

რეგიონული პოლიტიკისა და თვითმმართველობის კომიტეტის სხდომის პრესრელიზი

1. საქართველოს კანონის პროექტზე „საქართველოს სივრცითი მოწყობისა და მშენებლობის კოდექსის“ შესახებ;
(საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი)

„საქართველოს სივრცითი მოწყობისა და მშენებლობის კოდექსის“ მიზანია:

სივრცითი მოწყობის, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვისა და სამშენებლო საქმიანობის სფეროს მომწესრიგებელი კანონმდებლობის უნიფიკაცია და ჰარმონიზაცია, გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების გამარტივება და ტრანსფარენტულობა, ძირითადი სამართლებრივი ინსტიტუტების კანონის ფორმაში მოქცევა და მათი საქმიანობის სტაბილურობის უზრუნველყოფა;

საქართველოს მთლიანი ტერიტორიისა და მისი ნაწილების გამოყენება და განვითარება მოწესრიგება საჯარო და კერძო ინტერესების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე შემუშავებული სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით;

ადამიანის ცხოვრებისა და საქმიანობისათვის ღირსეული გარემოს შექმნა, სივრცითი მოწყობის, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვისა და მშენებლობის პროცესში ადამიანის ჯანმრთელობის, გარემოს, ბუნებრივი რესურსების, კლიმატისა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა;

სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში საზოგადოების ეფექტიანი ჩართულობის უზრუნველყოფა;

შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ მდგრადობასთან, საიმედოობასთან, სიმტკიცესთან, სეისმომედეგობასთან, ცეცხლმედეგობასთან, ენერგოეფექტიანობასთან და ხმაურისაგან დაცვასთან დაკავშირებით ძირითადი მოთხოვნების დადგენა;

ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფა, სამშენებლო საქმიანობის საუკეთესო პრაქტიკის დამკვიდრება და მშენებლობის ხარისხის ამაღლება;

მშენებლობის ნებართვის მიღებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების გამარტივებისა და სამშენებლო ზედამხედველობის ეფექტიანობის

ამაღლების გზით სამართლებრივი უსაფრთხოების და სტაბილური საინვესტიციო გარემოს უზრუნველყოფა.

კოდექსი ასევე, უზრუნველყოფს საქართველოში სივრცითი მოწყობის, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვისა და მშენებლობის სფეროს კანონმდებლობის ევროპულ და საერთაშორისო სამართლის მოთხოვნებთან ჰარმონიზაციას.

კოდექსის პროექტი შედგება ორი ძირითადი ნაწილისგან-სივრცითი და ურბანული დაგეგმარების ნაწილი და სამშენებლო ნაწილი.

კოდექსის მიხედვით ჩამოყალიბებულია სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი საფუძვლები, რაც ემყარება სექტორალური ინტერესების შეჯერების საფუძველზე დაგეგმვისა და ურთიერთშემხვედრი მოძრაობის პრინციპებს, ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ამომწურავ იერარქიას.

სივრცითი მოწყობის შემთხვევევაში დაგეგმვის იერარქია მოიცავს:

1. საქართველოს სივრცითი მოწყობის გეგმას; 2. ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცითი მოწყობის გეგმას; 3. ტრანსმუნიციპალური/მუნიციპალური სივრცითი მოწყობის გეგმას.

ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვა მოიცავს:

1. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას; 2. განაშენიანების გეგმას.

კოდექსი ერთმანეთისაგან განასხვავებს ორი ტიპის დარგობრივ გეგმას: პირველი, დარგობრივი გეგმები, რომელიც შეიძლება გამოიყოს ინტეგრირებულ გეგმების შემადგენლობიდან და განვითარდეს დამოუკიდებლად. მეორე, დარგობრივი გეგმები ან/და სქემები (მაგ., ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური დარაიონების და სხვ.). კოდექსის ერთ-ერთი ფუნდამენტური პრინციპია როგორც სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის იერარქიულ დონეებს (ინტეგრირებულ გეგმებს), ისე ინტეგრირებულ და დარგობრივ გეგმებს შორის თავსებადობის ვალდებულება.

კოდექსი ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპების განახლებულ კატალოგს, რომელიც დაგეგმვის უფლებამოსილების განხორციელების მატერიალური ლეგიტიმაციის ერთ-ერთი ცენტრალური საფუძველია.

სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპების გათვალისწინება სავალდებულოა დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ყველა სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოებისათვის.

