ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №699026

ნომერი: AR1131519

თარიღი : 15.05.2013

გაცემის თარიღი : 31.05.2013

გაცნობის თარიღი : 03.06.2013

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , საქ.სამხედრო გზაზე , ახმეტელის ქუჩისა და ა.გ.ს. , "გრეკოს"-ს შორის ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ხიზანიშვილი პ/ნ 01022009568
- თბილისი დ.გურამიშვილის გამზ. N 39ვ ბ. 71

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა

ქალაქ თბილისში, საქართველოს სამხედრო გზაზე, ახმეტელის ქუჩისა და ა.გ.ს „გრეკო“–ს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით #01.13.01.022.148) სავაჭრო ობიექტის განსათავსებლად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე უარის თქმის შესახებ

2013 წლის 15 მაისს ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს #AR1131519 განცხადებით მომართა მოქალაქე გიორგი ხიზანიშვილმა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მოითხოვა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა ქ. თბილისში, ახმეტელის ქუჩისა და ა.გ.ს „გრეკოს“–ს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით #01.13.01.022.148) სავაჭრო ობიექტის განსათავსებლად;

ქალაქ თბილისის მასშტაბით სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვის პრინციპებს არეგულირებს ქ. თბილისის

საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის `ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ #4-13 გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილების მე-5 მუხლის თანახმად `თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება ამ წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპებზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის ორსაფეხურიანი სისტემით: ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა; ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია თბილისის ტერიტორიის ნაწილებისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა''. მე-18 მუხლის მიხედვით უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოყოფილ ფუნქციურ ზონებს შორისაა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, რომელიც თავის მხრივ იყოფა: საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1 (სსზ-1) საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2 (სსზ-2) და საზოდაგოებრივ საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3).

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების პირველი მუხლის თანახმად თბილისის ტერიტორიებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს. ამავე გადაწყვეტილების მე-8 მუხლის თანახმად, ცალკეული ტერიტორიებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებაზე გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო (ქალაქ თბილისის მასშტაბით – ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური).

ქალაქ თბილისის მთავრობის 2008 წლის 22 დეკემბრის #24.16.832 დადგენილებით დამტკიცებული ს.ს.ი.პ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის დებულების მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სამსახურის საქმიანობის ძირითადი მიზანია მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განხორციელება. მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამსახურის ფუნქციაა დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენა, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით მათში ცვლილებების შეტანა. ამავე პუნქტის „ფ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სამსახურის უფლებამოსილებაში შედის ქალაქის ფუნქციური ელემენტების განვითარების პროცესების მოდელირება, ურბანული ქსოვილის ცალკეული მახასიათებლების ანალიზი, საპროექტო ვარიანტების და მიღებული გადაწყვეტილებების შეფასება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სამსახურს თავისი ფუნქციების შეუფერხებელი განხორციელების მიზნით უფლება აქვს განიხილოს შენობა-ნაგებობის ექსტერიერებისა და ინტერიერების პროექტები, მოახდინოს ფერთა შეთანხმება, მოამზადოს ქალაქის მხატვრული იერსახის შემდგომი გაუმჯობესებისათვის საპროექტო-საინვესტიციო წინადადებები. ქალაქმშენებლობა, მისი დაგეგმარება და პერსპექტიული განვითარება ხდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე–4 მუხლის 2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღნიშნული კანონის ამოცანაა ტერიტორიების და დასახლებათა განვითარება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და მომავალი თაობებისთვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას. ამავე კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, სივრცითი მოწყობა არის ტერიტორიის ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის ფორმირებისათვის კანონმდებლობის, ამ დარგის სახელმწიფო და ადგილობრივი პოლიტიკის, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოღვაწეობის ერთობლიობით განსაზღვრული პირობები და პროცესები. სივრცით-ტერიტორიული მოწყობისათვის საჭიროა შესაბამისი პროცესების დაგეგმვა, რომელიც მოიცავს საქმიანობას, რომელიც არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების, მიწათსარგებლობის, განაშენიანებასა და კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, რეკრეაციის სივრცით-ტერიტორიული პირობების, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის განმხორციელებლები არიან დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყებები. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, დაგეგმვაზე უფლებამოსილ უწყებებს შორის არის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები, უფლებამოსილი სამსახურების სახით (ჩვენს შემთხვევაში თბილისის არქიტექტურის სამსახური), რომლებსაც გააჩნიათ ასევე დაგეგმვაზე მონიტორინგის ფუნქციაც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახური ქ. თბილისის მასშტაბით, როგორც არქიტექტურულ-სამშენებლო სფეროში ერთადერთი ერთიანი საჯარო ხელისუფლების

