ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4427599

ნომერი: AR1664741

თარიღი : 28.02.2019

გაცემის თარიღი : 22.03.2019

გაცნობის თარიღი : 05.08.2019

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , შატბერაშვილის და კეკელიძის ქუჩის მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- თეა უგულავა პ/ნ 62001014950
- სოხუმი ი.ჭავჭავაძის ქ. N 84

ორგანიზაცია:
- სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური კოდი: 205270053

აღსრულების საკითხი

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: N3025696 (247 23.12.2016) (ქ-1/52 01.09.2006)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 29.12.2016

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ)

რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: N3411932 (235 14.07.2017) (20/42 18.01.2007)
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 20.07.2017

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ოთარ ხუხაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს "ტერრა ბილდინგ terra building"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405004301
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მარინე მაზანაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01003005315

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1505.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 696.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1874.5
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 1188.6
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 214.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 239.6
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 13.9
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 217.6
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 5420.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 4450.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 970.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 22.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 21.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 322.5 / 0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1334.9 /0.9
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 275.4 /0.2

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის N57 დადგენილების და „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილების თანახმად.

გადაწყვეტილება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის (ვიცე მერი) 2019 წლის 20 თებერვლის N120 ბრძანების აღსრულების ფარგლებში სამსახურის მიერ გამოკვლეულ იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები, რომელთა გამოკვლევის საფუძველზე დადგინდა შემდეგი:
დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 1 სექტემბრის Nქ-1/52 ადმინისტრაციული აქტით ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, შატბერაშვილის და კეკელიძის ქუჩების მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე დამტკიცდა ქალაქმშენებლობითი პირობები, ხოლო 2007 წლის 18 იანვრის N20/2 ბრძანებით შეთანხმდა საპროექტო ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 23 დეკემბრის N427 განკარგულებით ცვლილება იქნა

შეტანილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2006 წლის 1 სექტემბრის Nქ-1/52 ქალაქმშენებლობით პირობებში და საპროექტო არეალში დაფიქსირდა 01.14.12.003.136 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიც.
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკებულოს 2017 წლის 14 ივლისის N235 განკარგულებით დამტკიცდა ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ჟვანიას, შატბერაშვილის და ჯაფარიძის ქუჩების მიმდებარედ არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი სადაც ერთ ერთ ცვლილებად დაფიქსირდა საკადასტრო ერთეულების N01.14.12.003.026; 01.14.12.003.027; 01.14.12.003.028 გაერთიანებით 01.14.12.003.136 საკადასტრო ერთეულის წარმოქმნა.
2018 წლის 14 აგვისტოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს NAR1622905 განცხადებით მომართა მარინე მაზანაშვილმა და ქალაქ თბილისში, შატბერაშვილის და კეკელიძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება მოითხოვა.
სამსახურის 2018 წლის 31 აგვისტოს N4146029 გადაწყვეტილებით განცხმადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და განემარტა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ისეთ გარემოში სადაც სივრცით მოცულობითად ახალი ობიექტის გაჩენა იწვევს არსებული გარემოს რადიკალურ ცვლილებას და ირღვევა ტერიტორიის ბალანსი.
ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება 2018 წლის 27 სექტემბერს N19/01182702584-01 ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის (ვიცე მერი) 2019 წლის 20 თებერვლის N120 ბრძანებით, ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 31 აგვისტოს N4146029 გადაწყვეტილება და სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.
ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განმარტებულ იქნა, რომ არქიტექტურის სამსახურს კანონმდებლობით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, შეუძლია ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდგომ განსაზღვროს კონკრეტული სამშენებლო სამუშაოების მიზანშეწონილობის საკითხი, არსებული განაშენიანების, მოქმედი ფუნქციური ზონის და სხვა გარემოებების მოქმედ კანონმდებობასთან კომპლექსური ანალიზის საფუძველზე. თუმცა, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო აღნიშნავს, რომ სამსახურის გადაწყვეტილება არ შეიცავდა მითითებას, მსჯელობას და დასაბუთებას იმ გარემოებების თაობაზე, რაც საფუძვლად დაედო გადაწყვეტილების მიღებას. შესაბამისად, სამსახურს ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაევალა იმ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოემებზე მითითება, რაზეც სამსახური დაეფუძნებს მისი დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოცემულ გადაწყვეტილებას და განმარტებული იქნება აღნიშნული უფლებამოსილების გამოყენების მიზანშეწონილობა.
ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მითითებული სამართლებრივი საფუძვლების გათვალისწინებით სამსახური განმარტავს შემდეგს:
საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს თბილისის (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის, ერთიანი ფერდის ნაწილს, აქტიურად გამწვანებულ ტერიტორიას, რომელიც არასდროს ყოფილა განაშენიანებული. მითითებული არეალი ხასიათდება მკვეთრად გამოხატული სარეკრეაციო მაჩვენებლებით, რთული რელიეფით, რომელიც კარგად აღიქმება ქალაქის დაბალი ნიშნულებიდან. მითითებულ ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი ლადშაფტის ხელყოფა გამოიწვევს როგორც ქალაქის ჩამოყალიბებული არეალის განადგურებას, ისე მის მიმდებარედ არსებული სივრცობრივიად მოწესრიგებული გარემოს რადიკალურ ცვლილებას, რომელიც ასრულებს მნიშვნელოვან სარეკრაციო ფუნქციას ქალაქის ამ ნაწილისთვის და თავისი მწვანე მასით აბალანსებს მიმდებარედ მაღალი ინტენსივობით გადატვირთულ განაშენიანებას.
სამსახურის დებულების თანახმად, სამსახურის უფლებამოსილებაში შედის ქალაქის ფუნქციური ელემენტების განვითარების პროცესების მოდელირება, ურბანული ქსოვილის ცალკეული მახასიათებლების ანალიზი, საპროექტო ვარიანტების და მიღებული გადაწყვეტილებების შეფასება. ასევე, სამსახურის ერთ-ერთ ფუნქციას განეკუთვნება ქ. თბილისის ტერიტორიულ-სივრცითი მოწყობის პოლიტიკის რეალიზაციისათვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის დამუშავება, მათში ცვლილებების შეტანა და დადგენილი წესით მათი დამტკიცება. გარდა ამისა, ამავე დებულების შესაბამისად, სამსახურის კომპეტენციას წარმოადგენს ქალაქის მშენებლობისა და კეთილმოწყობის რეგულირება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური ქალაქ თბილისის მასშტაბით, როგორც არქიტექტურულ-სამშენებლო სფეროში ერთადერთი ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განმახორციელებელი ორგანო, არათუ უფლებამოსილია, არამედ ვალდებულია იზრუნოს ქალაქის მხატვრული იერსახის შემდგომი გაუმჯობესების, მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნის, კულტურული მემკვიდრეობისა და ბუნებრივი რესურსების დაცვისა და განვითარების, ბუნებრივი რესურსებისა და ფასეულობების, მათ შორის, სარეკრეაციო