კოდექსი განსაზღვრავს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სტრუქტურის სავალდებულო ელემენტებს. სივრცითი მოწყობისა და

ქალაქთმშენებლობითი გეგმები უნდა შედგებოდეს ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან.

კოდექსის სიახლეა სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პროაქტიული გამოქვეყნების ვალდებულების შემოღება.

კოდექსი განსაზღვრავს სივრცითი მოწყობის დაგეგმვის იერარქიის ყველაზე მაღალი დონის - საქართველოს სივრცითი მოწყობის გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. დაგეგმვაზე უფლებამოსილ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქართველოს სივრცითი მოწყობის გეგმა შეუსაბამოს რეალურ საჭიროებებს.

კოდექსის სიახლეა სპეციალური მოთხოვნების შემოღება ტერიტორიული ზღვისა და განსაკუთრებული ეკონომიკური ზონის სივრცითი მოწყობის გეგმების შემადგენლობისათვის, რომლისთვისაც ძირითადად გათვალისწინებულია გარემოსდაცვითი და სამეცნიერო-კვლევითი ასპექტები.

კოდექსი ზუსტი სტრუქტურირებული თანმიმდევრობით განსაზღვრავს საქართველოს სივრცითი მოწყობის გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების საკითხებს.

საქართველოს სივრცითი მოწყობის გეგმის პროექტის შემუშავებას უზრუნველყოფს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო თავად ან მისი დავალების საფუძველზე, კერძო სამართლის პირების მეშვეობით.

კანონპროექტის მიხედვით გეგმის შემუშავების პროცედურა იყოფა ორ სტადიად: პირველ სტადიაზე, წინასაპროექტო კვლევების საფუძველზე, ხდება სივრცითი მოწყობის გეგმის კონცეფციის შემუშავება, ხოლო მეორე სტადიაზე საქართველოს სივრცითი მოწყობის გეგმის პროექტის შემუშავება, რომელიც უნდა ეფუძნებოდეს საბოლოო კონცეფციას. კოდექსი ითვალისწინებს გეგმის შემუშავების პროცესში სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურის ჩატარებას. კოდექსი ითვალისწინებს ერთსტადიან ადმინისტრაციულ წარმოებას.

კანონპროექტის მიხედვით საქართველოს სივრცითი მოწყობის გეგმა სავალდებულოა ქვედა დონის გეგმებისათვის, ამასთან, სავალდებულობის თვალსაზრისით, საქართველოს სივრცითი მოწყობის ასპექტები შესაძლებელია წარმოდგენილი იქნეს როგორც აბსოლუტურად სავალდებულო, ისე ინტერესთა შეჯერების მოთხოვნების სახით. კერძოდ,

- ტერიტორიები, რომელიც განსაზღვრულია კონკრეტული ფუნქციისათვის ან/და გამოყენებისათვის და გამორიცხავს ნებისმიერ შესაძლებლობას, რომელიც ამ მიზანთან იქნება შეუსაბამო; ტერიტორიები, რომლის მიმართ საქართველოს სივრცითი მოწყობის გეგმა ადგენს ისეთი ექსკლუზიური გამოყენების სახეობას, რომელიც სხვა ადგილას

დაუშვებელია (მაგ. თუ რომელიმე კონკრეტული ტერიტორია განკუთვნილია აეროპორტისათვის, მაშინ მისი მშენებლობა სხვა ადგილას დაუშვებელია);

კანონპროექტის სიახლეს წარმოადგენს დიდი ინფრასტრუქტურული სამშენებლო პროექტების წინასწარი შეფასების პროცედურის შემოღება. ინფრასტრუქტურული სამშენებლო პროექტების კონცეფტუალური შესაბამისობის თაობაზე გადაწყვეტილების მოქმედების ვადად დგინდება ხუთი წელი.

კოდექსი ადგენს ავტონომიური რესპუბლიკების, ტრანსმუნიციპალური და მუნიციპალური სივრცითი მოწყობის ცალკეული გეგმების შემუშავების წესს.

კოდექსი აწესრიგებს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესულურ საკითხებს, ადგენს მის განხორციელების უზრუნველყოფასთან დაკავშირებულ ცალკეულ ინსტრუმენტებს, ასევე ქალაქთმშენებლობის დაგეგმვის სპეციალურ პრინციპებს.

