

**საქართველოს მთავრობის  
დადგენილება  
N 261 2010 წლის 25 აგვისტო ქ. თბილისი**

**ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო  
ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების  
დადგენის წესის დამტკიცების თაობაზე**

**მუხლი 1.** “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის “ა” ქვეპუნქტის შესაბამისად დამტკიცდეს თანდართული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი.

**მუხლი 2.** დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

**პრემიერ-მინისტრი**

**ნიკა გილაური**

**ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო  
ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების  
დადგენის წესი**

**თავი I. ზოგადი დებულებანი**

**მუხლი 1. წესის მიზანი და მოქმედების სფერო**

1. ამ წესის მიზანია საქართველოს დასახლებებში არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების სრულყოფილი ფუნქციონირებისა და უძრავი ქონების მართვისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის პრინციპების განსაზღვრა.

2. წესი არეგულირებს დასახლებებში არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენისა და დამტკიცების საკითხებს.

**მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება**

ამ წესში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია – ურთიერთდაკავშირებული და ურთიერთდამოკიდებული პროექტისწინა და საპროექტო დოკუმენტების ერთიანი სისტემა, რომელიც წარმოადგენს დასახლებათა სამართლებრივი, ტერიტორიულ-სივრცითი და ფუნქციური განვითარების საფუძველს.

2. მრავალბინიანი სახლისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი – კანონმდებლობით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი, რომელსაც გააჩნია საზღვარი,

დადგენილი კოორდინატები, ადგილმდებარეობა და რომელიც რეგისტრირებულია სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახურის მიერ.

3. მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) – მიწის ნაკვეთის არსებული ან საპროექტო გამყოფი ხაზი, რომელიც ამ ნაკვეთს გამოყოფს საზოგადოებრივი სივრცის ან/და მეზობელი ნაკვეთებისგან.

4. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2) – ამ წესის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2) განისაზღვრება შესაბამისი სამართლებრივი აქტით.

5. შენობის საანგარიშო ზედაპირი – გრუნტის ზედაპირიდან სახურავის საანგარიშო კიდემდე შენობის ყველა ზედაპირი, რომელიც გრუნტის ზედაპირის ჰორიზონტალური პროექციის მიმართ ქმნის 70-დან 90 გრადუსამდე კუთხეს.

6. შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე – შენობის ფასადის სიმაღლე, რომელიც ტოლია ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიმაღლისა.

## თავი II. მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა და საპროექტო დოკუმენტაციის შემადგენლობა

### მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა

1. მრავალბინიანი სახლ(ებ)ისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრები დგინდება მიწის ნაკვეთების საზღვრების საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე.

2. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლ(ებ)ისათვის მისაკუთვნიებული მიწის ნაკვეთის ფართობი დგინდება საცხოვრებელი სახლის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობის გაყოფით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტზე (კ2), ხოლო საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის ნორმატიული მანძილი გამოითვლება ფორმულით:

$$L=0,4H,$$

სადაც:

L არის საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის მანძილი;

0,4 – კოეფიციენტი;

H – შენობის სიმაღლე.

შენიშვნა: თორმეტ სართულზე მეტი სართულიანობის საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის მანძილი გამოითვლება 0,35 კოეფიციენტით.

3. მიწის ნაკვეთის საზღვრების პროექტის შედგენისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს განაშენიანებული ტერიტორიის რეალური მდგომარეობა და არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია.

4. თუ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით და ქალაქგეგმარებითი განვითარების თვალსაზრისით არ შეესაბამება განაშენიანების რეგულირების წესებს, დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის გეგმას ენიჭება შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსი კონფიგურაციის გამო.

5. მიწის ნაკვეთისათვის შეუსაბამო სტატუსის მინიჭების შემთხვევაში შესაბამისი სამსახური იმავე მიწის ნაკვეთის გეგმაზე (მწვანე ფერის წყვეტილი ხაზით) ადგენს მიწის ნაკვეთის პერსპექტიული განვითარების გეგმას, რაც წარმოადგენს შეუსაბამო სტატუსის აღმოფხვრის საფუძველს შემდგომი სამშენებლო განვითარებისათვის.

6. მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ზომების დადგენისას უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების, მფლობელების, მოსარგებლეებისა და ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მფლობელთა უფლებები და ნორმალური საცხოვრებელი პირობები.

7. შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფართობის გაზრდა (10%-ის ფარგლებში) ამ ნაკვეთის მიმდებარედ განთავსებულ, საზღვრების პროექტით განსაზღვრული მცირე ზომის მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ხარჯზე, რომლის გამოყენება ცალკე საკადასტრო ერთეულად შეუძლებელია.

8. განაშენიანების საზღვრებში არსებული საერთო სარგებლობის ტერიტორიების (ძირითადი გასასვლელები, შიდა კვარტალური გზები და საინჟინრო ქსელები, ბავშვთა მოედნები და ნაგებობები, საერთო სარგებლობის სხვა ობიექტები) საცხოვრებელი სახლ(ებ)ის მიწის ნაკვეთების საზღვრებში მოქცევა შესაძლებელია მხოლოდ სერვიტუტებისა და სხვა შეზღუდვების პირობების დადგენის შემდეგ.

9. მიწის ნაკვეთის გეგმაზე სხვა მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სასარგებლოდ დადგენილი უნდა იქნეს სერვიტუტი, თუ მათი სარგებლობისათვის ეს აუცილებელია.

10. საქალაქო, რაიონული და ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, სატრანსპორტო კვანძები, საინჟინრო მაგისტრალური კომუნიკაციები გასხვისების ზოლებით, სკვერები, პარკები, მწვანე ნარგავების მასივები არ შედის საცხოვრებელ შენობებზე მისაკუთვნიებელ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

11. თუ არსებულ განაშენიანებაში მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფართობი ნორმატიულ ფართობზე ნაკლებია და მისი საზღვრების გაზრდა მომიჯნავე ნაკვეთების ხარჯზე შეუძლებელია, მაშინ მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები დგინდება ფაქტობრივად არსებული საზღვრების მიხედვით.

12. არსებულ ბუნებრივ საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთი გაიმიჯნება ამ საზღვრების გათვალისწინებით. ამასთან, გათვალისწინებული უნდა იქნეს სპეციალური რეჟიმის მქონე ტერიტორიების (ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის, ბუნებრივი ლანდშაფტის, სანიტარიულ-დაცვითი, საინჟინრო ნაგებობების, ტერიტორიების საინჟინრო მომზადებისა და სხვ.) დაცვის ზონები და მათი საზღვრები.

