციელების უფლების (ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის) მოქმედება არ ჩერდება ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის ან სასამართლოში გასაჩივრების გამო.
2. უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს ან სასამართლოს შეუძლია დაინტერესებული მხარის მოთხოვნით შეაჩეროს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან მისი ნაწილის მოქმედება, თუ არსებობს დასაბუთებული ეჭვი გასაჩივრებული აქტის კანონიერების თაობაზე ან თუ ამ აქტის გადაუდებელი აღსრულება არსებით ზიანს აყენებს დაინტერესებულ მხარეს ან შეუძლებელს გახდის აღნიშნული მხარის კანონიერი უფლების ან ინტერესის დაცვას.
3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში გადაწყვეტილების მიმღები ორგანო განსაზღვრავს გასაჩივრებული აქტის მოქმედების შეჩერების გონივრულ ვადას.

თავი XIII
მშენებლობის ზედამხედველობა

მუხლი 117. მშენებლობის ზედამხედველობის სახეები

1. მშენებლობის ზედამხედველობის სახეებია:
ა) მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა;
ბ) მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა;
გ) მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა.
2. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობას ახორციელებს მუნიციპალიტეტი. მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველობას ახორციელებს აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო ან/და სერტიფიცირებული ექსპერტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ განხორციელებულ პროექტებზე – აგრეთვე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირი), ხოლო მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობას ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი, შესაბამისი კომპეტენციის მქონე პირი.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 118. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა

1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა არის სამშენებლო/სანებართვო პირობების შესრულების, მშენებლობის უსაფრთხოების, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების შესრულების ზედამხედველობა, აგრეთვე უნებართ-

ვო მშენებლობის ან საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის გამოვლენა და სათანადო რეაგირება.

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

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

ა) შერჩევითობის წესით;

ბ) რისკის ანალიზზე დაყრდნობით;

გ) დაინტერესებული პირის საჩივრის ან/და აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს/სერტიფიცირებული ექსპერტის მიმართვის საფუძველზე.

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

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

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

მუხლი 119. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა

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

და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით.

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

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

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

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

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

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

7. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანო, სერტიფიცირებული ექსპერტი ვალდებულია:

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

ბ) მშენებლობის ცალკეული ეტაპების დამთავრების შესახებ შესაბამისი დოკუმენტაცია წარუდგინოს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოს;
გ) სრულად აგოს პასუხი მისი ბრალეულობით მშენებლობის ნებართვის მფლობელისთვის მიყენებული ზიანისათვის;
დ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით აგოს პასუხიმის მიერ შედგენილი დოკუმენტაციის სისწორისთვის.
8. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს და სერტიფიცირებული ექსპერტის მიერ სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირებისა და მათი პასუხისმგებლობის დაზღვევის საკითხები წესრიგდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

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

1. აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს ან/და სერტიფიცირებული ექსპერტის მიერ მშენებლობის ცალკეული ეტაპების დამთავრების შესახებ დადებითი დასკვნის წარდგენიდან 15 სამუშაო დღის ვადაში (გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა, ხოლო ხაზობრივი ნაგებობის შემთხვევაში – 5 სამუშაო დღის ვადაში) მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია ადგილზე გადაამოწმოს მშენებლობის შესაბამისი ეტაპის ამსახველი დოკუმენტაციის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შესაბამისობა. ამ ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის აღნიშნული ეტაპი ჩაბარებულად ითვლება.
2. თუ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო აღმოაჩენს წარდგენილ დასკვნაში ხარვეზს ან მშენებლობის ეტაპის ამსახველი დოკუმენტაციის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შეუსაბამობას, ეს ეტაპი ჩაბარებულად არ ითვლება. მშენებლობის ეტაპის ჩაუბარებლობის მიზეზი/მიზეზები მშენებლობის ნებართვის მფლობელს წერილობით, ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ ვადაში ეცნობება. ამ შემთხვევაში მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ხარვეზის აღმოფხვრის ან მშენებლობის ეტაპის ამსახველი დოკუმენტაციის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის მიზნით, მშენებლობის ნებართვის მფლობელს განუსაზღვრავს გონივრულ ვადას. ამ ვადაში ხარვეზის აღმოუფხვრელობა სანებართვო პირობების დარღვევად ჩაითვლება.
3. მშენებლობის ბოლო ეტაპზე ამ ეტაპის ჩაბარება და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელია 1 განცხადების საფუძველზე, მშე-

