ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7563622

ნომერი: AR11099908

თარიღი : 13.07.2025

გაცემის თარიღი : 22.07.2025

გაცნობის თარიღი : 22.07.2025

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , შატბერაშვილის და კეკელიძის ქუჩის მიმდებარედ, (ნაკვეთი N11);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი შანშიაშვილი პ/ნ 01024028412
- პეკინის გამზ. #35 ბინა # 18

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- IV კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი)
- საცხოვრებელი ობიექტები
  - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტქტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესის და პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად.

გადაწყვეტილება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის, არქიტექტურის სამსახურს 2025 წლის 13 ივლისის №AR11099908 განცხადებით მომართა გიორგი შანშიაშვილმა და ქალაქი თბილისი , შატბერაშვილის და კეკელიძის ქუჩის მიმდებარედ, (ნაკვეთი №11) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.14.12.003.016) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება მოითხოვა.
სამსახურმა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, შეისწავლა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემობები და დაადგინა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 დეკემბრის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის შესაბამისად, ვცელდება სატყეო ზონა.
„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ღ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება.
შესაბამისად, განსახილველ მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასაშვები არ არის.
ამასთან, საგულისხმოა, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მდებარეობს გეოსაშიშროების მაღალი კატეგორიის ზონაში.
ასევე, აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ჟვანიას, შატბერდაშვილისა და ჯაფარიძის ქუჩების მიმდებარედ არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 14 ივლისის №235 განკარგულებით დამტკიცებული იყო განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომელიც ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 დეკემბრის №39-18 დადგენილებით გამოცხადებულია შეუსაბამო ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტად.
მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დანართი №2-ის 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის ,,დ'' ქვეპუნქტის შესაბამისად, შეუსაბამო ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტს წარმოადგენს ჟვანიას ქუჩის ბოლოში, ლანდშაფტური ტერიტორიების სამშენებლო განვითარებისათვის დამუშავებული განაშენიანების რეგულრიების გეგმა (მოცემული პროექტი ითვალისწინებს ლანდშაფტური ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებას. მოცემული ტერიტორია წარმოადგენს, ერთი მხრივ, ლანდშაფტისა და გარემოსდაცვისათვის მნიშვნელოვან არეალს (მოიცავს წითელ წიგნში შესული სახეობის – ხმელთაშუა ზღვის კუს - გავრცელების არეალს, რომლის ხელყოფაც დაუშვებელია საერთაშორისო შეთანხმებების საფუძველზე), მეორე მხრივ, გააჩნია კულტურულ-ისტორიული ღირებულება და წარმაოდგენს ქალაქის მემკვიდრეობას რომელიც დაცულია საქართველოს კანონით კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ. ასევე ტერიტორიას გააჩნია წყალშემკრები ხასიათი და მასზე დაგეგმილი განვითარებები ხელს უწყობს ქალაქის მიმდებარე არეალებისათვის ბუნებრივი კატასტროფების რისკების ზრდას. ამასთან მოცემულ არეალს გააჩნია შეზღუდული წვდომა სატრანსპორტო-ინრასტრუქტურულ და კომუნალურ რესურსებზე, რომლებიც ვერ უზრუნველყოფენ ტერიტორიაზე ქალაქგეგმარებით პროექტით დაგეგმილ განვითარებებს).
გარდა აღნიშნულისა, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული ნაწილის დამცავი შეზღუდვის ზონაში, კერძოდ, მასზე ვრცელდება ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა, სადაც პრიორიტეტად განისაზღვრულია ბუნებრივი ლანდშაფტების ისტორიულად შენარჩუნებული არეალების დაცვა.
,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ'' საქართველოს კანონის 39-ე მუხლის თანახმად, ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონის დადგენის მიზანია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ობიექტებისა და კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების, ასევე ისტორიულ მოვლენებთან, გადმოცემებთან და ფოლკლორთან დაკავშირებული ადგილების ისტორიულად ჩამოყალიბებული ბუნებრივი გარემოს შენარჩუნება და მისი იერსახის აღდგენა. ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონაში აუცილებელია: ბუნებრივი რელიეფისა და წყალსატევების შენარჩუნება, ლანდშაფტის განთავისუფლება კულტურულ ღირებულებას მოკლებული, დისონანსის შემტანი შენობა-ნაგებობებისა და ნარგავებისაგან, მცენარეული საფარის დაცვა-რეგულირება, ტყისა და მწვანე საფარის ბუნებრივი აღდგენის უზრუნველყოფა, მდელოებისა და სხვა ტერიტორიების დაცვა დამეწყვრისა და წალეკვისაგან.
ამასთან, აღნიშნული მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონაში დაშვებულია

მხოლოდ: ა) შემდეგი სამშენებლო სამუშაოები: ა.ა) კულტურული ან ისტორიული ღირებულების მქონე შენობა-ნაგებობების კვლევითი და სარეაბილიტაციო სამუშაოები; ა.ბ) დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებში მითითებულ მიზნებთან და ამოცანებთან ფუნქციურად დაკავშირებული ნაგებობების, საზოგადოებრივ ინტერესებთან დაკავშირებული დროებითი ნაგებობების ან სახელმწიფოებრივი ინტერესით განპირობებული იმგვარი ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა, რომლებიც მნიშვნელოვნად არ უცვლის სახეს ისტორიულ რელიეფსა და ლანდშაფტს, არ აუარესებს ზონაში დაცული და ვიზუალური დაცვის არეალებში განლაგებული კულტურული მემკვიდრეობის აღქმას; ბ) ისეთი სამეურნეო საქმიანობა, რომელიც არ ეწინააღმდეგება ამ მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებში მითითებულ მიზნებსა და ამოცანებს. შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება ეწინააღმდეგება აღნიშნული მუხლის მოთხოვნებს.
ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს 2025 წლის 13 ივლისის №AR11099908 განცხადება.

- დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მერიის ცხელ ხაზზე - 2722222, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ. #7, მერიის შენობა, პირველი სართული, სივრცე#4.

- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.