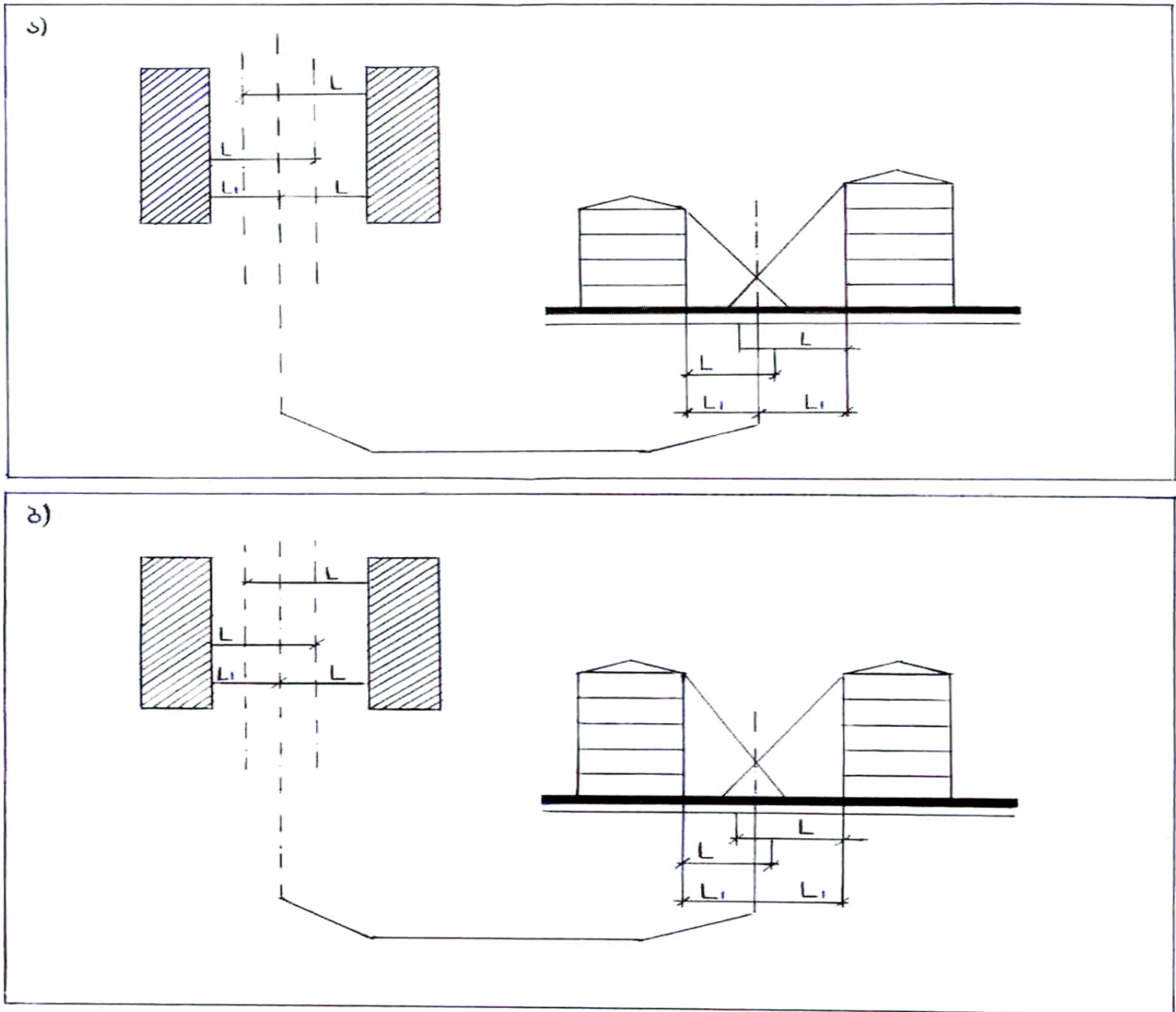
13. თუ ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში რამდენიმე საცხოვრებელ სახლს აქვს საერთო ტერიტორია, რომლის ცალკეულ მიწის ნაკვეთებად დაყოფა გამოიწვევს ამ სახლებში მობინადრეთა მოქმედი ნორმებით დადგენილი საცხოვრებელი პირობების (ფუნქციონალური, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვ.) შელახვას, მაშინ მიწის ნაკვეთის ერთობლივი მოვლა-პატრონობის მიზნით დასაშვებია, ამ სახლებს მიეკუთვნოს ერთიანი მიწის ნაკვეთი, შენობათა მახასიათებლების (შენობების ასაკი,

ტექნიკური მდგომარეობა, ტექნოლოგიური, კონსტრუქციული და სხვა საინჟინრო-ტექნიკური) გათვალისწინებით.

14. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა ხორციელდება არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საზღვრებისა და გასასვლელების, ბუნებრივი საზღვრების, მაგისტრალური საინჟინრო-სატრანსპორტო კომუნიკაციების გასხვისების ზონების საზღვრების, სხვა დასაბუთებული ქალაქთმშენებლობითი მოთხოვნებისა და მიწის ნაკვეთის რეალური გამოყენების ფაქტორის გათვალისწინებით.

#### **მუხლი 4. შენობის სიმაღლის მიხედვით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის შესაძლო ვარიანტები**

1. თუ შენობებისათვის მისაკუთრებული მიწის ნაკვეთები, რომელთა საზღვრები დადგენილია ამ წესის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული ფორმულით, ურთიერთს გადაფარავს, მაშინ შენობებს შორის საზღვარი გაივლის ამ შენობების სიმაღლეებისა და მისაკუთრებული ნაკვეთების საზღვრების შემადგენელი წარმოსახვითი ჰიპოტენუზების გადაკვეთის გეგმილზე (ნახ. 1 ა, ბ).