განსაკუთრებული აქცენტი კეთდება ქალაქთმშენებლობით ასპექტებზე, რითაც ის განსხვავდება სივრცითი მოწყობის გეგმებისაგან. მიწათსარგებლობის გეგმის ძირითადი შინაარსი შემოიფარგლება როგორც სამშენებლო ზონების (რომელიც ზოგადია), ისე, საჭიროების შემთხვევაში, სამშენებლო ქვეზონების დადგენით.

კანონპროექტში შემოდის ასევე განაშენიანების დეტალური გეგმის ცნება, რომლისთვისაც კოდექსის 41-ე მუხლით დადგენილია ხუთი მინიმალური მაკვალიფიცირებელი ნიშანი. ასეთი გეგმები ნებართვის გაცემის უპირობო საფუძველია, რომლის არსებობის შემთხვევაში ნებართვის გაცემის პირველი ეტაპი არ ტარდება. ამავ დროს, განაშენიანების გეგმაში შესაძლებელია ძირითადი დებულებებისაგან განსხვავებული მოთხოვნების დადგენა, თუ ეს კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით, ამას მოითხოვს ქალაქთმშენებლობითი განვითარების განსაკუთრებული მიზნები (მაგ. ურბანული ღირებულების დაცვა და განვითარება) და ამას არ დაუპირისპირდება საზოგადოებრივი ინტერესები და არ გამოიწვევს ადამიანთა საცხოვრებელი და სამუშაო გარემოს სანიტარიულ-ჰიგიენური მდგომარეობის გაუარესებას.

კოდექსი მიწათსარგებლობის გეგმის შემუშავებისათვის ამკვიდრებს ორსტადიან ადმინისტრაციულ წარმოებას. კანონპროექტი ერთმანეთისაგან განასხვავებს ორ შემთხვევას: პირველი, თუ განაშენიანების გეგმა არ გულისხმობს ტერიტორიების იმავე ფუნქციით სარგებლობის ან შიგა განვითარების მიზნებს, მაშინ მის შემუშავებასთან დაკავშირებით ტარდება ისეთივე ჩვეულებრივი ადმინისტრაციული წარმოება, რაც დადგენილია მიწათსარგებლობის გეგმის შემუშავებისათვის;

მეორე, თუ განაშენიანების გეგმა მიმართულია დასახლებული ტერიტორიების შიგა განვითარებისაკენ, მაშინ მისი შემუშავება ხდება გამარტივებული

ადმინისტრაციული წარმოების წესით, როცა პირველი სტადია შემოიფარგლება მხოლოდ განაშენიანების გეგმის პროექტის შემუშავებით, ხოლო მეორე სტადიაზე ადმინისტრაციული წარმოება ტარდება იმავე წესით, რაც დადგენილია მიწათსარგებლობის გეგმის შემუშავებისათვის.

გამარტივებული ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით იწყება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს ინიციატივით.

მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვის უზრუნველსაყოფად (განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით), დამატებით შემოდის ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება (განსაკუთრებით ზეპირი მოსმენის სახით). კოდექსი უშვებს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების ძირითადი დებულებებისა და განაშენიანების რეგულირების ნორმების შემუშავებას, რომლის კომპეტენცია ექნება მხოლოდ საქართველოს მთავრობას.

სივრცითი მოწყობისა და მშენებლობის სფეროში მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილება გარანტირებული იქნება დაგეგმარების ეტაპზე, სადაც ჩნდება ლოკალურ საჭიროებებზე ორიენტირებული რეგულირების შესაძლებლობა.

კოდექსი აღიარებს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ფუნდამენტურ პრინციპს, რომლის შესაბამისად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენება ეფუძნება ფუნქციური ზონირების პრინციპს. კანონპროექტის სიახლეა შერეული ზონირების უფლებამოსილების კანონის დონეზე რეგლამენტაცია.

ქალაქთმშენებლობით დაგეგმვასთან დაკავშირებით წარმოშობილი ეკონომიკური ხასიათის ურთიერთობების მოწესრიგების თვალსაზრისით, კოდექსს შემოაქვს რამდენიმე ახალი სამართლებრივი ინსტიტუტი, კერძოდ:

- პირველი სიახლე არის ქალაქთმშენებლობითი ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისადაც სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოებს უფლება ეძლევათ ამ კოდექსით განსაზღვრული საკუთარი უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით კერძო პირებთან, ასევე, სხვა ფიზიკურ პირებთან დადონ ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მაგ., ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების, სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიშის მომზადების, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელების, ინფრასტრუქტურის მშენებლობის ან/და მათი მოწესრიგების თაობაზე), რომელთან დაკავშირებით განსახორციელებელი სახელმწიფო შესყიდვები და კონკურსები დარეგულირდება შესაბამისი სფეროს მოწესრიგებელი კანონმდებლობით;

- მეორე სიახლე არის სარგებლობის უფლების დროებით შეზღუდვა, რომლის შესაბამისადაც თუ ქალაქთმშენებლობის გეგმა შემუშავების პროცესშია, მის

დამტკიცებამდე ნებართვის გამცემ ორგანოს უფლება აქვს შეაჩეროს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, რაც არ უნდა აღემატებოდეს 4 თვეს, რაც აუცილებელი საჭიროების შემთხვევაში, შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 3 თვისა. თუ ამ ვადების გასვლის შემდეგ არ გაიცა მშენებლობის ნებართვა, მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

- მესამე სიახლე არის ქალაქთმშენებლობის გეგმების მიღებით, ცვლილებით ან/და გაუქმებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

კოდექსი ადგენს ადგენს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ცნებას, რაც ახალია ქართულ სამართალში, ასევე განსაზღვრავს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელებისათვის დამატებით პირობებს.

კოდექსი აწესრიგებს ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელებასთან დაკავშირებულ ყველა არსებით საკითხს (ადმინისტრაციული წარმოება, დაფინანსება, დაინტერესებული პირების მონაწილეობა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში, მოსამზადებელი კვლევების ჩატარება და სხვა).

კოდექსით დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ძირითად მოთხოვნები, შენობა-ნაგებობისა და სამშენებლო მასალის ხარისხის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმები.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების მიზნებისათვის კოდექსი გამოყოფს მიწის ნაკვეთების შემდეგ კატეგორიებს: მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს განაშენიანების დეტალური გეგმით დაფარულ შიგა ან/და გარე ტერიტორიაში, არის სამშენებლო მიზნებისთვის შესაბამისი მიწის ნაკვეთი.

მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ, არის არასამშენებლო მიწის ნაკვეთი. ასეთ ტერიტორიებზე ნებადართულია მხოლოდ ამ ტერიტორიის ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა. კოდექსი ადგენს მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისათვის ყველა რელევანტურ ასპექტებს (მაგ., მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელებითა და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით, მიწის ზონის რეგულირებას, მიწის ნაკვეთზე წყალგამტარიანობისათვის აუცილებელი ადგილების შენარჩუნებას, მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანებას, მიწის ნაკვეთის შემოღობვას და სხვა).

კოდექსი ადგენს ძირითად მოთხოვნებს შენობა-ნაგებობის ხარისხის მიმართ. ხარისხობრივი ნორმებისათვის არსებითი სამართლებრივ მასშტაბებს წარმოადგენს შენობა-ნაგებობის მიერ მისი ექსპლუატაციის პერიოდში მისთვის გათვალისწინებული ფუნქციის შესრულება, განსაკუთრებით ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს

უვნებლობის, უსაფრთხოებისა და კეთილმოწყობის თვალსაზრისით. კოდექსის პროექტი მოიცავს შენობა-ნაგებობის ხარისხის უზრუნველყოფის ყველა შესაძლო ასპექტებს (მაგ. შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური მხარე; შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმტკიცე, მდგრადობა და საიმედოობა; სახანძრო უსაფრთხოების დაცვა; ჰიგიენის, ჯანმრთელობისა და გარემოს დაცვა; უსაფრთხოების დაცვა შენობა-ნაგებობის გამოყენებისას; შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის შენობა-ნაგებობების გამოყენების შესაძლებლობის უზრუნველყოფა; ხმაურისაგან დაცვის უზრუნველყოფა და სხვა).

კოდექსი მოიცავს სამშენებლო მასალის ხარისხის რეგულირების საკითხებს. კოდექსის მიზნებისათვის სამშენებლო მასალა განმარტებულია როგორც სამშენებლო მიზნებისათვის წარმოებული და ბაზარზე განთავსებული ნებისმიერი პროდუქტი, რომელიც გამოყენებული იქნება შენობა-ნაგებობის ასაშენებლად და დასამონტაჟებლად, რაც უზრუნველყოფს მის სიმტკიცეს, მდგრადობას, საიმედოობას, ხანძრის დროს ცეცხლმედეგობას და ენერგოეფექტიანობას.

კოდექსით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესსა და პირობები.

