ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახური

ადრესატი:
შპს სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405172012
მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ცაგარელის ქ., N 57, ბ. 1ა

ნერილის ნომერი: **18-0117264523**
თარიღი: **21.09.2017**

თქვენი 2017 წლის 11 აგვისტოს #10/01172232115-18 განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ კუთვნილ ტერიტორიაზე (ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. #2, ჩიხი 2, საკ/კოდ 01.10.17.010.038) სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზნით მწვანე ნარგავების მოჭრა/გადარგვის ნებართვას გაცნობებთ, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურის მიერ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 97-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით განხორციელდა ადმინისტრაციული წარმოება, შესწავლილი იქნა თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები, მათ შორის საქართველოს ეროვნული ბოტანიკური ბაღის 2017 წლის 2 აგვისტოს #02-22/314 დასკვნაში მითითებული მწვანე ნარგავების მდგომარეობა, რის შედეგადაც მიღებული იქნა შემდეგი გადაწყვეტილება:

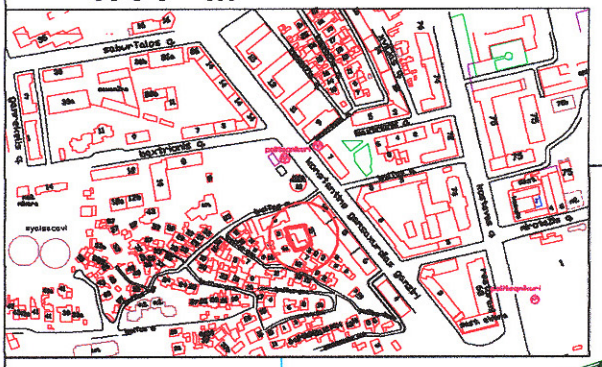
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის #17-55 დადგენილებით დამტკიცებული ,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესი"ს 21-ე მუხლისა და 26-ე მუხლის I პუნქტის გ) ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია გასცეს ნებართვა 2 ძირი თეთრი თუთის (#1 დიამეტრი 24 სმ; #2 დიამეტრი 29 სმ) და 1 ძირი მარადმწვანე პირამიდალური კვიპაროსის (#10 დიამეტრით 34სმ) მოჭრის და 4 ძირი თეთრი თუთის (#3, #7, #23, #26); 2 ძირი იასამნის (#11; #14); 2 ძირი კეთილშობილი დაფნის (#18, #19); 2 ძირი დიადი ბოკვის (#32; #33); 1 ძირი დიდებული იუკას (#37) და 1 ძირი ფორჩუნის პალმის (#38) გადარგვის ნებართვა მას შემდეგ, რაც თქვენს მიერ წარმოდგენილი იქნება სათანადო წესით გაცემული მშენებლობის ნებართვა და ბიომრავალფეროვნებაზე ზემოქმედების შესაბამისი საკომპენსაციო ღონისძიების განხორციელების-აღდგენითი ღირებულების თანხის გადახდის ქვითარი.

ხოლო ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 თავის მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის #17-55 დადგენილებით დამტკიცებული ,,ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესი"-ს მე-3 თავის 25-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე (ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. #2, ჩიხი 2, საკ/კოდ 01.10.17.010.038) ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა-გადარგვა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ წერილობით ნებართვას არ საჭიროებს.

ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახური - სამსახურის უფროსი

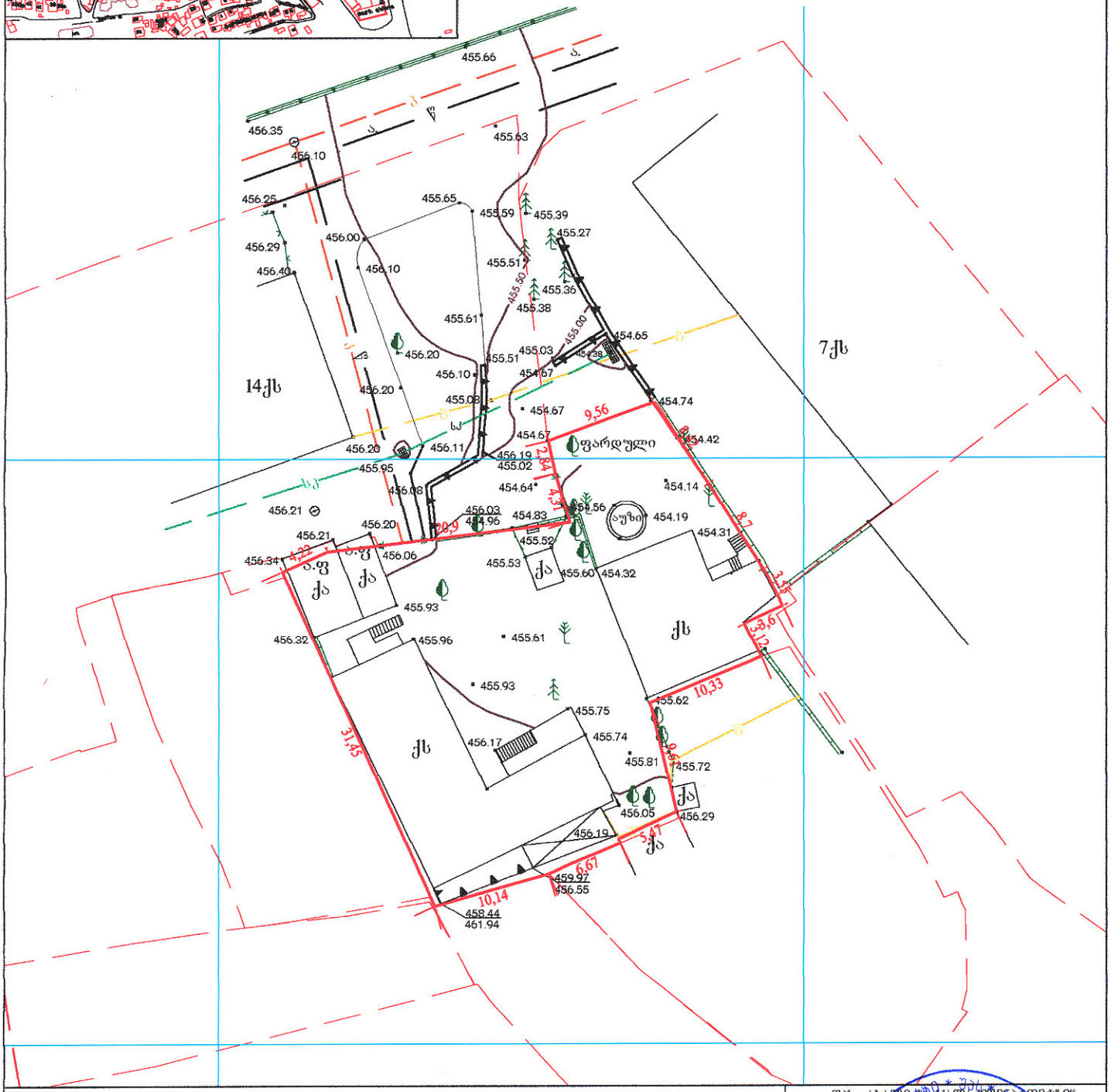
გიორგი წერეთელი

სიტუაციური გეგმა 1:2000



ქ.თბილისი, გამსახურდიას გამზირი II ჩიხი №2
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 01.10.17.010.038
მიწის ნაკვეთის ფართობი 995 კვ.მ