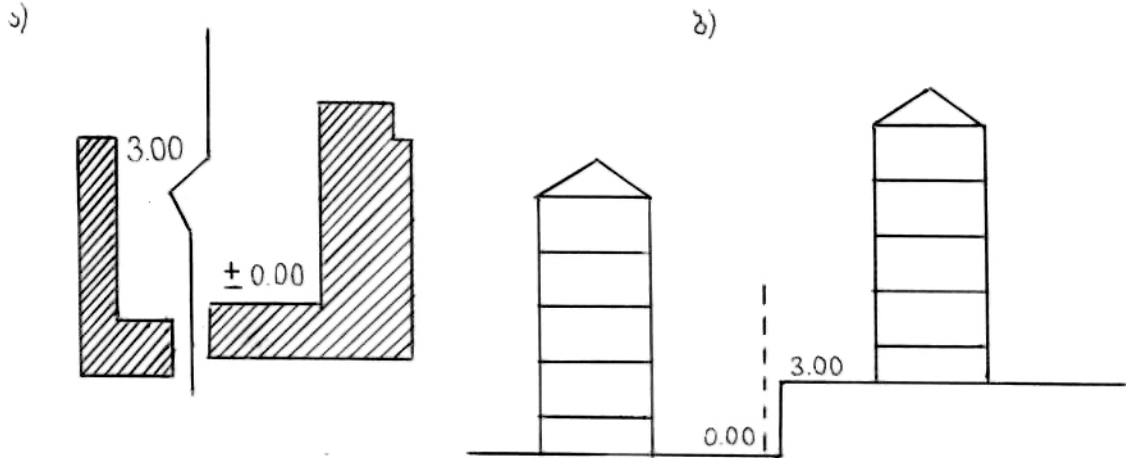
ÍÁÁ. 1

სადაც:

$L$  არის საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის ფორმულით ( $L=0,4HH$ ) გამოთვლილი მანძილი,

$L_1$  – მიწის ნაკვეთების ურთიერთგადაფარვის შემთხვევაში დადგენილი მანძილი საზღვრიდან შენობამდე.

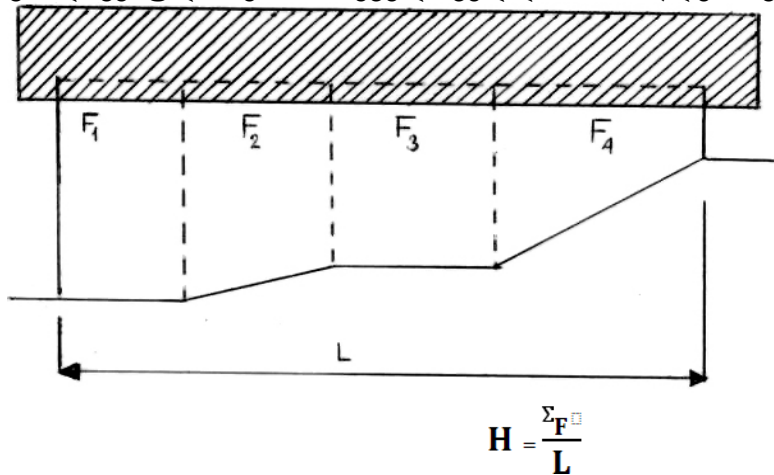
2. შენობების მიწის ნაკვეთების გრუნტის ზედაპირებს შორის დონეთა სხვაობის (საყრდენი კედელი) ან ბუნებრივი გამყოფების (დახრილი რელიეფი, ხევი და სხვ.) შემთხვევაში რეკომენდებულია, მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვარი გატარდეს ამ გამყოფებზე (ნახ. 2 ა, ბ).



**მუხლი 5. შენობის სიმაღლის ანგარიში**

1. შენობის სიმაღლე, როგორც წესი, განისაზღვრება მანძილით შენობის სარინელის დაბალი ნიშნულიდან (ან შენობასთან არსებული გრუნტის ზედაპირის ნიშნულიდან) შენობის გარე კედლის ზედა ნიშნულამდე.

2. შენობებისათვის, რომელთა კედლები განთავსებულია დახრილ რელიეფზე (ტერასულად), შენობის სიმაღლე განისაზღვრება რელიეფის მიმართ განივად განლაგებული შენობის ყველა კედლის სიმაღლეთა გასაშუალებით (ნახ. 3).