ნებლობის ნებართვის მფლობელის მოთხოვნიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში, თუ საქართველოს კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 121. მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა

1. III და IV კლასების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის პროცესში მშენებლობის ნებართვების მფლობელმა ან მშენებლობის განმახორციელებელმა პირმა უნდა დანიშნოს მშენებლობის უსაფრთხოებისთვის პასუხისმგებელი პირი. თუ I და II კლასების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის პროცესში მშენებლობის ნებართვების მფლობელი არ ნიშნავს მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველს, მან თვითონ უნდა განახორციელოს მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა.
2. მშენებლობის უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელი პირი არის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი, შესაბამისი კომპეტენციის მქონე პირი, რომელიც პერმანენტულად ამოწმებს მშენებლობაზე დასაქმებული სპეციალისტების მიერ მშენებლობის პროცესში უსაფრთხოების წესებისა და ნორმების დაცვას და მათი დარღვევის შემთხვევაში ამის შესახებ ატყობინებს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს, რომელიც იღებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ზომებს.
3. მშენებლობის პროცესში სავალდებულოა ყველა იმ ტექნიკური საშუალების გამოყენება, რომელიც მოითხოვება მშენებლობის პროცესში უსაფრთხოების წესებითა და ნორმებით.

თავი XIV
სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება და აღსრულების ინსტრუმენტები

მუხლი 122. სამშენებლო სამართალდარღვევის ცნება და სამშენებლო სამართალდამრღვევი

1. სამშენებლო სამართალდარღვევა არის ამ კოდექსის XV თავით გათვალისწინებული ქმედება, რომლის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება ხორციელდება ამ თავით დადგენილი წესით.
2. ამ კოდექსის XIV და XV თავების მიზნებისთვის სამშენებლო სამართალდამრღვევი შეიძლება იყოს:
ა) მშენებლობის ნებართვის მფლობელი;

ბ) უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი;
გ) შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მოსარგებლე – თუ ვერ დგინდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირი;
დ) უნებართვო მშენებლობის განხორციელებისას, თუ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა, – უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი, ხოლო თუ ეს პირი ვერ დგინდება – მიწის ნაკვეთით მოსარგებლე;
ე) მესაკუთრე, რომლის შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, გარდა კულტურული/არქიტექტურული ძეგლის სტატუსის მქონე შენობისა, რომლის რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის შესახებ მესაკუთრემ მიმართა შესაბამის ორგანოს და ვერ მიიღო საჭირო ნებართვა.
3. თუ პირი, რომელსაც დადგენილების საფუძველზე დაევალა/ დაევალებოდა უკანონოდ განხორციელებული მშენებლობის საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანა, გარდაიცვალა, ამ დავალების შესრულების ვალდებულება გადადის შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე/მოსარგებლეზე. იურიდიული პირის რეორგანიზაციის შემთხვევაში აღნიშნული დავალების შესრულების ვალდებულება გადადის მის სამართალმემკვიდრეზე (არსებობის შემთხვევაში).
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 123. ადმინისტრაციული წარმოება სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით

1. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ადმინისტრაციულ წარმოებას იწყებს სამართალდამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, რომელიც წარმოადგენს სამშენებლო საქმიანობაზე დამრღვევის მიმართ გაცემულ შენიშვნას შეუსაბამობაზე და მოთხოვნას, რომლითაც განისაზღვრება გონივრული ვადა, რომლის ფარგლებშიც მან უნდა შეასრულოს მითითებით დადგენილი პირობები სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად.
2. სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება შემოწმების აქტის შედგენით იწყება:
ა) ამ კოდექსის 136-ე მუხლით გათვალისწინებული დარღვევის არსებობისას;
ბ) დარღვევისათვის საურავის დარიცხვის შესახებ დადგენილების მიღებისას;

გ) დამრღვევის საჯარიმო თანხის სამმაგი ოდენობის თანხით დაჯარიმებისას;

დ) საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისას;

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

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

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

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

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

მუხლი 124. სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის მითითების გაცემა და შემოწმების აქტის შედგენა

1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო უფლებამოსილია გასცეს მითითება:

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

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

გ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტით დადგენილი წესების დარღვევის გამოსწორების შესახებ.

