

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

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

1. მე-3 მუხლის:

ა) „მ“ ქვეპუნქტი ამოღებულ იქნეს;

ბ) „ნ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ნ) განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია – დიდი მნიშვნელობის საზოგადოებრივი, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, ჰუმანიტარული, თავდაცვითი, საკურორტო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სარეკრეაციო, კულტურული ან/და სხვა ფაქტორიდან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დასახლებისთვის ან მუნიციპალიტეტისთვის ან მისი ტერიტორიის ნაწილისთვის მინიჭებული განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორია;“.

2. კოდექსს დამატოს შემდეგი შინაარსის 4¹ მუხლი:

„მუხლი 4¹. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სფეროში სახელმწიფო პოლიტიკის განხორციელება და წარმართვა

1. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სფეროში სახელმწიფო პოლიტიკას ახორციელებს სამინისტრო და თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმართავს სააგენტო.

2. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სფეროს მეთოდური ხელმძღვანელობის, კოორდინაციისა და მართვის უზრუნველსაყოფად სააგენტო ახორციელებს შემუშავებული/დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისა და მათთან დაკავშირებული დოკუმენტების, აგრეთვე დასაგეგმარებელი ტერიტორიის კვლევას, ანალიზსა და შეფასებას, ადგენს ამ დოკუმენტების საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობას და ამზადებს და გასცემს სათანადო დასკვნას.

3. სააგენტოს ან/და სამინისტროს მოთხოვნის შემთხვევაში დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანო ვალდებულია მიაწოდოს მას ამ მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული ღონისძიებების განხორციელებისთვის საჭირო ინფორმაცია/დოკუმენტაცია.

4. ამ მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად სააგენტოს მიერ გაცემული დასკვნის გათვალისწინება სავალდებულოა დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოსთვის სივრცის დაგეგმარების გეგმების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავებისას ან მათში ცვლილებების შეტანისას.“.

3. მე-15 მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. სივრცის დაგეგმარების სპეციალური ამოცანების გადასაწყვეტად შესაძლებელია საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით განისაზღვროს ისტორიულ-კულტურული, ეკონომიკური ან/და სხვა ნიშნით იდენტიფიცირებული გეგმარებითი ერთეული.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული გეგმარებითი ერთეულისთვის სააგენტო ამ კოდექსით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით შეიმუშავებს და სამინისტროს წარდგინებით



საქართველოს მთავრობა ამტკიცებს სივრცის დაგეგმარების გეგმას.“.

4. მე-18 მუხლის მე-2 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. სააგენტო უფლებამოსილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაუკვეთოს სხვა სუბიექტს.“.

5. მე-19 მუხლის:

ა) მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. სააგენტოს მიერ შემუშავებულ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციას და ამ კონცეფციაზე დასკვნას სამინისტრო წარუდგენს საქართველოს მთავრობას.“;

ბ) მე-6 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმაზე სააგენტოს მიერ წარმოდგენილ დასკვნას სამინისტრო წარუდგენს საქართველოს მთავრობას.“.

6. 25-ე მუხლის:

ა) მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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 კონცეფციაზე სააგენტოს მიერ გაცემულ დასკვნას. ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფციას საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმებით ამტკიცებს ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა.“;

ბ) მე-5 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„5. ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა საქართველოს მთავრობას წარუდგენს ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმაზე სააგენტოს მიერ გაცემულ დასკვნას. ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმას საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმებით ამტკიცებს ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა.“.

7. 31-ე მუხლის:

ა) მე-3 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის კონცეფცია შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების მონაწილეობას და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარუდგენას.“;

ბ) მე-5 ნაწილის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 5¹ ნაწილი:

„5¹. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის საბოლოო პროექტი შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების მონაწილეობას და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარუდგენას.“;



გ) მე-6 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6. მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის საბოლოო პროექტი, რომელზედაც გაცემულია სააგენტოს დასკვნა, სამართლებრივი კონსულტაციისთვის, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 137-ე მუხლით დადგენილი წესით წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს.“.

8. 36-ე მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 36. განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია

1. დიდი მნიშვნელობის საზოგადოებრივი, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, ჰუმანიტარული, თავდაცვითი, საკურორტო, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სარეკრეაციო, კულტურული ან/და სხვა ფაქტორიდან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დასახლებას ან მუნიციპალიტეტს ან მისი ტერიტორიის ნაწილს შეიძლება მიენიჭოს განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიის სტატუსი.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ტერიტორიისთვის საქართველოს მთავრობა ამტკიცებს გენერალურ გეგმას, ხოლო სააგენტო – განაშენიანების გეგმას/განაშენიანების დეტალურ გეგმას. მათი შემუშავებისას მოქმედებს ამ კოდექსით ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავებისთვის დადგენილი მოთხოვნები, ამ მუხლით განსაზღვრული თავისებურებების გათვალისწინებით.

3. საქართველოს მთავრობა უფლებამოსილია განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიისთვის დაადგინოს ამავე ტერიტორიაზე მოქმედი სპეციალური მარეგულირებელი ნორმები – ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების/დამტკიცების განსხვავებული წესები.

4. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვა გაიცემა საქართველოს მთავრობის დადგენილებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით, ამ მუხლით განსაზღვრული თავისებურებების გათვალისწინებით.“.

9. 42-ე და 43-ე მუხლები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 42. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება გენერალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით

1. მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია გენერალური გეგმის ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაუკვეთოს სხვა სუბიექტს.

2. გენერალური გეგმა განიხილება და მტკიცდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ 2 სტადიად:

ა) I სტადია – გენერალური გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;

ბ) II სტადია – გენერალური გეგმის განხილვა და დამტკიცება.

3. I სტადია იწყება გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების შემდეგ. ამ დროს წინასაპროექტო კვლევების საფუძველზე უნდა იქნეს განხილული და დამტკიცებული გენერალური გეგმის კონცეფცია. გენერალური გეგმის კონცეფციაში ასახული უნდა იყოს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, აგრეთვე მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები.

4. გენერალური გეგმის კონცეფცია შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. ამ კონცეფციას უნდა დაერთოს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების პოზიციების ამსახველი დოკუმენტები. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.



5. გენერალური გეგმის კონცეფციას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – საქართველოს მთავრობა.

6. II სტადია იწყება გენერალური გეგმის დამტკიცებული კონცეფციის საფუძველზე გენერალური გეგმის პროექტის შემუშავების შემდეგ, მისი განხილვისა და დამტკიცების მიზნით.

7. გენერალური გეგმის საბოლოო პროექტი შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. ამ პროექტს უნდა დაერთოს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების პოზიციების ამსახველი დოკუმენტები. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

8. გენერალური გეგმის საბოლოო პროექტი, რომელზედაც გაცემულია სააგენტოს დასკვნა, სამართლებრივი კონსულტაციისთვის, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 137-ე მუხლით დადგენილი წესით წარედგინება სამართლებრივი ზედამხედველობის ორგანოს.

9. გენერალურ გეგმას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – საქართველოს მთავრობა.

10. გენერალურ გეგმაში ცვლილება შეიტანება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით), მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინიციატივით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტოს ინიციატივით) ან ნებისმიერი პირის მიმართვის საფუძველზე.

11. გენერალურ გეგმაში არაარსებითი ცვლილების შეტანის შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ხორციელდება.

12. გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 1 თვისა.

13. ამ კოდექსის 36-ე მუხლით გათვალისწინებული ტერიტორიისთვის გენერალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას ახორციელებს სააგენტო და შემუშავებულ გენერალური გეგმის კონცეფციას/გენერალური გეგმის საბოლოო პროექტს სამინისტროს მეშვეობით, ამ მუხლით (გარდა ამ მუხლის მე-4, მე-7 და მე-8 ნაწილებისა) დადგენილი წესით დასამტკიცებლად წარუდგენს საქართველოს მთავრობას.

14. გენერალური გეგმის შემუშავების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

მუხლი 43. საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით

1. მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაუკვეთოს სხვა სუბიექტს.