მ.ბი 1:500



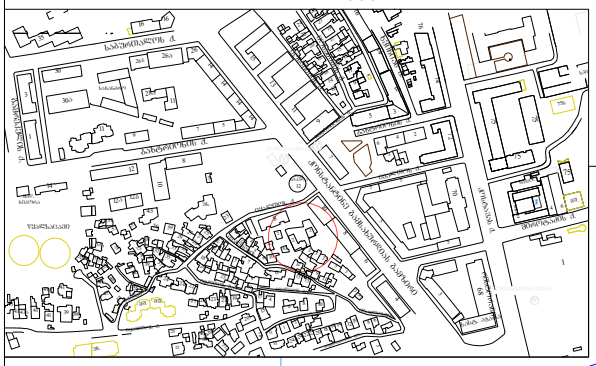
პირობითი აღნიშვნები

მიწისქვეშა კომუნიკაციები					
კანალიზაცია	ნაკვეთის საზღვარი	ბუჭქი	ცოცხალი ღობე	ღობე	
ელ. კაბელი	შენობა	გაზონი	ხეების რიგი	ბორდიური	
გაზის მილი	არკა	სამეთვალყურეო ჭები	ტრანსფორმატორი	ბეტონი	
წყლის მილი	ფარდული	ბუდკი	რადიო ან ტელე ანძა	კედელი	
კავშირგაბმულობა	კიბე	შადრევანი	ლამპიონები	საყრდენი კედელი	
	ფოთლოვანი ხე	ონკანი	ელექტრო ბოძი	ბილიკი	
	წიწვოვანი ხე	წყარო ან ჭა	რკინიგზა	გზის კონტური	
	ხეხილის ხე	ბენზინგასამართი სადგური	იზოჰიფსი	ფლატე	
	პალმა	მაღალი ძაბვის გადამცემი	მთავარი იზოჰიფსი	წყლის კონტური	

შპს „ახალი ტექნიკური პროექტი“
ა(ა)იპ ქალაქ თბილისის გამგეობის ტერიტორიული ორგანო
ქ.თბილისი, გამსახურდიას გამზ. N34
ტელ.: (+995 32) 37 ... e-mail: ...@dsl.ge

დირექტორი	გ.ჭირიანაშვილი	
ტოპოგრაფი	ი.ცერცვაძე	
ტოპოგრაფი	რ.შავაძე	
შემასრულა	ჯ.ქასრაშვილი	
მისამართი	გამსახურდიას გზატკ.,II ჩიხი №2	
დაკვეთა:	მასშტაბი 1:500	VI.2017წ.

