

როგორ მივიღოთ
მშენებლობის ნებართვა
(გზამკვლევი)

სარჩევი

- 1) მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკანონმდებლო საფუძვლები
- 2) ნებართვის გაცემის ძირითადი პრინციპები
- 3) მშენებლობის ძირითადი სახეობები
- 4) შენობა-ნაგებობათა კლასები და მათი განმსაზღვრელი მახასიათებლები
- 5) მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიები
- 6) ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული ორგანოები
- 7) მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი
- 8) ნებართვის მიღებისთვის განაცხადი შევსებული უნდა იქნეს მუნიციპალური სერვისების განვითარების სააგენტოს ვებ გვერდზე

1. მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკანონმდებლო საფუძვლები

1. საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“.
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილება.
3. „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება.
4. ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილება.
5. „ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმისა და ცენტრალური უბნის განაშენიანების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 16 აპრილის №13 დადგენილება.

საკანონმდებლო დოკუმენტები ელექტრონული ფორმით შეგიძლიათ იხილოთ შემდეგ ვებ-გვერდებზე:

- <https://ms.gov.ge>
- <https://maps.municipal.gov.ge>
- <https://apps.gov.ge>
- <https://matsne.gov.ge>

2. ნებართვის გაცემის ძირითადი პრინციპები

- ერთი სარკმლის პრინციპი
- დუმილი თანხმობის ნიშანია
- საჯაროობის პრინციპი

3. მშენებლობის ძირითადი სახეობები

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

4. შენობა-ნაგებობათა კლასები და მათი განმსაზღვრელი მახასიათებლები

შენობა-ნაგებობის კლასები და მშენებლობის სახეობები იყოფა 5 კლასად:

- I კლასი - შენობა-ნაგებობები უმნიშვნელო რისკით (მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს)
- II კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით;
- III კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით;
- IV კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით;
- V კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობები).

I კლასის შენობა-ნაგებობებისა და მშენებლობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები:

- 60 მ²-მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა;
- 20 მ³-მდე მოცულობის, 10 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;
- გრუნტის ზედაპირიდან 2,2 მ-მდე სიმაღლის მქონე ღობე;

- შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლებია ან ტოლია 6 მ-ისა;
- V კატეგორიის ელექტროსადგურები (ჰიდროელექტროსადგური 50 კვტ-მდე, მზისა და ბიოგაზის დანადგარი);
- კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი არსებული ინფრასტრუქტურის გამოყენებით ან კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟისათვის ტრანშეის/თხრილის მოწყობა (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი დამატებით საჭიროებს სანებართვო შენობა-ნაგებობის მშენებლობას/მონტაჟს);
- გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალისწინებული ნაგებობა;
- საზოგადოებრივ ტერიტორიებზე გარე ვაჭრობისათვის განკუთვნილი 2,5 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა-ნაგებობები ან/და დანადგარები;
- დაბალი წნევის გაზსადენი, ასევე ისეთი საშუალო წნევის გაზსადენი, რომლის შიდა დიამეტრი არ აღემატება 100 მმ-ს, 10 ატმოსფეროდან 500 მმ-მდე დიამეტრის წყალსადენი, 600 მმ-მდე დიამეტრის წყალარინების მილი, ქუჩის ნაწილი, რომელიც არის ჩიხი/გასასვლელი, ელექტროგადამცემი ხაზი 1 კ. ვოლტიდან 20 კ. ვოლტამდე;
- ლანდშაფტური მშენებლობა;
- კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა;
- ბანკომატის განთავსება;
- საჩრდილობლის მოწყობა;
- შენობა-ნაგებობის ფასადისა და სახურავის ისეთი სარემონტო და მოპირკეთებითი სამუშაოები, რომელთა დროსაც ხდება შენობა-ნაგებობის ფერის ან მოსაპირკეთებელი მასალის ცვლილება;
- ღია სათამაშო და სპორტული (მაყურებელთა ტრიბუნებისა და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების გარეშე) მოედნებისა და ღია ავტოსადგომების მოწყობა;
- სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე წყალსარინი არხებისა და დრენაჟების მოწყობა;
- სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე 25 მ³-მდე მოცულობის და არაუმეტეს 2.2 მ სიღრმის აუზის, ღია საცურაო აუზის, აგრეთვე ჭებისა და წყაროების მოწყობა;

- სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე განსათავსებელი 8 მ-მდე სიმაღლის ანძების, გაყვანილობისა და განათებისათვის ბოძების, ანტენებისა და 2 მმ-მდე რეზერვუარიანი წყლის სადაწნეო კოშკების მშენებლობა;
- შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის პანდუსების მოწყობა;
- გადაუდებლობის შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის დროებითი გამაგრება;
- აბრებისა და რეკლამების განთავსება;
- ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრისა და სხვა ღიობების მოწყობა/დემონტაჟი;
- შენობა-ნაგებობის ექსტერიერზე მცირე ზომის არქიტექტურული ნაწილების/ელემენტების, კონსტრუქციების, ტექნიკური საშუალებების დამატება/მოკლება.

II კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები:

- 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;
- 60 მ³-მდე მოცულობის, 10 მ-დან 15 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-დან 15 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;
- გრუნტის ზედაპირიდან 2.2 მ-ზე მეტი სიმაღლის ღობე;
- შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლებია ან ტოლია 7 მ-ისა;
- 1000 მ³-მდე მოცულობის წყალსაცავი;
- თხევადი ნივთიერების საცავი/ტერმინალი ავზების ჯამური მოცულობით 100 მ³-მდე.

III კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები:

- 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;

- 60 მ³-დან 200 მ³-მდე მოცულობის, 15 მ-დან 30 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 15 მ-დან 20 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;
- შენობა-ნაგებობაში დამონტაჟებული ვერტიკალური, დახრილი ან/და ჰორიზონტალური გადაადგილების მექანიკური საშუალება;
- შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 7 მ-ზე და ნაკლებია ან ტოლია 12 მ-ისა;
- ხაზობრივი ნაგებობები – 10-დან 25 ატმოსფეროდან 500 მმ-დან-1400 მმ-მდე დიამეტრის წყალსადენი, 600-დან 1500 მმ-მდე დიამეტრის წყალარინების მილი, სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა წარმადობით 1 მ³-მდე წმ-ში, ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა, გამჭოლი ქუჩა, რომელიც არ არის გამზირი ან/და ბულვარი და არ არის დასახლების განვითარების დერეფნის შემადგენელი ნაწილი, 100 მმ-ზე მეტი შიდა დიამეტრის საშუალო წნევის გაზსადენი, ასევე ყველა მაღალი წნევის გაზსადენი, რომელიც განკუთვნილია მომხმარებლის გაზმომარაგებისთვის, წარმადობით 500 მ³/სთ-მდე;
- ელექტროქვესადგური 35 კ.ვოლტი და 110 კ.ვოლტი; III (ჰიდროელექტროსადგური 1000 კვტ-დან 10 000 კვტ-მდე, ქარის ელექტროსადგური) და IV კატეგორიის (ჰიდროელექტროსადგური 50 კვტ-დან 1000 კვტ-მდე, გეოთერმული ელექტროსადგური) ელექტროსადგურები;
- წყალსაცავი 1000 მ³-დან 10 000 მ³-მდე მოცულობისა;
- ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები ავზების ჯამური მოცულობით 100 მ³-დან 500 მ³-მდე;
- მაგისტრალური გაზსადენის გაზგამანაწილებელი სადგური, წარმადობით 500 მ³/სთ-მდე.

IV კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები

- სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 6000 მ²-ზე მეტი ფართობისა და 22 მ-ზე მეტი სიმაღლის მქონე შენობა;
- 200 მ³-დან 1000 მ³-მდე მოცულობის, 30 მ-დან 50 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 20 მ-დან 30 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

- ნაგებობა, რომლის მაღის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 12 მ-ზე და ნაკლებია ან ტოლია 24 მ-ისა;
- შენობა, რომლის მაღის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე 12 მ-ზე მეტია;
- ხიმინჯიანი ფუნდამენტის მქონე შენობა-ნაგებობები;
- ხაზობრივი ნაგებობები – შიდასარეწაო ან/და შიდასაობიექტო ნავთობსადენი, 100 მმ-ზე მეტი შიდა დიამეტრის საშუალო წნევის გაზსადენი, ასევე ყველა მაღალი წნევის გაზსადენი, რომელიც განკუთვნილია მომხმარებლის გაზმომარაგებისთვის, 500 მ³/სთ და ზევით წარმადობით, ელექტროგადამცემი ხაზი 35 კ. ვოლტიდან 110 კ. ვოლტამდე, სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა წარმადობით 1-დან 10 მ³-მდე წმ-ში, რკინიგზის ჩიხები და შიდასაწარმოო რკინიგზა, გამჭოლი ქუჩა, რომელიც არის გამზირი ან/და ბულვარი და დასახლების განვითარების დერეფნის შემადგენელი ნაწილია;
- ელექტროქვესადგური 220 კ.ვოლტი; II კატეგორიის ელექტროსადგურები (ჰიდროელექტროსადგური 10 მვტ-დან 50 მვტ-მდე);
- წყალსაცავი 10 000 მ³-დან 100 000 მ³-მდე მოცულობის;
- ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები, ავზების ჯამური მოცულობით 500 მ³-დან 1000 მ³-მდე;
- აეროდრომი კოდური აღნიშვნით – 4D-ზე ნაკლები (საანგარიშო საფრენი ზოლის სიგრძე – 1 800 მ- მდე, ასევე თვითმფრინავის ფრთის გაშლა – 36 მ-მდე);
- ბუნებრივი ან/და გათხევადებული ნახშირწყალბადიანი გაზგასამართი სადგურები (გარდა მოძრავი სადგურისა) ან/და ავტოგასამართი სადგურები ან/და ავტოგასამართი კომპლექსები;
- მაგისტრალური გაზსადენის გაზგამანაწილებელი სადგური, წარმადობით 500 მ³/სთ-დან 3000 მ³/სთ-მდე.

5. მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიები

I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება

ადმინისტრაციული წარმოების ვადა:

- მარტივი ადმინისტრაციული წესით, განცხადების წარდგენიდან 10 სამუშაო დღე.
- სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობის შემთხვევაში 20 სამუშაო დღე.
- საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად შესაძლებელია გაგრძელდეს 3 თვის ვადით.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების (გაპი) მოქმედების ვადაა მისი დამტკიცებიდან 3 წელი სანებართვო წარმოების II სტადიის დაწყებამდე.

II სტადია - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება (არაუმეტეს 17 სამუშაო დღე)

შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მოქმედების ვადაა მისი შეთანხმებიდან 5 წელი სანებართვო წარმოების III სტადიის დაწყებამდე.

III სტადია - მშენებლობის ნებართვის გაცემა (არაუმეტეს 5 სამუშაო დღე)

7. ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოები

- I - IV კლასის ობიექტების მშენებლობის ნებართვას გაცემს ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანო.
- V კლასის (განსაკუთრებული მნიშვნელობის) ობიექტების მშენებლობის ნებართვას გაცემს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო.

8. მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი

მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი დადგენილია II -IV კლასის ობიექტებისათვის „ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლის ოდენობის განსაზღვრისა და მოსაკრებლის გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 7 თებერვალი №9 დადგენილებით.

9. ნებართვის მიღებისთვის განაცხადი შევსებული უნდა იქნეს მუნიციპალური სერვისების განვითარების სააგენტოს ვებ გვერდზე

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სივრცითი და ქალაქმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს (SUDA) და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ერთობლივი ინიციატივითა და თანამშრომლობით, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიაში დაინერგა ქალაქმშენებლობის, არქიტექტურისა და სამშენებლო ზედამხედველობის

მიმართულებით ახალი ელექტრონული სისტემა. აღნიშნული პლატფორმა მიზნად ისახავს პროცესების გამჭვირვალობის, ეფექტიანობისა და თანამედროვე სტანდარტებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფას.

ელექტრონული სისტემების დანერგვა უზრუნველყოფს მუნიციპალიტეტში, ქალაქმშენებლობითი, არქიტექტურული და სამშენებლო ზედამხედველობის მიმართულებით არსებული ინფორმაციის საჯაროობას და ხელმისაწვდომობას. ასევე, მოქალაქეებს უქმნის შესაძლებლობას დროის, ფინანსების და ენერგიის დანახარჯის გარეშე, სახლიდან გაუსვლელად განცხადებით მიმართოს მუნიციპალიტეტს.

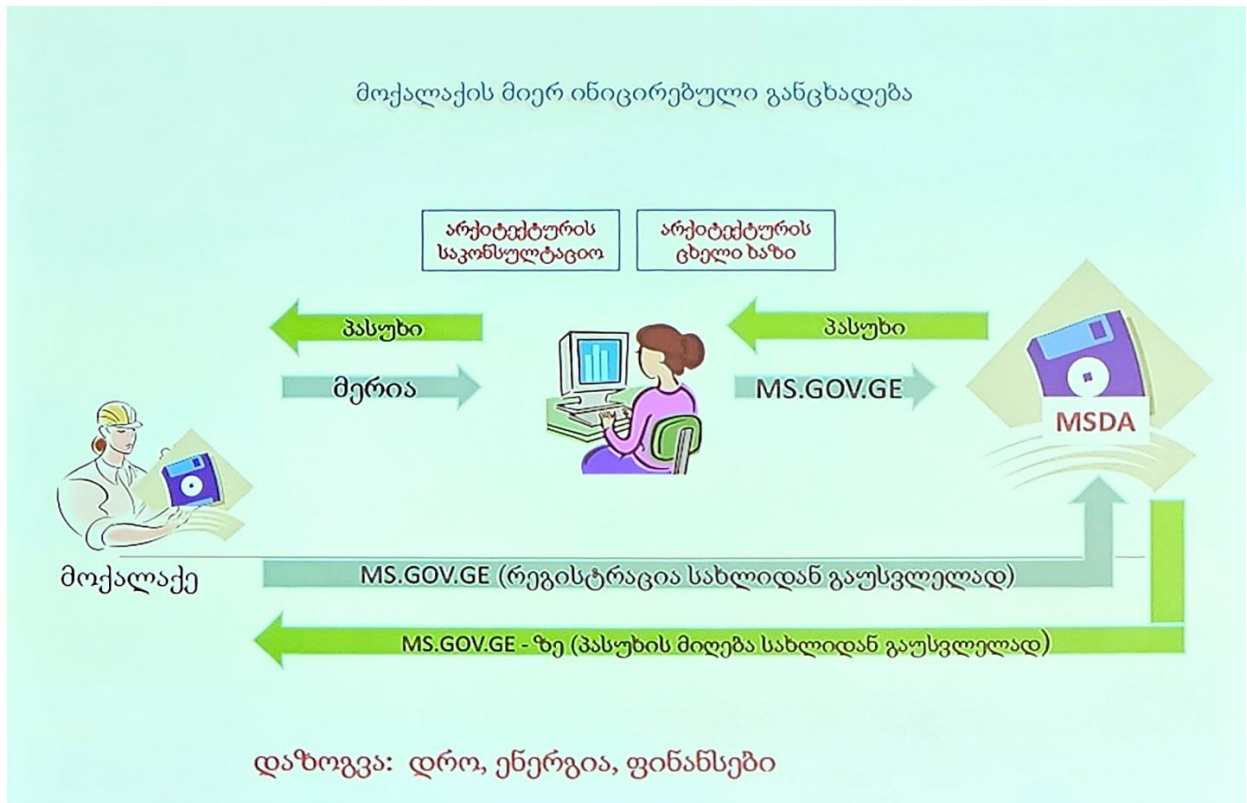
ელექტრონული სისტემა შედგება 3 (სამი) პლატფორმისგან:

- მოქალაქეთა განცხადებები ელექტრონული პორტალი: <https://ms.gov.ge>
- საქართველოს ინტერაქტიული რუკა <https://maps.municipal.gov.ge>
- დოკუმენტბრუნვის ელექტრონული სისტემა: <https://apps.gov.ge>

მოქალაქეთა ელექტრონული პორტალიდან დარეგისტრირებული განცხადება (I კლასის, სამშენებლო ნებართვები, ქალაქმშენებლობითი პროექტები, ნაკვეთის გამიჯვნა-გაერთიანება, ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება და კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა განაცხადები) ფენის სახით ავტომატურად აისახება ინტერაქტიულ რუკაზე და არის საჯარო ნებისმიერი დაინტერესებული პირისთვის.

აღნიშნული სისტემა ასევე მოიცავს:

- მოქალაქის პირად გვერდს (ფიზიკური, იურიდიული);
- ელექტრონული განცხადებების კატეგორიებს;
- წარსადგენი დოკუმენტაციის ნუსხას;
- საქმისწარმოების მსვლელობაზე SMS და Email გზავნილებს;
- მუნიციპალიტეტის გადაწყვეტილებებს და შეტყობინებებს.
- ელექტრონულად გაკეთებული განაცხადის არქივს.



ერთიანი საინფორმაციო სისტემა უზრუნველყოფს:

- სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი პროექტების, სანებართვოს საქმიანობის საჯაროობასა და გამჭვირვალობას.
- სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი პროექტებზე ონლაინ წვდომა მსოფლიოს ნებისმიერი წერტილიდან.
- ერთიანი გეოსივრცითი მონაცემების (GIS) სტანდარტიზაციასა და საჯაროობას.
- მონაცემთა ერთიან ფორმატს.
- მუნიციპალიტეტის ერთი ფანჯრის პრინციპის დანერგვას.
- პროცესების გამჭვირვალობას.
- კანონმდებლობით დადგენილი საქმისწარმოების ვადების კონტროლს.
- ავტომატიზირებული სტატისტიკური მონაცემები.
- სამშენებლო ზედამხედველობის ეფექტიანობას.
- მოქალაქეებისთვის მომსახურების გაუმჯობესებას.