ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7850965

ნომერი: AR1714006

თარიღი : 18.11.2019

გაცემის თარიღი : 19.03.2026

გაცნობის თარიღი : 30.03.2026

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ზურაბ და თეიმურაზ ზალდასტანიშვილების ქუჩა N3;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიზო გოგოძე პ/ნ 01003001523
- მცხეთა ფიქრის გორა

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 3040
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 16.06.2006

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დიმიტრი ჯარიაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. D ჯგუფი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204570972

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: ი.ბ.ა. ,,დელისი 3,,
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205198622
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიზო გოგოძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01003001523

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 6445.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1792.2
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 19398.7
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 9884.6
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 3484.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2873.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 88.6
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 3067.9
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 63418.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 54995.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 8422.8
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 73.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 67.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1201.95 + 1338.79 + 748.2 =კ1=0,5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 13896.49 + 10255.79 + 11013.9 = კ2 = 5,5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1121,4 = კ3 = 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

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილების (საქმე №3/5753-20) აღსრულების ფარგლებში გაცნობებთ, რომ: „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13- 35 დადგენილებით დამტკიცებული სამსახურის დებულების მე-2 მუხლის ”ა” ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამსახურის ფუნქციას წარმოადგენს არქიტექტურული პროცესების მართვა– დადგენილი წესით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა დაკანონმდებლობით დადგენილი წესით, მათში ცვლილებების შეტანა. რასთან დაკავშირებით, სამსახურის ერთ-ერთი ძირითადი ფუნქციაა სამშენებლო საქმიანობის კოორდინაციისა და რეგულირების ერთიანი პოლიტიკის გატარება, ამ საქმიანობასთან დაკავშირებული საკითხების ორგანიზება. ამასთან, მისი ფუნქციების შეუფერხებელი განხორციელების მიზნით, სამსახურს უფლება აქვს განიხილოს შენობა-ნაგებობის ექსტერიერებისა და ინტერიერების პროექტები, მოახდინოს ფერთა შეთანხმება. მისი უფლებამოსილების ფარგლებში, სამსახური ყოველი კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე მსჯელობისას, აფასებს როგორც საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილ სამართლებრივ ნორმებს, ასევე, იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელიც კანონმდებლობის მოთხოვნათა ფარგლებში არსებით გავლენას ახდენს როგორც კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე, ასევე, მიმდებარე ტერიტორიისა და დედაქალაქის სამშენებლო განვითარების ერთიან პოლიტიკაზე. სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან მიმართებაში,

სამსახური იკვლევს და აფასებს რა ტიპის განაშენიანებაა ჩამოყალიბებული მიმდებარე ტერიტორიაზე, განაშენიანებიდან და ინფრასტრუქტურიდან გამომდინარე, რამდენად არსებობს მიწის ნაკვეთის საპროექტო სამუშაოებით გათვალისწინებული ფორმით სამშენებლოდ განვითარების რესურსი, ხომ არ გამოიწვევს დაგეგმილი მშენებლობა მიმდებარე განაშენიანების გადატვირთულობას და სხვა.
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, შეუძლია კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდგომ, განსაზღვროს კონკრეტული ტერიტორიის სამომავლოდ განვითარების მიზანშეწონილობის საკითხი არსებული განაშენიანების, მოქმედი ფუნქციური ზონის, ქალაქის განვითარებისა და სხვა ფაქტობრივი გარემოებების მოქმედ კანონმდებლობასთან კომპლექსური ანალიზის საფუძველზე.
მოცემული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით მოშენებულ განაშენიანებაში და წარმოადგენს ჩამოყალიბებული/მჭიდროდ დასახლებული საცხოვრებელი კვარტლის ნაწილს, წარმოდგენილი ტერიტორიის განვითარება გამოიწვევს ისედაც გამჭიდროვებული ტერიტორიის, კიდევ უფრო გამჭიდროვებას, გამოიწვევს ამავე და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მაცხოვრებელთა საცხოვრებელი გარემოს გაუარესებას, შესაბამისად, ტერიტორიაზე ახალი შენობა-ნაგებობის გაჩენით ვერ საბუთდება ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობა.
ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს NAR1714006 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.