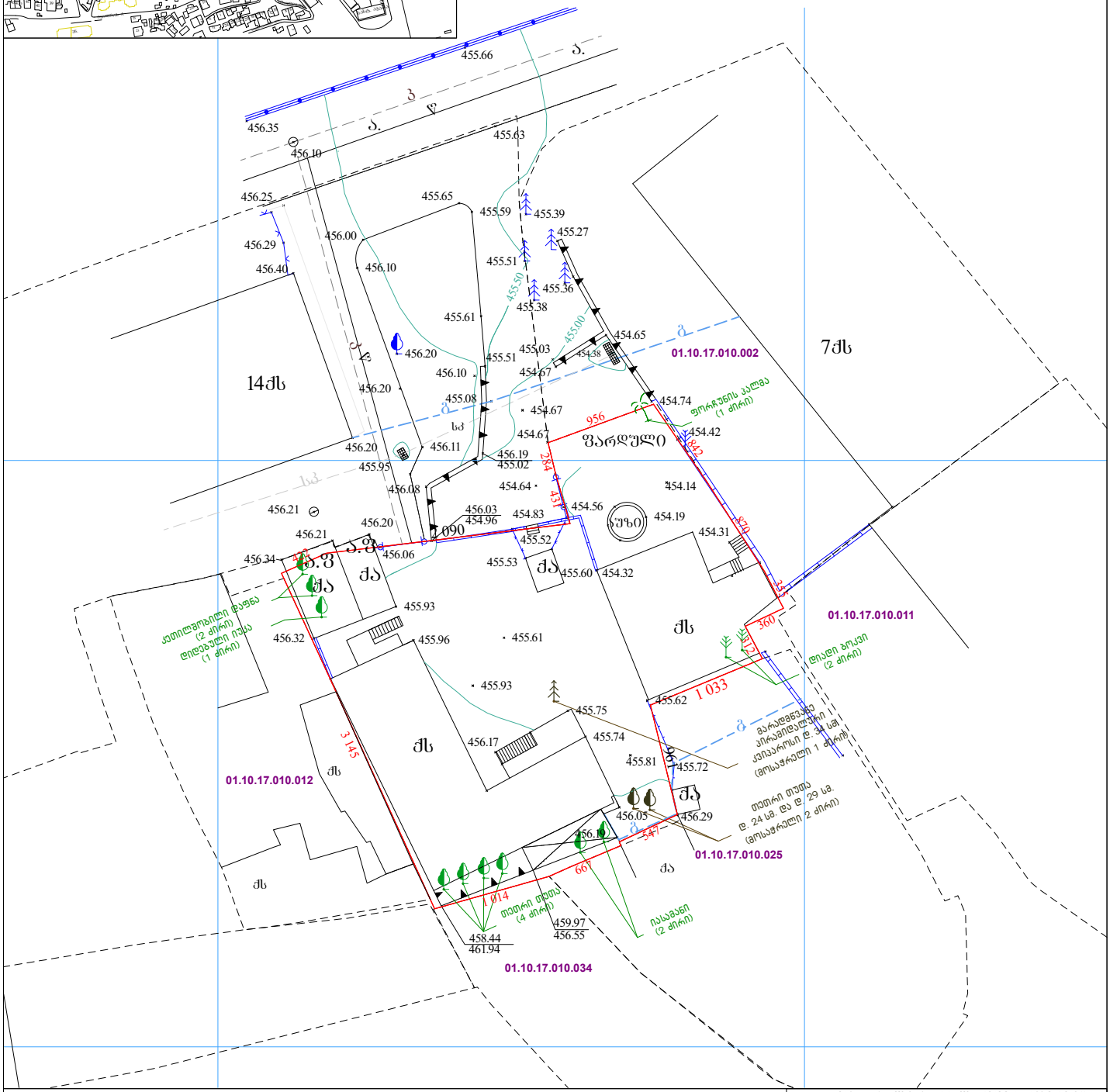
სიტუაციური გეგმა მ 1:2000



ქ.თბილისი, გამსახურდიას გამზირი II ჩიხი №2 მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 01.10.17.010.038 ფართობი 995 მ²

მ 1:500

ხეების გადარგვის სქემა

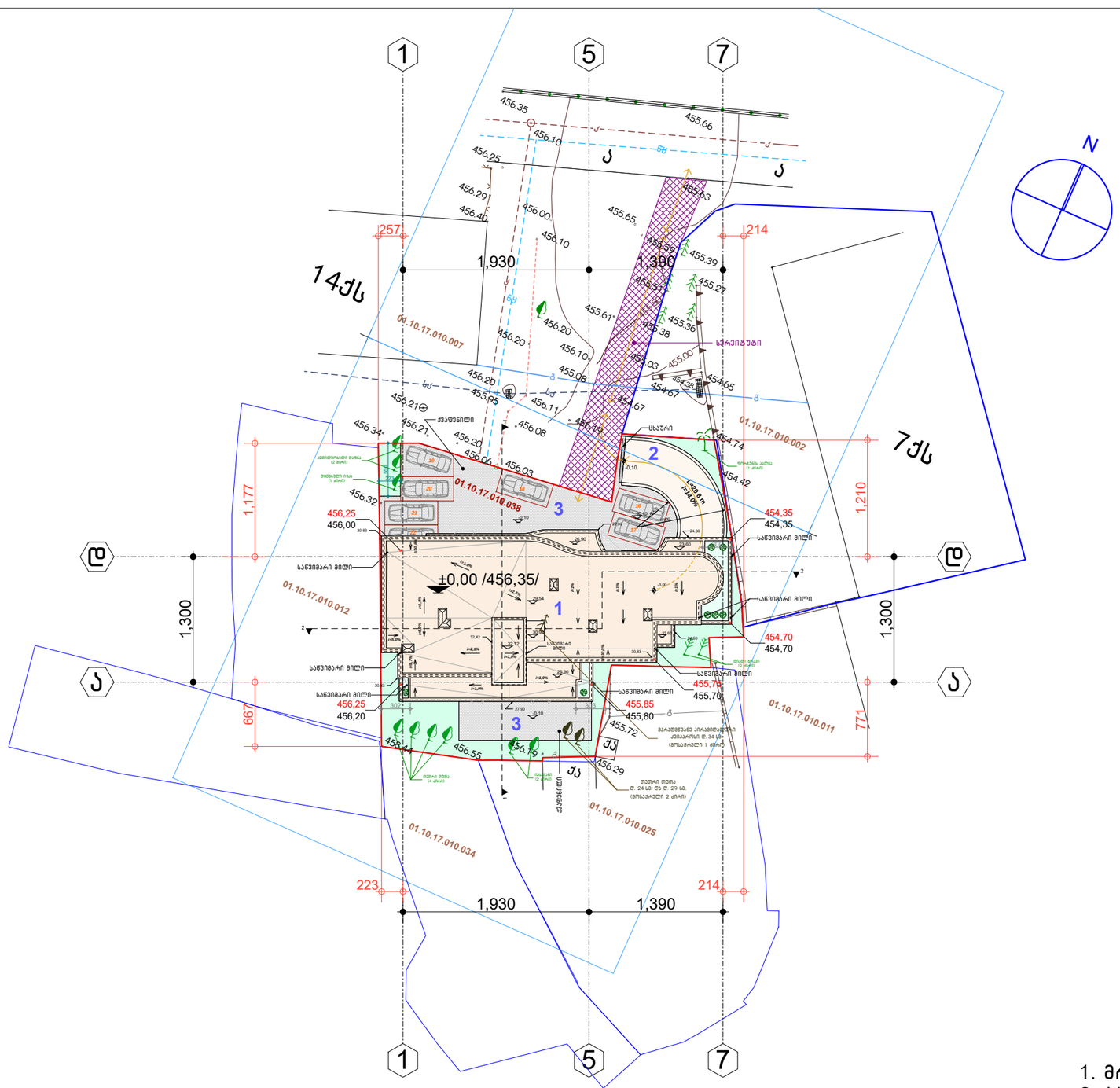


პირობითი აღნიშვნები

მიწისქვეშა კომუნიკაციები	ნაკვ. საზღვარი	ბუჩქი	ცოცხალი ღობე	ღობე
კანალიზაცია	შენობა	ბაზრის საგეთაწყვრეთ ჭები	ხეების რიგი	ბეტონი
ელ. კაბელი	არა	ძეგლი	ტრანსფორმატორი	კედელი
ბაზის მილი	ფარდული	შადრევანი	რადიო ან ტელე ანძა	საყრდენი კედელი
წყლის მილი	კიბე	ობელისკი	ლამპიონები	ბილიკი
კაბელმრიცხველი	ფოთლოვანი ხე	წყარო ან შა	ელექტრო ბოქ	ბაზის კონტური
	წიწვოვანი ხე	ბენზინგასამართი სადგური	რკინიგზა	ფლატე
	ხეხილის ხე	მასალის ბაზის მასალები	ობოკიანი	წყლის კონტური
	პალმა		მთავარი ობოკიანი	

შპს „ახალი საქალაქმშენპროექტი“
აქაზავების გამზ.№2/კვ.ინის ქ. №34
ტელ: (99532)37 52 26 email :sqmp_project@dsl.ge

დირექტორი		ბ. მირიანაშვილი
ტოპოგრაფი		ი.ცერცვაძე
ტოპოგრაფი		რ.შავაძე
შესრულა		ჯ.პაქსაშვილი
მისამართი	გამსახურდიას გამზ.,II ჩიხი №2	
დაკვეთა:	მასშტაბი 1:500	VI.2017წ.



გენ-გეგმა მ 1:500

ექსპლიკაცია

1. მრავალფუნქციური შენობა
2. პანდუსი
3. ეზო

დირექტორი		ნ. ქვრივიშვილი	მრავალფუნქციური შენობა ქ.თბილისში, გამსახურდიას გამზირი II ჩიხი №2 -ში.				შ.პ.ს. ექსპრეს სტუდიო
პრ. ავტორი		ი. რევიშვილი					
			გენ-გეგმა მ 1:500				
				სტადია	ფურც.	ფურც-ბი	დაკვ. №
შესრულა		ი. რევიშვილი	მ.პ.	1	28	2/17	

საექსპერტო შეფასება

ანგარიშზე „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, გამსახურდიას გამზირი, II ჩიხი №2-ში, მოქალაქე ნ. კელეპტრიშვილის მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის საინჟინრო გეოლოგიური პირობები“.

მოქალაქე რომეო სარიას თხოვნით ჩვენს მიერ 2017 წლის ივნისში შემოწმებული იქნა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, გამსახურდიას გამზირი, II ჩიხი №2-ში, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე ჩატარებული საინჟინრო გეოლოგიური სამუშაოების ტექნიკური დოკუმენტაცია.

შემოწმების მიზანი: დადგინდეს ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, გამსახურდიას გამზირი, II ჩიხი №2-ში, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე ჩატარებული საინჟინრო გეოლოგიური სამუშაოების და მის საფუძველზე შედგენილი ტექნიკური დოკუმენტაციის შესაბამისობა საქართველოში მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან, წესებთან და სახელმწიფო სტანდარტებთან.

საინჟინრო გეოლოგიური სამუშაოები შესრულებულია შ.პ.ს. „ბაზისი XXI“-ის გეოლოგიური ჯგუფის მიერ 2008 წლის მარტში. სამუშაოების უშუალო ხელმძღვანელი, ინჟინერ-გეოლოგი დავით ბობოხიძე. ლაბორატორიული სამუშაოები შესრულებულია აკადემიკოს გ. წულუკიძის სახელობის სამთო საქმის ინსტიტუტში.