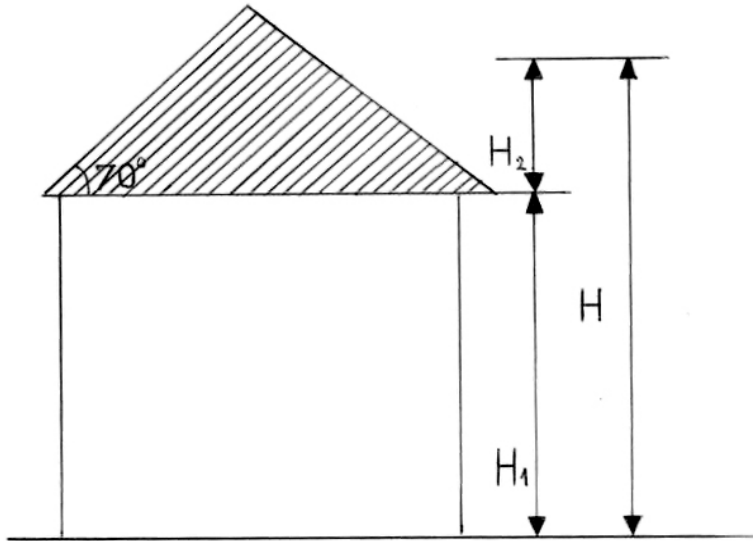
სადაც:

$\sum F$  არის განივად განლაგებული კედლების ფართობების ჯამი,  
 L – განივად განლაგებული კედლების საერთო სიგრძე.

3. შენობის სიმაღლეს ემატება:

ა) ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში – მთელი სიმაღლე, თუ მასში მოწყობილია საცხოვრებელი ან სხვა დანიშნულების სათავსი;

ბ) ქანობიანი სახურავის მთელი სიმაღლე, გარე კედლის ზედა ნიშნულიდან სახურავის კეხამდე, როცა სახურავის დახრის კუთხე აღემატება 70 გრადუსს (ნახ. 4).



ÍÀÁ.4

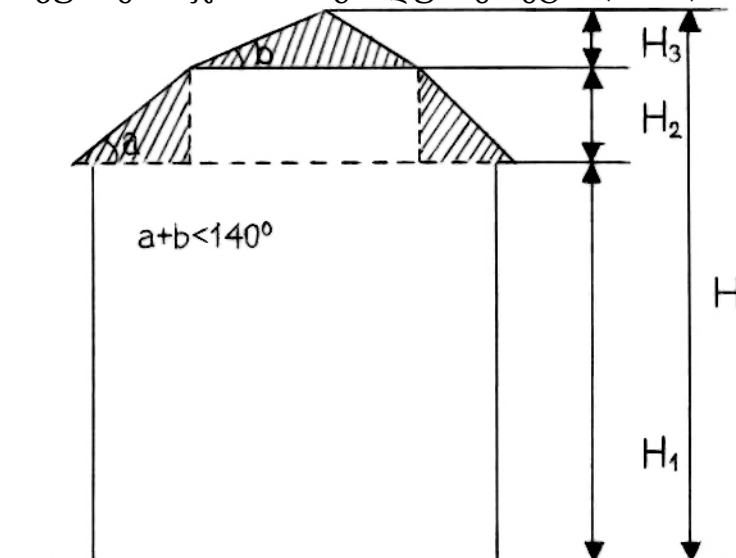
სადაც:

$$H=H_1+H_2,$$

H<sub>1</sub> არის შენობის სიმაღლე,

H<sub>2</sub> – სახურავის სიმაღლე;

გ) ქანობიანი სახურავის მთელი სიმაღლე, როცა სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეთა ჯამი 140 გრადუსზე მეტია (ნახ. 5).