აღსანიშნავია, რომ კოდექსი მიჯნავს მშენებლობას, რომელიც საჭიროებს ნებართვას და ნებართვის გარეშე მშენებლობას. კოდექსი ადგენს სანებართვო სამართლის ორ ინსტრუმენტს: შეტყობინებას და ნებართვას. კოდექსი მუნიციპალიტეტებს აძლევს შესაძლებლობას გააფართოვოს ან შეამციროს მშენებლობის შეტყობინების პროცედურის გავრცელების არეალი - პირველ კლასზე დაადგინოს ნებართვის აღების ვალდებულება, ან მ-2 კლასზე დაადგინოს შეტყობინების პროცედურა. თუ მ-2 კლასზე დადგინდება შეტყობინების პროცედურა, მაშინ მის მიმართ ტარდება გამარტივებული და დაჩქარებული ადმინისტრაციული წარმოება. ასეთ შემთხვევაში არ მოითხოვება კონსტრუქციული დასკვნები და სანებართვო მოსაკრებელი.

II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საფუძველია მშენებლობის ნებართვა, რომლის მოპოვება ხდება კოდექსის და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო არის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო. ნებართვის მაძიებელი და ნებართვის მფლობელი არის მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული ან ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე/მოსარგებლე (მისი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირი), რომელსაც აქვს ობიექტის სამშენებლოდ განვითარების ინტერესი. კოდექსი განსაზღვრავს ნებართვის მაძიებლის და ისე ნებართვის მფლობელის უფლება-

მოვალეობებს. სამშენებლო საქმიანობის სანებართვო დოკუმენტაციის შედგენაზე უფლებამოსილი პირები გამიჯნულია მშენებლობის კლასების გათვალისწინებით.

კოდექსის თანახმად, სანებართვო დოკუმენტაციის საექსპერტო შეფასება ხორციელდება *ინსპექტირების აკრედიტირებული ორგანოს მიერ* ამ კოდექსისა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში და წესი, რაც კოდექსის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სიახლეა. ის ხელს შეუწყობს ინტერესთა კონფლიქტის თავიდან აცილებას და მოწესრიგებული საექსპერტო შეფასების განხორციელებას. კოდექსის აწესრიგებს მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხებს.

კოდექსის სიახლეს წარმოადგენს ორივე სტადიისათვის ეკოლოგიური ექსპერტიზის პროცედურასთან დაკავშირებული საკითხების გამარტივება.

კოდექსი აყალიბებს მშენებლობის ნებართვის გაცემის ვადების დადგენის თანამედროვე მიდგომას. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებში განსაზღვრული გონივრული ვადით. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლის შემთხვევაში განცხადება წარდგენილი უნდა იქნეს მშენებლობის ახალი ნებართვის გაცემის თაობაზე. კოდექსი ადგენს მშენებლობის ნებართვის განსაკუთრებულ ფორმას: წინასწარი გადაწყვეტილება. წინასწარი გადაწყვეტილება ემსახურება მშენებლობის ნებართვის მოპოვების წინაპირობებთან დაკავშირებული საკითხების გარკვევას. ამ შემთხვევაში საუბარია დაგეგმილი შენობის მშენებლობაზე ან მის ნაწილზე მომზადებული არქიტექტურული ესკიზის (მშენებლობის კონცეფცია) შეთანხმება, რომელიც ადასტურებს, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება.

კოდექსი არეგულირებს მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების, სამართალდარღვევათა ცალკეულ სახეებთან და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებულ საკითხებს.

კოდექსი ადგენს მშენებლობის ზედამხედველობის ძირითად სახეებს: მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობა; მშენებლობის ზედამხედველობა აკრედიტირებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ; მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა; მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის არის უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სანებართვო პირობების შესრულების, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა მოთხოვნების შესრულებაზე ზედამხედველობა. კოდექსს შემოაქვს აკრედიტირებული ინსპექტირების – ორგანოს ინსტიტუტი. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი უფლებამოსილია სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირების განხორციელება დაუკვეთოს აკრედიტირებულ ინსპექტირების

ორგანოს ხელშეკრულების საფუძველზე. თუ მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ირჩევს აკრედიტებულ ისპექტირების ორგანოს, მაშინ მის მიმართ ხდება საჯარო ზედამხედველობის დერეგულირება, რაც ძირითადად კერძო აკრედიტებული ისპექტირების ორგანოს, მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შემოწმებით შემოიფარგლება.

