შუალედურის პასუხი

თქვენი N3443963 (4.08.2017) გადაწყვეტილების პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

1. შინაარსობრივად გამოყენებადი

თქვენი N3112081 (22.02.2017) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით, ჩვენი მიწის ნაკვეთის (ს/კ - 01.11.12.018.246) მომიჯნავე ტერიტორია (01.11.12.018.245) გაფართოვდა და მიიღო გზის შესაბამისი მაჩვენებლები. იგი წარმოადგენს სამანქანე და საფეხმავლო მისასვლელ გზას (ჩიხს), როგორც ერთი მიწის ნაკვეთისა და შენობისთვის (ს/კ - 01.11.12.018.240), ასევე ჩვენი მიწის ნაკვეთისა და სხვა მიწის ნაკვეთისთვისაც (ს/კ - 01.11.12.018.073). მომავალში იგი, მიწის ნაკვეთთან (ს/კ - 01.11.12.018.236, რომლის საზოგადოებრივი სერვიტუტით დატვირთვასთან დაკავშირებითაც არსრებობს არქიტექტურის სამსახურის დადებითი პოზიცია და სავარაუდოდ უახლოვეს მომავალში განხორციელდება აღნიშნული) ერთად წარმოადგენს მისასვლელს სხვა მიწის ნაკვეთებისთვისაც (მაგალითად: ს/კ - 01.11.12.018.151 და ს/კ - 01.11.12.018.008). ამიტომაც, იგი დატვირთულია საზოგადოებრივი (არა კერძო) სერვიტუტით, თქვენივე სამსახურის მიერ გაცემული დადებითი პოზიციის საფუძველზე.

2. 5 მეტრი

ჩვენმა კომპანიამ, ბევრი კვლევის და კონსულტაციების (მათ შორის თქვენ თანამშრომლებთან და იურისტებთან) მიუხედავად, ვერსად მიაკვლია სამსართლებრივ წყაროს, სადაც ნათქვამია, რომ საზოგადოებრივი სივრცე უნდა იყოს მინიმუმ 5 მეტრი სიგანის. ჩვენი აზრით, ეს არის თქვენი არასწორი განმარტება. ვფიქრობთ, რომ განმარტება უნდა მოხდეს პროფესიონალების მიერ შემუშავებული და კონსესუს-მიღწეული ახალი გენგეგმის და თანდართული დოკუმენტაციის (მასალები tas.ge-ზეა ატვირთული) საფუძველზე. სავარაუდოდ, აღნიშნულის საფუძველზე მოხდება საკრებულოს 2016 წლის 26 მაისის 14-39 დადგენილების ძალადაკარგულად გამოცხადება და ახალი დადგენილებით შეცვლა, რომლის 49-ე მუხლის მე-2 პუნქტის 'ა' ქვეპუნქტი შემდეგნაირად გამოიყურება:

> მუხლი 2. ამ თავის მიზნებისათვის:
> ა) მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის:
> ა.ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას (მათ შორის ჩიხს, თუ მისი სიგანე აღემატება 3 მეტრს) ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მათ შორის თბილისის საკუთრებაში არსებული გამწვანებული ტერიტორიები.

მიწის ნაკვეთის (ს/კ - 01.11.12.018.245) სიგანე აღემატება 3 მეტრს.

3. საზოგადოებრივი სერვიტუტით დატვირთული რეგისტრაცია

კვლევის და კონსულტაციების შედეგად, ასევე ვერსად მივაგენით სამართლებრივ წყაროს, სადაც ნათქვამია, რომ საზოგადოებრივი სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთი არ შეიძლება ჩაითვალოს საზოგადოებრივ სივრცედ. ჩვენ ვფიქრობთ, რომ ამ შემთხვევაშიც არასწორ განმარტებას აკეთებთ. უპირველეს ყოვლისა იმიტომ, რომ საზოგადოებრივი სერვიტუტით დატვირთული ტერიტორია ხელმისაწვდომია საზოგადოების ნებისმიერი წევრისთვის. შემდეგ, ისევ საკრებულოს დადგენილების პროექტს მოვიშველიებთ, რომლის მე-4 მუხლის ჰ21) პუნქტი ახდენს საზოგადოებრივი სივრცის დეფინიციას:

> **ჰ21)** საზოგადოებრივი სივრცე – _განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები ან/და მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის ან/და ასეთად არის დადგენილი მოქმედი ქალქთმშენებლობითი დოკუმენტ(ებ)ით (მიუხედავადასეთი სივრცეების საკუთრებაში რეგისტრაციისა).

აღნიშულ დეფინიციას აბსოლიტურად აკმაყოფილებს მიწის ნაკვეთი (ს/კ - 01.11.12.018.245).

ამასთან, გთხოვთ ყურადღება მიაქციოთ ჩვენი მიწის ნაკვეთიდან 50 მეტრში მდებარე, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის (ს/კ - 01.11.12.018.244) და თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ - 01.11.12.018.211) საზოგადოებრივი სერვიტუტით დატვირთულ ნაწილს, რომლსაც მინიჭებული აქვს ჩიხის სტატუსი (ხიზაბავრის I ჩიხი). აღნიშნულიც ეწინააღმდეგება თქვენ მსჯელობას, რომ სერვიტუტით დატვირთული რეგისტრაცია ვერ ჩაითვლება საზოგადოებრივ სივრცედ.

ასევე გვინდა გაცნობოთ, რომ ჩემ, როგორც ინდ. მეწარმის მიერ ერთხელ უკვე მოხდა თქვენი გადაწყვეტილების (N2379218; 1201216) გასაჩივრება თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან, რომელიც მერის 2016 წლის 3 ივნისის N1-929 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი. აღნიშნულის გამო ჩემ საქმიანობას საკმაოდ დიდი ფინანსური ზიანი მიადგა, რომელიც შემეძლო სასამართლოს მეშვეობით თქვენი სამსახურისთვის მომეთხოვა. თუმცა, კონკრეტული მიზეზების გამო ეს არ გამიკეთებია და საჯარო ინტერესი კერძო ინტერესზე მაღლა დავაყენე.

ამ შემთხვევაში, მინდა გაცნობოთ, რომ ჩვენ გვყავს მიწის რეალური მყიდველი, რომელთანაც გაფორმებული გვაქვს წინარე ხელშეკრულება და ჩვენი მიწის ნაკვეთისთვის საზოგადოებრივი სივრცის გაჩენის შემთხვევაში, ვყიდით მას 1 580 000 (ერთი მილიონ ხუთასოთხმოციათას) ლარად. ჩვენ, თქვენ საქმიანობაში ჩარევის არც უფლება და არც მცდელობა გვაქვს, თუმცა გვინდა გაცნობოთ, რომ იმ მიმართულებით თუ მოხდება გადაწყვეტილების მიღება რა მიმართულებითაც თქვენ მიდიხართ, ჩვენ დავკარგავთ რეალურ მყიდველს. ამასთან, ჩვენ მიერ მოხდება თქვენი გადაწყვეტილების გასაჩივრება და ვფიქრობთ კვლავ გაბათილება. თუმცა, ჩვენი კომპანია ვერაფრით შეძლებს იმას, რომ არ მოითხოვოს ფინანსური ზიანის ანაზღაურება, სხვა შემთხვევაში უბრალოდ ვერ გადავრჩებით.

დანართი: 4 ფურცელი

პატივისცემით,

დავით კვარაცხელია

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3112081

ნომერი: AR1466148

თარიღი : 29.12.2016

გაცემის თარიღი : 22.02.2017

გაცნობის თარიღი : 22.02.2017

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მასივი გლდანი , მიკრო/რაიონი "ა" , ქუჩა შეშელიძე , N 126 / ქალაქი თბილისი , მასივი გლდანი , მიკრო/რაიონი "ა" , ქუჩა შეშელიძე , N 126 , მიმდებარედ ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

დავით კვარაცხელია პ/ნ 01015010517

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- საცხოვრებელი ობიექტები
  - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების "დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის #6-17 გადაწყვეტილების თანახმად

გადაწყვეტილება

AR1466148 29.12.2016 განცხადების პასუხად, სადაც ითხოვთ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით # 01.11.12.018.235 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენას გაცნობებთ, რომ თქვენ მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით# 01.11.12.018.236) გაბარიტული მაჩვენებლები არ იძლევა მისი საზოგადოებრივ სივრცედ ჩათვლის შესაძლებლობას, ამასთან აღნიშნული რეგისტრაცია წარმოადგენს კერძო საკუთრებას, რაც ასევე გამორიცხავს მისი საზოგადოერივ სივრცედ განსაზღვრის საშუალებას. იმ შემთხვევაში თუ განხორციელდება მიწის ნაკვეთის საზღვრების ისეთი სახით კორექტირება, რომ მომიჯნავე ტერიტორია გაფართოვდება და შეიძენს გზის შესაბამის მაჩვენებლებს, სამსახური განიხილავს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის საკითხს ახალი გარემოების გათვალისწინებით. სხვა შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა განხორციელდება სამეზობლო მიჯნების პრინციპის დაცვით.