2. დარღვევის გამოსწორების შესახებ მითითება გაიცემა გონივრული ვადით.

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

მუხლი 125. დადგენილება სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ

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

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

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

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

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

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

ა) მითითება შესრულდა და დარღვევები გამოსწორებულია;

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

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

დ) მითითება დროულად არ შესრულდა, მაგრამ დარღვევა დადგენილების მიღებამდე გამოსწორდა, გარდა ამ კოდექსის 138-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევისა, თუ ის ხორციელდება „ტყის ფონდის მართვის შესახებ“ და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონებით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია:

ა) მიიღოს დადგენილება საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობის მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის შესახებ;
ბ) მითითების გაცემის გარეშე მიიღოს დადგენილება უნებართვო მშენებლობის დემონტაჟის შესახებ – თუ ვერ დგინდება უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი და მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა;
გ) მიიღოს დადგენილება უნებართვო მშენებლობის დემონტაჟის შესახებ – თუ უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი დადგენილია და მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა.
3. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია ამ კოდექსის 125-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებულ დადგენილებასთან ერთად მიიღოს ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილებები.
4. ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით გათვალისწინებული დადგენილება მიიღება ამ კოდექსის 125-ე მუხლის პირველი–მე-3 ნაწილებით განსაზღვრულ ვადებში.

მუხლი 128. მითითების, შემოწმების აქტის, დადგენილებისა და უწყების გაცნობის, მითითებით განსაზღვრული ვადის დინების შეჩერებისა და დადგენილების გასაჩივრების წესები

1. სამშენებლო სამართალდამრღვევისათვის მითითების, შემოწმების აქტის, დადგენილების ან უწყების გაცნობა უნდა მოხდეს ოფიციალურად, სამშენებლო ობიექტზე. თუ სამშენებლო სამართალდამრღვევი არ იმყოფება სამშენებლო ობიექტზე ან უარს აცხადებს შესაბამისი აქტის/აქტების გაცნობაზე, გაცნობად ჩაითვლება აქტის/აქტების სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე განთავსება.
2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებისთვის სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილად ჩაითვლება:
ა) საინფორმაციო დაფა;
ბ) სამშენებლო ტერიტორიაზე დროებით განთავსებული შენობა;
გ) სამშენებლო ტერიტორიის შემომფარგლავი უსაფრთხოების ღობე;
დ) სამშენებლო ობიექტის ფასადი;
ე) მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში – აგრეთვე საცხოვრებელი სახლის შესასვლელი კარი.
3. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ მიღებული დადგენილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი გაცნობიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამასთა-

ნავე, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების გასაჩივრება არ აჩერებს მის აღსრულებას მშენებლობის ან დემონტაჟის შეჩერების ნაწილში.
4. ამ კოდექსის 127-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დადგენილებების გასაჩივრება არ აჩერებს მათ მოქმედებას.
5. მითითებით განსაზღვრული ვადის დინება ჩერდება მშენებლობის ნებართვის გარეშე ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების წარმოების დაწყებიდან შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე, მაგრამ ჯამში არაუმეტეს 3 თვისა.
6. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).
7. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).
8. ამ კანონით გათვალისწინებული დადგენილება არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც აღსრულდება ამ კოდექსითა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილება უნდა იყოს დასაბუთებული და შეიცავდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისათვის დადგენილ რეკვიზიტებს, იმ ორგანოს დასახელებასა და მისამართს, რომელშიც შეიძლება ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრება, და მისი გასაჩივრების ვადას. აღნიშნული დადგენილება აღსასრულებლად მიექცევა მისი კანონიერ ძალაში შესვლის დღიდან არაუგვიანეს 6 თვისა.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 129. ზიანისა და ხარჯების ანაზღაურება

1. დაჯარიმება ან/და სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორება დამრღვევს არ ათავისუფლებს დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებისაგან.
2. დარღვევის დადგენილ ვადაში გამოუსწორებლობის შემთხვევაში, თუ დარღვევის დაუყოვნებლივ გამოუსწორებლობამ შეიძლება ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს, აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისას გამოვლინდა ამ კოდექსის 127-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გარემოებები, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება მითითების მის მიერ ან მესამე პირის მეშვეობით და საკუთარი ხარჯებით შესრულების შესახებ. ეს გადაწყვეტი-

ლება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. აღნიშნული გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აჩერებს მის აღსრულებას.