განმხორციელებელი ორგანო არათუ უფლებამოსილია, არამედ ვალდებულია იზრუნოს ქალაქის იერსახის შემდგომი გაუმჯობესებისათვის, რათა სახელმწიფომ და საზოგადოებამ არ მიიღოს შენობა-ნაგებობათა და საერთო ჯამში ქალაქის დამახინჯებული იერსახე.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთები სამშენებლო საქმიანობისათვის გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით იყოფა სამშენებლო მიწის ნაკვეთად, სამშენებლოდ შეზღუდულ მიწის ნაკვეთად და სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთად. ასევე ქ. თბილისის საკრებულოს ,,ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ'' 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების თანახმად, ქალაქის ტერიტორიის ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომელთა ამ წესის მოთხოვნებთან შეუსაბამობა განპირობებულია გარემოებებით (მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, ნარგავების არსებობა. ფუნქციური ზონით განპირობებული შეზღუდვა და ა.შ.), იძენენ ,,იძულებით შეუსაბამო'' უძრავი ობიექტის იურიდიულ სტატუსს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, აღნიშნული ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ–საქმიან ზონა 2 (სსზ-2)-ში, რომელიც თავისი ფართობის სიმცირის (277.00 კვ.მ) გამო წარმოადგენს ზონისთვის შეუსაბამო მიწის ნაკვეთს; ამასთან მიწის ნაკვეთი ითვალისწინებს აღმაშენებლის ხეივნის გაფართოების მიზნით განაშენიანების რეგულირების ხაზს გზიდან 6.6მ.–ს, რაც კიდევ უფრო ამცირებს საპროექტო ტერიტორის არეალს, რისი გათვალისწინებითაც საპროექტო ტერიტორია რჩება დაახლოებით 185 კვ.მ; მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს შენობა–ნაგებობების პროექტირებისას სხვადასხვა სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვას, როგორიცაა მაგალითად მიჯნის ზონები, მანქანების პარკირება და სხვა, ამასთან მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე ბენზოგასამართი სადგურიდან ავტოსატრანსპორტო საშუალებათა გამოსვლა (შენელება–აჩქარების ზოლი) ზღუდავს მიწის ნაკვეთთან მისასვლელს, რაც თავისთავად იძლევა დარჩენილი მიწის ნაკვეთის საპროექტო არეალის კიდევ უფრო შემცირების შესაძლებლობას. ამდენად პროექტირებისას აღნიშნული საკითხების გათვალისწინებით, სამსახური მიიჩნევს, რომ მოცემულ ტერიტორიაზე, რომელიც განთავსებულია ქალაქის ერთერთ ცენტრალურ მაგისტრალზე, სადაც საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 04 ივნისის #347 ბრძანებულებით დამტკიცებულია განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა (ე.წ. ,,ქალაქგეგმარებითი კარკასი'') და სადაც სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას უდიდესი ყურადღება ექცევა შნობა–ნაგებობების ვიზუალს და სივრცით–მოცულობით პარამეტრებს, აუცილებელია ქალაქისათვის მისაღები არქიტექტურული ობიექტის განვითარება. სამსახურს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით ვერ ხდება ზემოაღნიშნული ტერიტორიის სივრცით–მოცულობითი და ქალაქგეგმარებითი პრინციპების შენარჩუნება, დაცვა და პერსპექტიული განვითარების უზრუნველყოფა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე,

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, "ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების, "დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის #6-17 გადაწყვეტილების თანახმად

ვბრძანებ

1. უარი ეთქვას მოქალაქე გიორგი ხიზანიშვილს ქ. თბილისში, ახმეტელის ქუჩისა და ა.გ.ს. „გრეკო“–ს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით #01.13.01.022.148) სავაჭრო ობიექტის განსათავსებლად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემაზე;

2. ქ. თბილისში, ქ. თბილისში, ახმეტელის ქუჩისა და ა.გ.ს „გრეკო“–ს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდით #01.13.01.022.148) მიენიჭოს ,,იძულებით შეუსაბამო'' უძრავი ობიექტის სტატუსი;

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მერიაში (მისამართი - ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. #7), დაინტერესებულ მხარეთათვის ოფიციალური წესით გაცნობიდან ან გამოქვეყნებიდან ერთი თვის ვადაში.