ნახ. 5

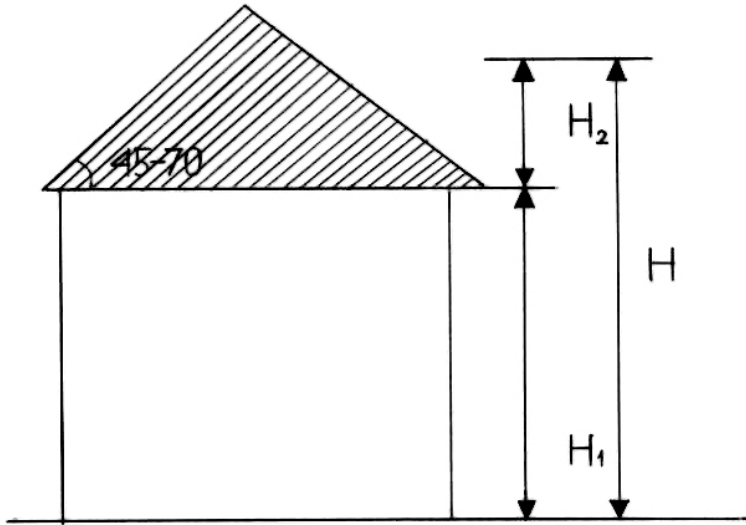
სადაც:

$$H=H_1+H_2+H_3,$$

$H_1$  არის შენობის სიმაღლე,

$H_2, H_3$  – სახურავის დახრილი სიბრტყეების სიმაღლე;

დ) ქანობიანი სახურავის სიმაღლის ერთი მესამედი, თუ სახურავის დახრის კუთხე შეადგენს  $45^0$ -დან  $70^0$ -მდე (ნახ. 6).



ÍÀá. 6

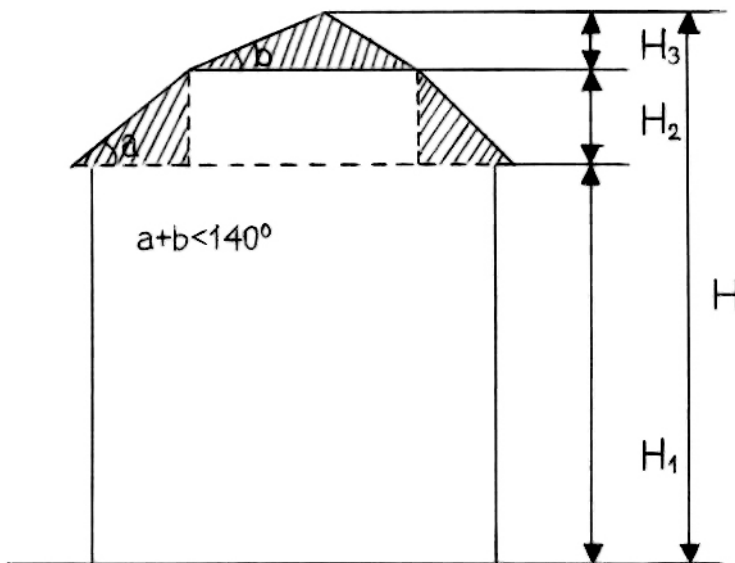
სადაც:

$$H=H_1+1/3H_2,$$

$H_1$  არის შენობის სიმაღლე,

$H_2$  – სახურავის სიმაღლე;

ე) ქანობიანი სახურავის სიმაღლის ერთი მესამედი, თუ სახურავის სიბრტყეების დახრის კუთხეების ჯამი ნაკლებია  $140^0$  გრადუსზე (ნახ. 7).





## ÍÁ. 7

სადაც:

$$H=H_1+1/3(H_2+ H_3),$$

$H_1$  არის შენობის სიმაღლე,

$H_2, H_3$  – სახურავის დახრილი სიბრტყეების სიმაღლე.

### **მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის საზღვრების პროექტით**

#### **დადგენილი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენება**

მიწის ნაკვეთის საზღვრების პროექტით დადგენილი და დამტკიცებული, საცხოვრებელ სახლ(ებ)ზე მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთ(ებ)ი გამოიყენება კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

### **მუხლი 7. მიწის ნაკვეთის საზღვრების პროექტის**

#### **შემადგენლობა**

1. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების საპროექტო დოკუმენტაციის შემადგენლობაში შედის:

ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების გეგმა (მასშტაბი 1:500);

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების სიტუაციური გეგმა (მასშტაბი 1:2000);

გ) განმარტებითი ბარათი;

დ) ნაკვეთ(ებ)ის მისამართი, ფართობი, შეზღუდვები, გამოყენების სახეობა, ამ წესით გაანგარიშებული ფართობი (დანართი N1);

ე) უკვე გამიჯნული მოსაზღვრე ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების აღწერილობა;

ვ) მიუკუთვნებელი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მახასიათებლები (დანართი N2);

ზ) არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა;

თ) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი.