რესურსების ეფექტიანი გამოყენებისა და დაცვის მიზნით, ხოლო კანონის ამოცანას წარმოადგენს, ტერიტორიებისა და დასახლებათა განვითარება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას.

ასევე საგულისხმოა ის გარემოება, რომ განცხადების განხილვის ეტაპზე, სამსახურში ფიქსირდებოდა ზემოღნიშნულ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელებული ზოგადი გეოლოგიური კვლევა, რომელიც განხორციელებულია სსიპ-ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის დედამიწის შემსწავლელ მეცნიერებათა ინსტიტუტისა და სეისმური მონიტორინგის ცენტრის მიერ, რომელთა შედეგების საფუძველზე დადგენილია, რომ მდინარე ვარაზისხევის მარჯვენა ფერდზე არსებობს მეწყერსაშიში უბნები, მათგან ზოგიერთის ძირში დღემდე მიმდინარეობს აქტიური ანთროპოგენური ჩარევა, რაც გულისხმობს მეწყერსაშიში ფერდების ძირის გამოცლას და ამ გზით მეწყერსაშიშროების მკვეთრ ზრდას. ფერდზე მოჭრილია ამგები ქანების გარკვეული მონაკვეთი, რის გამოც მის ზემოთ მდებარე ქანებს გამოცლილი აქვს ბუნებრივი საყრდენი და შესაბამისად, ძლიერი წვიმის ან მიწისძვრის შემთხვევაში მათი გრავიტაციულად დაძვრის ალბათობა დიდია. გეოლოგიური საფრთხეების პარალელულად აღსანიშნავია ასევე ჰიდროლოგიური საფრთხეებიც, რაც ასევე ახლავს ზემოაღნიშნულ არეალს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2019 წლის 15 მარტს მიღებულ იქნა №39-18 დადგენილება ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“. აღნიშნული დადგენილებით განისაზღვრა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად მოცემულობებთან შეუსაბამო ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ჩამონათვალი. აღნიშნულ ჩამონათვალში შეუსაბამო ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტად განისაზღვრა ასევე ჟვანიას ქუჩის ბოლოში სამშენებლო განვითარებისათვის დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა. დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს, ერთი მხრივ, ლანდშაფტისა და გარემოს დაცვისათვის მნიშვნელოვან არეალს, ხოლო მეორე მხრივ, გააჩნია კულტურულ-ისტორიული ღირებულება და წარმოადგენს ქალაქის მემკვიდრეობას, რომელიც დაცულია ,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით. 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-ინფრასტრუქტურულ და კომუნალურ რესურსებზე, რომლებიც ვერ უზრუნველყოფენ ტერიტორიაზე პროექტით დაგეგმილ განვითარებებს.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების 73-ე მუხლის მე-4 პუნქტით განისაზღვრა, რომ ამ მუხლის ამოქმედებით ძალადაკარგულად იქნა მიჩნეული შეუსაბამო ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტები მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ძირითად მოცემულობებთან შეუსაბამობის გამო.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით, დგინდება, რომ საპროექტო ტერიტორია, როგორც განცხადების წარდგენის დროს (2018 წლის 14 აგვისტო) ასევე გადაწყვეტილების მიღებასას არ იძლევა/არ იძლეოდა სამშენებლოდ განვითარების შესაძლებლობას. აღნიშნულის გათვალისწინებით სამსახურმა გადაწყვიტა:

1. არ დაკმაყოფილდეს მარინე მაზანაშვილის 2018 წლის 14 აგვისტოს NAR1622905 განცხადება.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.