2. თუ ტერიტორიისთვის გენერალური გეგმა არ არსებობს, განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა შეთანხმდეს იმავე მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან.

3. განაშენიანების გეგმასთან/განაშენიანების დეტალურ გეგმასთან დაკავშირებული საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების თითოეულ სტადიაზე საზოგადოებისთვის თვალსაჩინო ადგილას დამატებით უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფა, რომელზედაც, სულ მცირე, უნდა მოთავსდეს ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების, დაინტერესებული პირებისგან



მოსაზრებებისა და შეფასებების მიღების პერიოდისა და გეგმის დამტკიცების სავარაუდო ვადების შესახებ.

4. განაშენიანების გეგმა განიხილება და მტკიცდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ 2 სტადიად:

ა) I სტადია – განაშენიანების გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;

ბ) II სტადია – განაშენიანების გეგმის განხილვა და დამტკიცება.

5. I სტადია იწყება განაშენიანების გეგმის კონცეფციის შემუშავების შემდეგ. ამ დროს წინასაპროექტო კვლევების საფუძველზე უნდა იქნეს განხილული და დამტკიცებული განაშენიანების გეგმის კონცეფცია. განაშენიანების გეგმის კონცეფციაში ასახული უნდა იყოს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, აგრეთვე მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები.

6. განაშენიანების გეგმის კონცეფცია შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. ამ კონცეფციას უნდა დაერთოს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების პოზიციების ამსახველი დოკუმენტები. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

7. განაშენიანების გეგმის კონცეფციას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტო.

8. II სტადია იწყება განაშენიანების გეგმის დამტკიცებული კონცეფციის საფუძველზე განაშენიანების გეგმის პროექტის შემუშავების შემდეგ, მისი განხილვისა და დამტკიცების მიზნით.

9. განაშენიანების გეგმის საბოლოო პროექტი შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს. ამ პროექტს უნდა დაერთოს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების პოზიციების ამსახველი დოკუმენტები. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

10. განაშენიანების გეგმას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტო.

11. განაშენიანების გეგმაში ცვლილება შეიტანება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტოს გადაწყვეტილებით), მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინიციატივით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტოს ინიციატივით) ან ნებისმიერი პირის მიმართვის საფუძველზე.

12. განაშენიანების გეგმაში არაარსებითი ცვლილების შეტანის შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ხორციელდება.

13. განაშენიანების გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 1 თვისა.

14. თუ განაშენიანების გეგმის მიზანია დასახლებული ტერიტორიის ინტენსიური განვითარება, ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ხორციელდება.

15. განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება შემოიფარგლება განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის განხილვითა და დამტკიცებით. ამ შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ხორციელდება.

16. განაშენიანების დეტალური გეგმის საბოლოო პროექტი შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა დასკვნის



მისაღებად უნდა წარუდგინოს სააგენტოს (გარდა იმ დასახლების განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოებისა, სადაც მოქმედებს იერარქიულად ზემდგომი ქალაქთმშენებლობითი გეგმა). ამ პროექტს უნდა დაერთოს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების პოზიციების ამსახველი დოკუმენტები. სააგენტო უზრუნველყოფს სხვა, დაინტერესებული სამინისტროების/უწყებების და საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების საფუძველზე შესაბამისი დასკვნის მომზადებას და მუნიციპალიტეტისთვის წარდგენას.

17. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია პირმა უნდა განათავსოს საინფორმაციო დაფაზე საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე, საზოგადოებისთვის თვალსაჩინო ადგილას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.

18. განაშენიანების დეტალურ გეგმას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო, ხოლო ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტო.

19. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილება შეიტანება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტოს გადაწყვეტილებით), მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინიციატივით (ამ კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სააგენტოს ინიციატივით) ან ნებისმიერი პირის მიმართვის საფუძველზე.

20. ამ კოდექსის 36-ე მუხლით გათვალისწინებული ტერიტორიისთვის განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას ახორციელებს სააგენტო ამ მუხლით (გარდა ამ მუხლის მე-2, მე-6, მე-9 და მე-16 ნაწილებისა) დადგენილი წესით.

21. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.“.

10. კოდექსს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 43¹ მუხლი:

„**მუხლი 43¹. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ან/და მასში ცვლილების შეტანის თაობაზე განცხადების წარდგენისა და გადაწყვეტილების მიღების წესი**

1. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ან/და მასში ცვლილების შეტანის თაობაზე განცხადება დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს წარედგინება, ადმინისტრაციული წარმოება ხორციელდება და გადაწყვეტილება მიიღება ამ კოდექსის 101¹ მუხლით დადგენილი წესით.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მიღებული ყველა გადაწყვეტილება საჯაროდ შესაბამის პორტალზე ქვეყნდება.“.

11. 47-ე მუხლის:

ა) პირველი ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს შეუძლია საკუთარი უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით სხვა სუბიექტთან დადოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მაგალითად, ხელშეკრულება ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელების, ინფრასტრუქტურის მშენებლობის ან/და მისი მოწესრიგების თაობაზე).“;

ბ) მე-4 ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ხელშეკრულების დადებისას განისაზღვრება შესაბამისი დავალების შესრულების ვადა. ეს ვადა განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში 12 თვეს არ უნდა აღემატებოდეს. დასაბუთებული შუამდგომლობის არსებობის შემთხვევაში აღნიშნული ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 12 თვით.“.



12. მე-80 მუხლის პირველი ნაწილი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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. ამ მუხლით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების დადგენის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.“.

13. კოდექსს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 101¹ მუხლი:

„მუხლი 101¹. მშენებლობის ნებართვის/მშენებლობის შეტყობინების თაობაზე განცხადების წარდგენისა და გადაწყვეტილების მიღების წესი

1. მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ვალდებულია მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელებისას და ამ ნებართვის გაცემის მიზნით გამოიყენოს მხოლოდ პროგრამული უზრუნველყოფისა და მართვის ავტომატური საშუალებები.

2. მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ვალდებულია მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სტადიის თაობაზე ელექტრონული განცხადების წარმოდგენა დაადასტუროს ამ განცხადების ელექტრონულ პორტალზე რეგისტრაციით და მისთვის სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად წარმოდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია ავტომატურად აისახება საკადასტრო რუკაზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო ერთეულზე) იდენტიფიცირებული სახით და საჯაროდ ქვეყნდება.

4. მშენებლობის ნებართვა/მშენებლობის შეტყობინება (მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სტადიის თაობაზე გადაწყვეტილება) გაიცემა მართვის ავტომატური საშუალების გამოყენებით და ქვეყნდება საჯაროდ შესაბამის პორტალზე.“.

14. 106-ე მუხლის მე-8 ნაწილი ამოღებულ იქნეს.

15. 141-ე მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. სააგენტო 2035 წლის 31 დეკემბრამდე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ინიციატივითა და საქართველოს მთავრობის დავალებით უზრუნველყოს მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციის/საბოლოო გეგმის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტების მომზადება. აღნიშნული გეგმის კონცეფცია/პროექტი მოწონებული უნდა იქნეს სააგენტოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამის შემდეგ მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კონცეფციას/პროექტს ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

4. ყველა მუნიციპალიტეტმა 2035 წლის 31 დეკემბრამდე უზრუნველყოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემუშავება და დამტკიცება.“.

16. კოდექსს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 141¹⁰ მუხლი:

„მუხლი 141¹⁰. საბაზისო-თემატური გეგმის შემუშავების დროებითი წესი

1. სააგენტო 2035 წლის 31 დეკემბრამდე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტთან კონსულტაციითა და საქართველოს მთავრობის დავალებით, ამავე დავალებით განსაზღვრული გეგმარებითი ერთეულისთვის შეიმუშაოს საბაზისო-თემატური გეგმა.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად შემუშავებულ საბაზისო-თემატურ გეგმას სამინისტროს წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.