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

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

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

თავი XV
სამშენებლო სამართალდარღვევის სახეები

მუხლი 130. უნებართვო მშენებლობა

1. უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ კოდექსის 131-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) თვითმმართველ ქალაქში – 6 000 ლარის ოდენობით;

ბ) ქალაქში – 4 000 ლარის ოდენობით;

გ) დაბაში ან სოფელში – 1 000 ლარის ოდენობით.

2. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).

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

მუხლი 131. უნებართვო მშენებლობა „ტყის ფონდის მართვის შესახებ“ და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული

მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში

1. უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) „ტყის ფონდის მართვის შესახებ“ და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა) სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე – 25 000 ლარის ოდენობით;

ბ) კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (გარდა ამ ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) – 8 000 ლარის ოდენობით;

გ) კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შემთხვევაში – 20 000 ლარის ოდენობით.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე უნებართვო რეკონსტრუქცია, რომელიც არ იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლას, – გამოიწვევს დაჯარიმებას 4 000 ლარის ოდენობით.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე I კლასის შენობა-ნაგებობის უნებართვო ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია ან/და დემონტაჟი – გამოიწვევს დაჯარიმებას 8 000 ლარის ოდენობით.

4. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).

5. ამ მუხლის მიზნებისთვის შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლის გარეშე რეკონსტრუქციად ითვლება ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროს არ იცვლება შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გარე შემომზღუდავი კონსტრუქციებისა და სახურავის პარამეტრები.

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

მუხლი 132. სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა

1. სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა:

ა) „ტყის ფონდის მართვის შესახებ“ და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა.ა) I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 2 000 ლარის ოდენობით;

ა.ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 4 000 ლარის ოდენობით;
ა.გ) III კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 10 000 ლარის ოდენობით;
ა.დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 15 000 ლარის ოდენობით;
ბ) ქალაქში გამოიწვევს დაჯარიმებას:
ბ.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 800 ლარის ოდენობით;
ბ.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 4 000 ლარის ოდენობით;
გ) დაბაში ან სოფელში გამოიწვევს დაჯარიმებას:
გ.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 200 ლარის ოდენობით;
გ.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 2 000 ლარის ოდენობით.
2. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).
3. თუ II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლისა და კომერციული დანიშნულების ობიექტისა) მშენებლობის (მათ შორის, რეკონსტრუქციის) განხორციელებისას სანებართვო პირობების დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევი სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებამდე შეიტანს საპროექტო დოკუმენტაციაში სათანადო ცვლილებას, მას არ დაეკისრება ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა.
4. II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის (მათ შორის, რეკონსტრუქციის) განხორციელებისას სანებართვო პირობების დარღვევის შემთხვევაში მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებამდე განუსაზღვრავს დამრღვევს 45-დღიან ვადას საპროექტო დოკუმენტაციაში სათანადო ცვლილების შესატანად ან სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად. ეს ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 3 თვით, თუ დამრღვევმა აღნიშნული ვადის განმავლობაში წარადგინა საპროექტო დოკუმენტაციაში ცვლილების შეტანის შესახებ განცხადება და მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს გადაწყვეტილება არ მიუღია.
4^1. სამშენებლო სამართალდარღვევად არ მიიჩნევა მშენებლობის შეტყობინების დარღვევით განხორციელებული მშენებლობა, რომელიც არ გასცდება I კლასის შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს და რომელსაც დაადას-

ტურებს მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე პირი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესითა და პირობებით.
5. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული ჯარიმა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი ტერიტორია იმავდროულად არ შედის იმავე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიაში.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 133. (ამოღებულია)
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 134. ობიექტზე საინფორმაციო დაფის განუთავსებლობა ან საინფორმაციო დაფაზე არასრული ინფორმაციის განთავსება
1. ობიექტზე საინფორმაციო დაფის განუთავსებლობა ან საინფორმაციო დაფაზე არასრული ინფორმაციის განთავსება გამოიწვევს დაჯარიმებას:
ა) „ტყის ფონდის მართვის შესახებ“ და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში – 2 000 ლარის ოდენობით;
ბ) ქალაქში – 400 ლარის ოდენობით;
გ) დაბაში ან სოფელში – 50 ლარის ოდენობით.
2. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 135. მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის წესის დარღვევით მიტოვება
1. მშენებლობის 6 თვეზე მეტი ვადით, კონსერვაციის წესის დარღვევით შეჩერება გამოიწვევს დაჯარიმებას:
ა) „ტყის ფონდის მართვის შესახებ“ და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში:
ა.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 5 000 ლარის ოდენობით;
ა.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 20 000 ლარის ოდენობით;