III და IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის საფრთხის რისკების აღმოფხვრის მიზნით კოდექსი ადგენს მშენებლობის პროცესში მშენებლობის ნებართვის მფლობელის ან მშენებლობის განმახორციელებლის მიერ უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელი პირის დანიშვნის სავალდებულოებას (მშენებლობის უსაფრთხოების ზედამხედველობა). კოდექსი განმარტავს მშენებლობის ტექნიკურ ზედამხედველობას, როგორც მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის ან აკრედიტებული ისპექტირების ორგანოს, მიერ მშენებლობის პროცესში, სამშენებლო დოკუმენტაციის შესრულების კონტროლის მექანიზმს. სამშენებლო საქმიანობაზე საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველია დამრღვევის მიმართ მითითების გაცემა ან შემოწმების აქტის შედგენა.

კოდექსის შესაბამისად, საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება: დამრღვევის დაჯარიმების შესახებ; დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით მიმდინარე უნებართვო მშენებლობისა და უნებართვო დემონტაჟის შეჩერების შესახებ; დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის, მშენებარე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მთლიანად ან ნაწილობრივ შეჩერებისა და დემონტაჟის შესახებ. კოდექსი ადგენს დამრღვევის მიერ დაკისრებული ჯარიმის გადაუხდელობის სამართლებრივ შედეგებს.

კოდექსი განსაზღვრავს სამშენებლო სამართალდარღვევათა ცალკეული სახეებს: უნებართვო ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია ან/და დემონტაჟი; უნებართვო ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია ან/და დემონტაჟი სპეციალურ ტერიტორიაზე; სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა; პასუხისმგებლობა სამშენებლო სამუშაოების ან მშენებლობის ეტაპის მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში დაუსრულებლობისთვის ობიექტზე საინფორმაციო დაფის განუთავსებლობა ან საინფორმაციო დაფაზე არასრული ინფორმაციის განთავსება; მშენებარე ობიექტის დადგენილი წესის დარღვევით მიტოვება; მშენებლობის შეჩერების შესახებ საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების

შეუსრულებლობა; ავარიული შენობა-ნაგებობის სავალდებულო რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის განუხორციელებლობა; მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა. კოდექსი ითვალისწინებს ანონპროექტი სამშენებლო მასალების ბაზარზე განთავსებასთან დაკავშირებით ახლებურ სტანდარტებს, აუქმებს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემასთან დაკავშირებულ მოსაკრებელს, ასევე აწესებს ჯარიმებს შესაბამის სამართალდამრღვევ პირებთან მიმართებით.

კოდექსით დადგენილია გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის ოდენობა და ოდენობის განსაზღვრის პრინციპი.

* * *

შენიშვნა: პარლამენტის დარგობრივი ეკონომიკისა და ეკონომიკური პოლიტიკის კომიტეტთან შექმნილი სამუშაო ჯგუფის ფარგლებში კოდექსის თავდაპირველი ვარიანტში გადამუშავდა ცალკეული საკითხი, მათ შორის:

- სათაური ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, კოდექსს დაემატა ზოგადი მუხლი არქიტექტორებისა და ინჟინერ-მშენებლების სერტიფიცირების შესახებ, დაიხვეწა ტერმინები, მიწათსარგებლობის გეგმა შეიცვალა გენერალური გეგმით, ქალაქმშენებლობითი გეგმების იერარქიას დაემატა განაშენიანების დეტალური გეგმაც;
- კოდექსიდან ამოღებულ იქნა ნაწილობრივ ნებართვასთან დაკავშირებული საკითხები;
- შეუსაბამო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით დაზუსტდა, რომ საქმე ეხებოდა სამშენებლო განვითარების მიზნებისთვის შეუსაბამო მიწის ნაკვეთს;
- კოდექსის პროექტით სავალდებულო გახდა მხოლოდ ქალაქებში სამშენებლო ტერიტორიის უზრუნველყოფა მისასვლელი სამანქანო გზით, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- ახლებურად მოწესრიგდა მშენებლობის ზედამხედველობის სახეები; შენობა-ნაგებობის კლასებს დაემატა V კლასის შენობა-ნაგებობებიც;
- დაიხვეწა სამშენებლო სამართალდარღვევებთან დაკავშირებული ნორმები;
- გაფართოვდა მთავრობის მიერ მისაღები კანონქვემდებარე აქტების რაოდენობა, შეიცვალა კოდექსის ამოქმედების ვადა.