

მშენებლობის ნებართვა

ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე I კლასის (60 კვ.მ.-მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის) შენობა-ნაგებობის მშენებლობა ექვემდებარება მშენებლობის მარტივ შეტყობინებას.

დაინტერესებული პირი მიმართავს მუნიციპალიტეტის მერიას განცხადებით. განცხადება იწერება მერის სახელზე, რის საფუძველზეც გაიცემა წერილობითი თანხმობა პირველი კლასის ობიექტებზე

პირველ კლასზე მშენებლობის ნებართვაზე მოსაკრებელი არ გადაიხდევინება.

განმცხადებელი შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი.

პირველ კლასის მშენებლობაზე წარმოსადგენი დოკუმენტაცია: 1. მიწის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, 2. არქიტექტურული ესკიზი 3 ეგზემპლარად, ელ. ვერსიით. 3. თან იქონიოს პირადობის მოწმობა.

თუ მშენებლობა დაგეგმილია საერთაშორისო დანიშნულების (თბილისი-სენაკი-ლესელიძე რუსეთის ფედერაციის საზღვარი) ან შიდა სახელმწიფოებრივი დანიშნულების (ძირულა-ხარაგაული-მოლითი-ფობა-ჩუმათელეთი) და შიდა სახელმწიფოებრივი დანიშნულების (ზესტაფონი-კიციხი-ხარაგაული) საავტომობილო გზების მიმდებარედ, ორივე მხარეს 100 მეტრიან ზონაში, დამატებით წარმოსადგენია წერილობითი თანხმობა საავტომობილო გზების დეპარტამენტიდან აღნიშნული მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებით.

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.

პირველი კლასის ნებართვაზე განხილვის ვადა 5 სამუშაო დღე, თუ სხვა უწყება არ არის ჩასართავი.

ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვა გაიცემა II კლასის (500 მ2-მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა), III კლასის (500 მ2-დან 6000 მ2-მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 12 მ-დან 22 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 4 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების მქონე შენობა;) და IV კლასის (გაცემა IV კლასის (სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 6000 მ2-ზე მეტი ფართობისა და 22 მ-ზე მეტი სიმაღლის

მქონე შენობა) მშენებლობაზე. II, III, IV კლასის მშენებლობაზე მოსაკრებელი დადგენილია ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილებით. მშენებლობის განხორციელების ვადა განისაზღვრება სანებართვო მოწმობით.

II, III, IV კლასის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ორ სტადიად: (გარდა განსაკუთრებული წესის წარმოებისა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება; II სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისათვის II, III, IV კლასის შენობაზე სანებართვო განაცხადი უნდა მოიცავდეს:

ა) საკადასტრო მონაცემები და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

ბ) მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემთხვევაში – სათანადო რწმუნებულება;

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

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

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

ვ) მიწის ნაკვეთზე არსებული მდგომარეობის ამსახველი ფოტოსურათები;

ზ) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი

თ) კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია (საჭიროების შემთხვევაში): თუ მშენებლობა დაგეგმილია საერთაშორისო დანიშნულების (თბილისი-სენაკი-ლესელიძე რუსეთის ფედერაციის საზღვარი) ან შიდა სახელმწიფოებრივი დანიშნულების (ძირულა-ხარაგაული-მოლითი-ფობა-ჩუმათელეთი) და შიდა სახელმწიფოებრივი დანიშნულების (ზესტაფონი-კიცხი-ხარაგაული) საავტომობილო გზების მიმდებარედ, ორივე მხარეს 100

მეტრიან ბუფერში, დამატებით წარმოსადგენია წერილობითი თანხმობა საავტომობილო გზების დეპარტამენტიდან აღნიშნული მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებით.

მშენებლობის ნებართვის გაცემისათვის II, III, IV კლასის შენობაზე 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;

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.

თუ მშენებლობა დაგეგმილია საერთაშორისო დანიშნულების (თბილისი-სენაკი-ლესელიძე რუსეთის ფედერაციის საზღვარი) ან შიდა სახელმწიფოებრივი დანიშნულების (ძირულა-ხარაგაული-მოლითი-ფობა-ჩუმათელეთი) და შიდა სახელმწიფოებრივი დანიშნულების (ზესტაფონი-კიცხი-ხარაგაული) საავტომობილო გზების მიმდებარედ, ორივე მხარეს 100 მეტრიან ზონაში, დამატებით წარმოსადგენია წერილობითი თანხმობა საავტომობილო გზების დეპარტამენტიდან აღნიშნული მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებით.

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.

განცხადების განხილვის ვადაა 10 სამუშაო დღე, მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, ასევე თუ სხვა უწყება არ არის ჩასართავი.

IV კლასის შენობაზე მშენებლობის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებასთან ან/და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში (მათ შორის, ორსტადიიან წარმოებაში) საჭიროა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს, კერძოდ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ - ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო. (შემდგომში სხვა ადმინისტრაციული ორგანო)

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.

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.

მშენებლობა დამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება

ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას. მხოლოდ ამის შემდეგაა შესაძლებელი დასრულებული მშენებლობის განტავსება საკადასტრო რუკაზე და მასში საყოფაცხოვრებო კომუნიკაციების მოწყობა.

გადაწყვეტილება შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების შესახებ მიიღება: ა) II კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – 15 სამუშაო დღის ვადაში; ბ) III კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში (1500 მ²-მდე) – 15 სამუშაო დღის ვადაში; გ) III კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში (1500 მ²-ზე მეტი) – 20 სამუშაო დღის ვადაში; დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – 30 სამუშაო დღის ვადაში.

განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

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

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

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

გ) შენობა-ნაგებობის ამსახველი ფოტოების წარმოდგენა;

დ) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შენობა-ნაგებობის დატანით;

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

ვ) მშენებლობადამთავრებულ ობიექტში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების შესრულების დასკვნა.