3. საბაზისო-თემატური გეგმა არის დროებითი, გარდამავალი გეგმა, რომლის მიზანია დასაგეგმარებელი ტერიტორიისთვის მუნიციპალიტეტის/მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცებამდე ამ ტერიტორიის განვითარებისა და გეგმარებითი გადაწყვეტილებისთვის სათანადო საბაზისო, სახელმძღვანელო წინაპირობების ჩამოყალიბება. საბაზისო-თემატური გეგმის ამოცანაა მუნიციპალიტეტის/მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების უფლებამოსილების მქონე ორგანოებისთვის ამ გეგმის/გეგმების შემუშავებისთვის აუცილებელი, საბაზისო წინაპირობების შექმნა და მის/მათ დამტკიცებამდე აღნიშნული ტერიტორიის მოწესრიგებული/დაბალანსებული განვითარების უზრუნველყოფა.

4. საბაზისო-თემატური გეგმის შემუშავების წინაპირობაა დასაგეგმარებელი ტერიტორიისთვის მუნიციპალიტეტის/მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების არარსებობა და დასაგეგმარებელი ტერიტორიის განვითარების სტრატეგიული მიზნების ჩამოყალიბებისთვის ზოგადი მიმართულებების განსაზღვრის საჭიროება.

5. საბაზისო-თემატური გეგმის შემადგენლობა და შემუშავების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

6. საბაზისო-თემატური გეგმა სივრცის დაგეგმარების მიზნებისთვის მოქმედებს დასაგეგმარებელი ტერიტორიისთვის მუნიციპალიტეტის/ მულტიმუნიციპალური სივრცის დაგეგმარების გეგმის დამტკიცებამდე, ხოლო ქალაქთმშენებლობითი მიზნებისთვის – დასაგეგმარებელი ტერიტორიისთვის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცებამდე.

7. საბაზისო-თემატური გეგმა მისი მოქმედების პერიოდში არის შესაბამისი მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის ან/და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების/დამტკიცების უფლებამოსილების მქონე ორგანოებისა და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოებისთვის სავალდებულო, სახელმძღვანელო დოკუმენტი.

8. სააგენტო უფლებამოსილია საბაზისო-თემატური გეგმის ან მისი ნაწილის შემუშავება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მომზადება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაუკვეთოს სხვა სუბიექტს.“.

მუხლი 2

1. ამ კანონის ამოქმედებამდე სივრცის დაგეგმარების ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავებასთან/დამტკიცებასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოება სრულდება ამ კანონის ამოქმედებამდე მოქმედი წესით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შეცვლილი პირობების გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანო საკუთარი ინიციატივით ან დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე.

2. ამ კანონის ამოქმედებამდე დამტკიცებული განსაკუთრებული რეგულირების ზონის სტატუსის მინიჭებასთან დაკავშირებით მიღებული საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტები ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას. აღნიშნული ზონისთვის ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავება ხდება ან/და მასში ცვლილება შეიტანება ამ კანონის ამოქმედებამდე მოქმედი წესით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შეცვლილი პირობების გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ორგანო საკუთარი ინიციატივით ან დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე.

3. საქართველოს მთავრობამ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარდგინებით, ამ კანონის გამოქვეყნებიდან არაუგვიანეს 60 დღისა უზრუნველყოს:

ა) შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მახასიათებლების დადგენის წესისა და პირობების განსაზღვრის შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების მიღება;

ბ) სათანადო კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ამ კანონთან შესაბამისობა.



მუხლი 3

1. ეს კანონი, გარდა ამ კანონის პირველი მუხლისა და მე-2 მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.
2. ამ კანონის პირველი მუხლის პირველი-მე-9, მე-11, მე-12 და მე-14-მე-16 ნაწილები და მე-2 მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები ამოქმედდეს ამ კანონის გამოქვეყნებიდან 61-ე დღეს.
3. ამ კანონის პირველი მუხლის მე-10 და მე-13 ნაწილები ამოქმედდეს 2026 წლის 1 თებერვლიდან.

საქართველოს პრეზიდენტი

მიხეილ ყაველაშვილი

თბილისი,

3 სექტემბერი 2025 წ.

N952-IVმს-XIმპ