2. მიწის ნაკვეთის საზღვრების პროექტში საცხოვრებელი სახლი, საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთვნებული, მიკუთვნებული და უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები აღინიშნება შესაბამისი პირობითი აღნიშვნებით (დანართი N3).

### **თავი III. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების პროექტის დამუშავების საფუძველი და ინფორმაციის საჯაროობა**

### **მუხლი 8. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის**

#### **მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების პროექტის**

#### **დამუშავებისა და დამტკიცების წესი**

1. მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების საპროექტო დოკუმენტაციას ამუშავებს ნებისმიერი მეწარმე სუბიექტი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაკვეთით.

2. განცხადება მრავალბინიანი სახლების მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების დამტკიცების შესახებ, ამ წესით დადგენილი ფორმითა და შემადგენლობით, მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების თანდართულ საპროექტო დოკუმენტაციასთან ერთად წარედგინება თვითმმართველი ერთეულის მიერ ამისათვის უფლებამოსილ სამსახურს.

3. თვითმმართველი ერთეული მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით იხილავს და გამოსცემს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის საზღვრების დამტკიცების ან აღნიშნულზე უარის თქმის შესახებ.

4. ქ. თბილისში ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მოამზადოს და დაამტკიცოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის საზღვრები. აღნიშნულ შემთხვევაში სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სამსახურს მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართავს ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანო. (29.08.2012 N 346)

#### **მუხლი 9. ინფორმაციის საჯაროობა**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფს შესაბამის მიწის ნაკვეთზე, თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებას, რომელზეც უნდა იყოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის შესახებ შემდეგი მონაცემები:

ა) მიწის ნაკვეთის მისამართი;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების დამტკიცებაზე უფლებამოსილი ორგანოს დასახელება, განაცხადის განხილვის საგანი და ვადები;

გ) განმცხადებლის მონაცემები.

2. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს წარმოების მიმდინარეობის პერიოდში და მოიხსნას მიწის ნაკვეთის საზღვრების დამტკიცების შემდეგ.

#### **მუხლი 10. მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების რეგისტრაცია**

1. მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების დამტკიცების პროექტის საფუძველზე სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური არსებული წესის შესაბამისად ახორციელებს რეგისტრაციას.

2. მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრების საპროექტო დოკუმენტაციის ეგზემპლარები ინახება თვითმმართველ ერთეულში და დამკვეთთან.

დანართი N1

#### **ნაკვეთ(ებ)ის მისამართი, ფართობი, გამოყენების სახეობა, ამ წესით გაანგარიშებული ფართობი**

	მიწის ნაკვეთ(ებ)ის				
--	--------------------	--	--	--	--

მიწის ნაკვეთ(ებ)ის N	მდებარეობა (საცხოვრებელი სახლის მისამართი)	მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ფართობი /კვ.მ/	მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სახეობა	შეზღუდვები	შენიშვნა
1	2	3	4	5	6

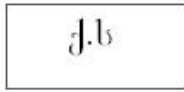
დანართი N2

**მიუკუთვნებელი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მახასიათებლები**

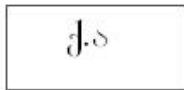
მიწის ნაკვეთ(ებ)ის N	მიუკუთვნებელი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ადგილმდებარეობა	ფართობი /კვ.მ/	მიწის ნაკვეთის ფუნქცია (არსებული გამოყენება)
1	2	3	4

დანართი N3

პირობითი აღნიშვნები



საცხოვრებელი სახლი



არასაცხოვრებელი შენობა



სერვიტუტი



(შეუსაბამო) მიწის ნაკვეთის საზღვარი



პერსპექტიული განვითარების მიწის ნაკვეთი



რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი