ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

# ბრძანება №1440674

ნომერი: AR1244505

თარიღი : 14.08.2014

გაცემის თარიღი : 25.08.2014

გაცნობის თარიღი : 26.08.2014

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ფალიაშვილის ქუჩა , N 85 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ინასარიძე პ/ნ 01017001114
- თბილისი ზ.ფალიაშვილის ქ. N 40 ბ. 3

ნომენკლატურა :

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

2014 წლის 14 აგვისტოს ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – თბილისის არქიტექტურის სამსახურს AR1244505 ელექტრონული განცხადებით მომართა მოქალაქე გიორგი ინასარიძემ და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში, ფალიაშვილის ქ. #85–ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით:01.14.11.022.001 მრავალფუნქციური (კომერციული, საოფისე, საცხოვრებელი) შენობის აშენების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა.

„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 განპირობებულია გარემოებებით (მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები და ა.შ.), იძენენ ,,იძულებით შეუსაბამო" უძრავი ობიექტის იურიდიულ სტატუსს. 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);

წარმოდგენილი საკადასტრო ერთეული მდებარეობს საზოგადოებრივ–საქმიან ზონა 1–ში (სსზ–1);

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციიდან (ტოპოგრაფიული გეგმა, ფოტომასალა) და ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურიდან დგინდება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მომიჯნავე კორპუსების ეზოებში შესასვლელ სამანქანო გზას ორივე მხარეს აქტიური მრავალწლიანი გამწვანებით. ნაკვეთი მოქმედი ფუნქციური ზონისთვის ფართობით მცირეა (289 კვ.მ) და მასზე მრავალფუნქციური ობიექტის განთავსება ავტოსადგომების მოწყობით, მომიჯნავე ნაკვეთებამდე მისაასვლელი გზის და ხე–ნარგავების შენარჩუნებით ვერ განხორციელდება. ამასთან სამშენებლო განვითრების შემთხვევაში დაირღვევა სამეზობლო მიჯნებიც, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთით და აღმოსავლეთით მდებარე შენობა–ნაგებობების ღიობები უშუალოდ ემიჯნება #01.14.11.022.001 საკადასტრო ერთეულის საზღვარს და მასზე შენობა–ნაგებობის განთავსებით შეიზღუდება, როგორც არსებული ნაგებობების ხედვის არე ასევე მათი ფუნქციონირებისათვის საჭირო პირობები.

ყველა ზემოთჩამოთვლილი მაჩვენებლების გათვალისწინებით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი არსებული განაშენიანებისთვის გეგმარების, სივრცით–მოცულობითი პარამეტრების თვალსაზრისით, ასევე იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული საკადასტრო ერთეული წარმოადგენს „იძულებით შეუსაბამო“ მიწის ნაკვეთს, მისი დამოუკიდებელი სამშენებლო განვითარება სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილად არ მიაჩნია.

"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 ინასარიძეს ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში, ფალიაშვილის ქ. #85–ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით:01.14.11.022.001 მრავალფუნქციური (კომერციული, საოფისე, საცხოვრებელი) შენობის აშენების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე;

2. ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ფალიაშვილის ქ. #85–ში არსებულ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით #01.14.11.022.001 მიენიჭოს „იძულებით შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტის იურიდიული სტატუსი.

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