ბ) ქალაქში:
ბ.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 1 000 ლარის ოდენობით;
ბ.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 2 000 ლარის ოდენობით;
გ) დაბაში ან სოფელში:
გ.ა) I ან II კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 200 ლარის ოდენობით;
გ.ბ) III ან IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – 1 000 ლარის ოდენობით.
2. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).
3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული ჯარიმა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ ამ ქვეპუნქტებში აღნიშნული ტერიტორია იმავდროულად არ შედის იმავე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიაში.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 136. მშენებლობის შეჩერების შესახებ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების შეუსრულებლობა
1. მშენებლობის შეჩერების შესახებ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების შეუსრულებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას:
ა) „ტყის ფონდის მართვის შესახებ“ და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონებით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში – 50 000 ლარის ოდენობით;
ბ) ქალაქში – 5 000 ლარის ოდენობით;
გ) დაბაში ან სოფელში – 1 000 ლარის ოდენობით.
2. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).
3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული ჯარიმა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი ტერიტორია იმავდროულად არ შედის იმავე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიაში.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 137. საფრთხის შემქმნელი ავარიული შენობა-ნაგებობის სავალდებულო რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის განუხორციელებლობა

1. თუ ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის ცნობილი გახდა, რომ მისი საკუთრება საფრთხეს უქმნის მესამე პირების სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, მესაკუთრე ვალდებულია ასეთი ინფორმაციის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა აცნობოს ამის თაობაზე შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს და განახორციელოს ერთ-ერთი შემდეგი ქმედება:

ა) საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დადგენილ ვადაში მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს ავარიული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით და ამ ნებართვის მიღების შემთხვევაში განახორციელოს, შესაბამისად, რეკონსტრუქცია ან დემონტაჟი;

ბ) შეასრულოს შესაბამისი ორგანოს მითითება, აგრეთვე თავისი შესაძლებლობის ფარგლებში მიიღოს უსაფრთხოების ზომები საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ან „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ქმედების განუხორციელებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას 5 000 ლარის ოდენობით.

3. ამ მუხლით განსაზღვრული საკითხები განისაზღვრება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

მუხლი 138. მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა

1. მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა გამოიწვევს დაჯარიმებას 30 000 ლარის ოდენობით.

2. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).

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

თავი XVI
შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება

მუხლი 139. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება

1. I კლასის შენობა-ნაგებობა არ ექვემდებარება ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარებას.

2. II, III და IV კლასების შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების წესები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით.

თავი XVII
სავალდებულო სერტიფიცირება არქიტექტურული საქმიანობისა და სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას

მუხლი 140. სავალდებულო სერტიფიცირება არქიტექტურული საქმიანობისა და სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას

1. სავალდებულო სერტიფიცირებას ექვემდებარებიან: არქიტექტურული პროექტის დამოწმების უფლებამოსილების მქონე არქიტექტორი, კონსტრუქციული პროექტის დამოწმებისთვის, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისთვის პასუხისმგებელი ინჟინერ-მშენებელი, არქიტექტურული პროექტისა და კონსტრუქციული პროექტის ექსპერტი.
2. მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში სანებართვო დოკუმენტაციის შემსწავლელი სპეციალისტები ექვემდებარებიან სავალდებულო სერტიფიცირებას.
3. ამ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით განსაზღვრული პირების სერტიფიცირების წესები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

თავი XVIII
გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 141. გარდამავალი დებულებები

1. 2019 წლის 3 ივნისამდე გაცემული მშენებლობის ნებართვა ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას, ამასთანავე, მის საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით გამოიყენება ამ ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი სამართლებრივი აქტებით დადგენილი მოთხოვნები და წესები.
2. 2019 წლის 3 ივნისის მდგომარეობით მშენებარე და აშენებული შენობა-ნაგებობები, რომლებიც 2019 წლის 3 ივნისამდე არ ექვემდებარებოდა მშენებლობის ნებართვის მიღების ან მშენებლობის შეტყობინების ვალდებულებას, 2019 წლის 3 ივნისის შემდეგაც არ საჭიროებს აღნიშნულ ნებართვას ან შეტყობინებას.
3. სამინისტრო 2025 წლის 1 იანვრამდე უფლებამოსილია მუნიციპალიტეტის ინიციატივითა და საქართველოს მთავრობის დავალებით შეიმუშაოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის პროექტი. აღნიშნული პროექტი მოწონებული უნდა იქნეს საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, რის შემდე-

გაც მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის პროექტს ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო.
4. ყველა მუნიციპალიტეტმა 2028 წლის 1 იანვრამდე უზრუნველყოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავება.
5. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).
6. 2019 წლის 3 ივნისამდე მიღებული განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზედაც 2020 წლის 1 იანვრამდე არ იქნა შეთანხმებული პროექტი ან/და არ იქნა გაცემული მშენებლობის ნებართვა, ძალას კარგავს 2020 წლის 1 იანვრიდან.
7. ამ მუხლის მე-6 ნაწილის მოქმედება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდის შესახებ გადაწყვეტილებაზე.
8. 2019 წლის 3 ივნისამდე აშენებული იმშენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია, რომელიც ფაქტობრივი მდგომარეობით შეუსაბამოა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ან/და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გადამეტების გამო, დასაშვებია აღნიშნული შეუსაბამობის გაზრდის გარეშე ან აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით.
9. 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 პირები.
10. 2019 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული სივრცითი მოწყობის გეგმები/მათი გეგმარებითი დავალებები ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას. ასეთი გეგმის გეგმარებითი დავალების საფუძველზე შესაბამისი გეგმის შემუშავება შეიძლება დასრულდეს აღნიშნული გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
11. 2019 წლის 3 ივნისამდე კანონმდებლობის საფუძველზე დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმები და ის განაშენიანების რეგულირების გეგმები, რომლებიც მოიცავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეგულირებულ საკითხებს, ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას შესაბამისი ახალი გეგმის დამტკიცებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 2029 წლის 3 ივნისისა.
12. 2019 წლის 3 ივნისამდე კანონმდებლობის მიხედვით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმების გეგმარებითი დავალების სა-

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

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

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

15. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).

16. 2019 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებები იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს 2021 წლის 3 ივნისამდე. ასეთი გეგმის გეგმარებითი დავალებების საფუძველზე შესაბამისი გეგმის შემუშავება შეიძლება დასრულდეს აღნიშნული გეგმარებითი დავალებების დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ასეთ გეგმაში ცვლილების შეტანის საჭიროების შემთხვევაში შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს მისი ამ კოდექსისა და შესაბამისი კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნებთან შესაბამისობა.

17. თუ 2019 წლის 3 დეკემბრამდე გაცემულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ამ პირობების მოქმედების პერიოდში ნებართვის გაცემის მიზნით გამოიყენება მათი დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები.
18. მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელების შემთხვევაში მოქმედებს ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობა.
19. (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693).
20. ამ მუხლის მე-13 ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი აქტები და მათ საფუძველზე მიღებული შესაბამისი სამართლებრივი აქტები ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას. ამ სამართლებრივ აქტებში ცვლილებების შეტანა ან მათი გაუქმება/ძალადაკარგულად გამოცხადება შეიძლება განხორციელდეს იმავე წესით, რომელიც მათი მიღებისთვის ან გაუქმებისთვის/ძალადაკარგულად გამოცხადებისთვის იყო დადგენილი.
21. იმ მუნიციპალიტეტებმა, რომლებსაც დამტკიცებული აქვთ ამ მუხლის მე-11 ნაწილით გათვალისწინებული გეგმები, 2021 წლის 31 დეკემბრამდე შეიმუშაონ სამოქმედო გეგმა, რომლის მიხედვითაც უზრუნველყოფილი იქნება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმების ან/და იმ განაშენიანების რეგულირების გეგმების, რომლებიც მოიცავს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით რეგულირებულ საკითხებს, ამ კოდექსთან შესაბამისობა.
საქართველოს 2019 წლის 30 მაისის კანონი №4748 – ვებგვერდი, 30.05.2019წ.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.
საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5693 – ვებგვერდი, 26.12.2019წ.

მუხლი 141[1]. უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება
1. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია განახორციელოს 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზება, აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულებისთვის განსაზღვროს ვადა და განახორციელოს მისი შემდგომი ლეგალიზება.
2. უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების წესსა და პირობებს, აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულების ვადას და მისი

ლეგალიზების წესსა და პირობებს ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა. ***(ამოქმედდეს 2020 წლის 24 იანვრიდან)]***

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

მუხლი 142. მისაღები კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები

1. ამ კოდექსის ამოქმედებასთან დაკავშირებით საქართველოს მთავრობამ მიიღოს შემდეგი დადგენილებები:

ა) „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“;

ბ) „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“;

გ) „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“;

დ) „სივრცის დაგეგმარების საინფორმაციო სისტემის შესახებ“;

ე) „მშენებლობის ორგანიზებისა და მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ“;

ვ) „საქართველოს სივრცის დაგეგმარებაზე ზეგავლენის მქონე ინფრასტრუქტურული ან/და სხვა, მსგავსი სამშენებლო პროექტების კონცეპტუალური შესაბამისობის დადგენის წესისა და პირობების განსაზღვრის შესახებ“;

ზ) „სამშენებლო პროდუქტების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“;

თ) (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693);

ი) „მშენებლობის განმახორციელებელი პირის მიერ მშენებლობის პროცესის ამსახველი დოკუმენტაციის წარმოების წესის შესახებ“;

კ) „შენობა-ნაგებობის მიმართ ინსოლაციის მინიმალური მოთხოვნების შესახებ“;

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

მ) „აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს და სერტიფიცირებული ექსპერტის მიერ სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირების წესისა და მათი პასუხისმგებლობის დაზღვევის შესახებ“;

ნ) (ამოღებულია – 20.12.2019, №5693);

ო) „სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასებისა და ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელების დროებითი წესის შესახებ“.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ა“–„გ“, „ზ“ და „ო“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები მიღებულ იქნეს 2019 წლის 3 ივნისამდე.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2021 წლის 30 დეკემბრამდე.
4. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2022 წლის 1 მარტამდე.
5. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2020 წლის 1 აპრილამდე.
6. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები მიღებულ იქნეს 2020 წლის 1 მაისამდე.
7. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „მ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2022 წლის 1 მარტამდე.
8. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნეს 2022 წლის 1 იანვრამდე.
9. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის შემუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს ევროკავშირის 92/57/EEC დირექტივის მოთხოვნები.
10. ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის შემუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს ევროკავშირის 305/2011 რეგულაციით განსაზღვრული მოთხოვნები.
11. საქართველოს მთავრობამ 2019 წლის 3 ივნისამდე უზრუნველყოს სათანადო ნორმატიული აქტების ამ კოდექსთან შესაბამისობა.
12. საქართველოს მთავრობამ 2019 წლის 1 ივნისამდე უზრუნველყოს შენობების ენერგოეფექტიანობის შესახებ საქართველოს კანონის პროექტის საქართველოს პარლამენტისათვის წარდგენა.
საქართველოს 2019 წლის 30 მაისის კანონი №4748 – ვებგვერდი, 30.05.2019წ.

მუხლი 143. ძალადაკარგული ნორმატიული აქტი

2019 წლის 3 ივნისიდან ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 2 ივნისის კანონი (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, №30, 24.06.2005, მუხ. 186).

მუხლი 144. კოდექსის ამოქმედება

1. ეს კოდექსი, გარდა ამ კოდექსის პირველი–141-ე მუხლებისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.
2. ამ კოდექსის პირველი–მე-13, მე-15–21-ე, 23-ე–139-ე და 141-ე მუხლები ამოქმედდეს 2019 წლის 3 ივნისიდან.

3. ამ კოდექსის 22-ე მუხლი ამოქმედდეს 2020 წლის 1 მაისიდან.
4. ამ კოდექსის 140-ე მუხლი ამოქმედდეს 2022 წლის 1 ოქტომბრიდან.
5. ამ კოდექსის მე-14 მუხლი ამოქმედდეს 2022 წლის 1 იანვრიდან.
6. ამ კოდექსის 88-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოქმედება შეჩერდეს 2024 წლის 31 დეკემბრამდე.

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

ISBN 978-9941-8-2098-4

9 789941 820984