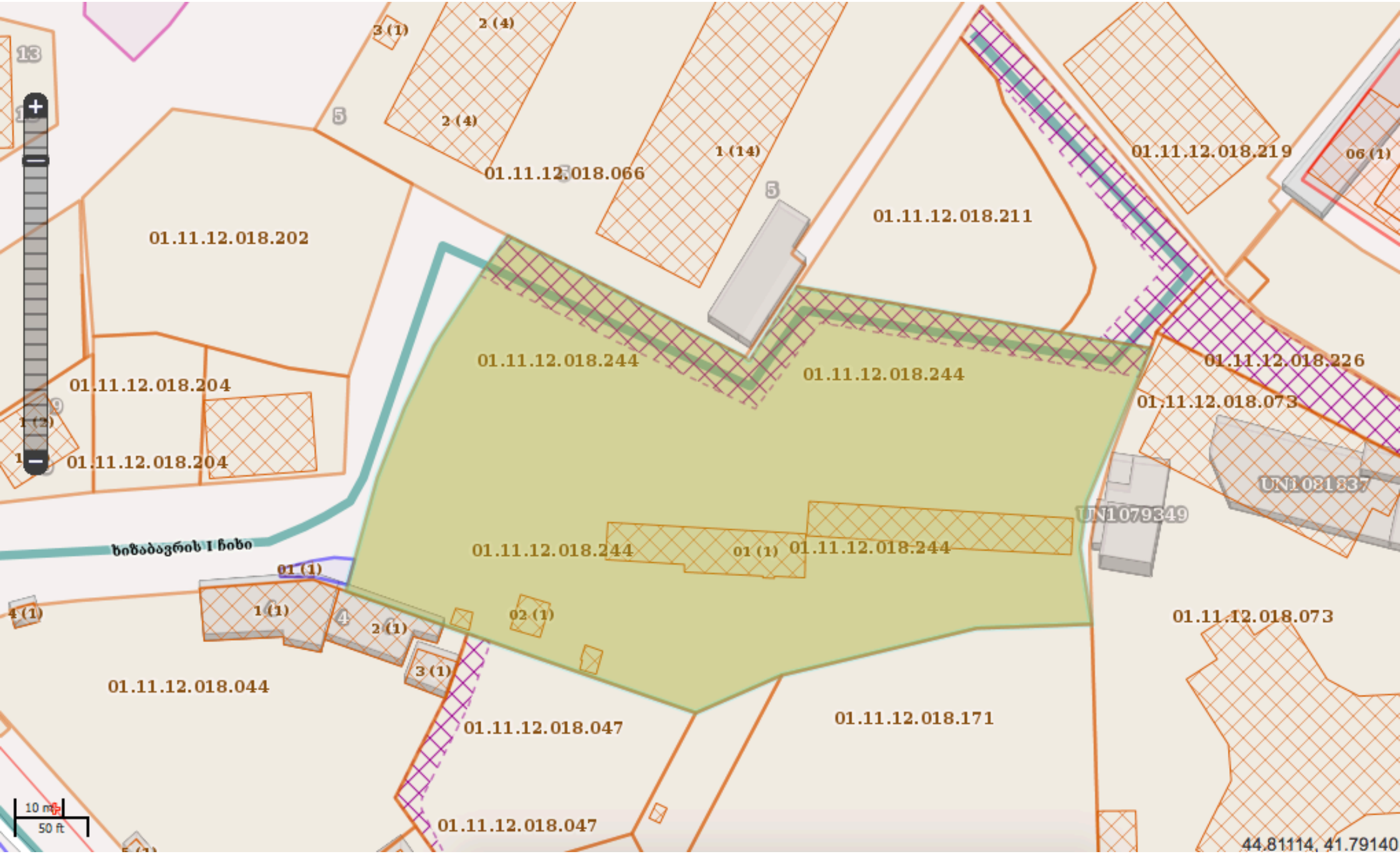
ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83–ე მუხლის შესაბამისად თქვენ გეძლევათ განაცხადის გამოგზავნიდან 15 დღიანი ვადა მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარმოსადგენად, თუ განმცხადებლის მიერ დანიშნულ ვადაში არ იქნება წარმოდგენილი მოთხოვნილი დოკუმენტაცია საკითხი დარჩეს განუხილველი.

- კითხვების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ მიმართოთ: მერიის ცხელ ხაზს 2722222, არქიტექტურის სამსახურის ონლაინ კონსულტაციას, ტექნიკური პრობლემების ცხელ ხაზს 2378346. ასევე მობრძანდეთ არქიტექტურის სამსახურის საკონსულტაციო ოთახში შარტავას ქ. #7 მერიის შენობა მეორე სართული ოთახი #9, ან რაიონულ გამგეობებში არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენლებთან.
- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
" თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საქართველო, თბილისი 0160 ჟ. შარტავას 7

ტელ. (+995 32) 272 22 22
ფაქს. (+995 32) 237 82 24
info@tas.ge
უფრო მეტი - tas.ge




01.11.12.018.066
01.11.12.018.202
01.11.12.018.204
01.11.12.018.204
01.11.12.018.211
01.11.12.018.219
01.11.12.018.244
01.11.12.018.244
01.11.12.018.244
01.11.12.018.244
01.11.12.018.226
01.11.12.018.073
01.11.12.018.073
01.11.12.018.044
01.11.12.018.047
01.11.12.018.047
01.11.12.018.171
UN1081837
UN1079349
ხიზაბავრის I ხიხი
10 m
50 ft
44.81114, 41.79140