საექსპერტოდ წარმოდგენილია:

1. ანგარიშის ტექსტური ნაწილი აკრეფილი კომპიუტერზე---------- 5 გვ.
2. ტექნიკური დავალება---------- 1 გვ.
3. ცხრილი გრუნტების თვისებებზე ---------- 1 გვ.
4. მოედნის ტოპოგეგმა---------- 1 ფურც.
5. სამთო გამონამუშევრების ლითოლოგიური სვეტები---------- 1 ფურც.
6. მოედნის გეოლოგიური ჭრილი ---------- 1 ფურც.

პროექტით საკვლევ მოედანზე უნდა აშენდეს 9 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი, სარდაფის სართულით ავტოპარკინგისათვის. შენობის ზომებია გეგმაში (34.2 x15.1) მ. კონსტრუქციულად შენობა გადაწყვეტილია რკინაბეტონის კარკასში, შევსება იქნება აგურით ან ბეტონის წვრილი ბლოკებით. რაც შეეხება საძირკველს, მისი კონსტრუქცია და ჩაღრმავება გადაწყდება მოედნის საინჟინრო გეოლოგიური პირობების გამოკვლევის შემდეგ.

მოედნის საინჟინრო გეოლოგიური პირობების დასადგენად, საკვლევ მოედანზე ავტომანქანაზე დამონტაჟებული საბურღი დაზგით გაყვანილი იქნა 4

შურფი, მათი ჯამური სიგრძე შეადგენს 21.0 მეტრს. შურფებიდან აღებული იქნა ნიმუშები მათი თვისებების დასახასიათებლად.

ჩატარებული საველე და ლაბორატორიული სამუშაოების ანალიზის საფუძველზე, საკვლევ მოედანზე გეოლოგიურ ჭრილში გამოყოფილი იქნა გრუნტის შემდეგი ფენები:

1. ფენა 1 – ნაყარი გრუნტი;
2. ფენა 2 – თიხნარი, კენჭების ჩანართებით;
3. ფენა 3 – ძირითადი ქანები, გამოფიტული ქვიშაქვები და არგილითები.

ანგარიშში მოცემულია ზემოაღნიშნული ქანების (გარდა ნაყარი გრუნტისა) საინჟინრო გეოლოგიური დახასიათება. მოცემულია მათი ნორმატიული და საანგარიშო მაჩვენებლები. როგორც ავღნიშნეთ ძირითადი ქანების (კლდოვანი გრუნტები) თვისებები გამოკვლეულია სამთო საქმის ინსტიტუტში. ჩატარებული საველე და ლაბორატორიული სამუშაოების ანალიზის საფუძველზე ავტორი იძლევა წინადადებას მომავალი შენობისათვის ფუძე-გრუნტების შერჩევის თაობაზე.

მოედნის ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესახებ აღნიშნულია, რომ გრუნტის წყალი გამოკვლეულ სიღრმემდე არ დაფიქსირებულა.

დ ა ს კ ვ ნ ა

ჩატარებული საინჟინრო გეოლოგიური სამუშაოები ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, გამსახურდიას გამზირი, II ჩიხი №2-ში, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე, აკმაყოფილებს იმ მოთხოვნებს, რომლებიც მოცემულია საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებით. ცალკეული შენიშვნები ჩვენს მიერ გამოთქმული სამუშაოების მიმართ, ავტორის მიერ მიღებული იქნა და ანგარიშში შეტანილია სათანადო კორექტივები. დასასრულს ავღნიშნავთ, რომ წარმოდგენილი ანგარიში იმსახურებს დადებით შეფასებას და შეიძლება დაედოს საფუძვლად მშენებლობის პროექტს საინჟინრო გეოლოგიურ ნაწილში.

საქართველოს დამსახურებული მშენებელი,
ტექნიკურ მეცნიერებათა დოქტორი, პროფესორი ვ. ჯოხონელიძე

CV - ჭოხოწელიძე გუგა

გვარი, სახელი, მამის სახელი	ჭოხოწელიძე გუგა ილიას ძე
ბინის ტელეფონის ნომერი	ქ. თბილისი, კეკელიძის №10, ბინა 25 ტელ.: 2-22-00-44
დაბადების თარიღი	1928 წლის 16 თებერვალი
განათლება	1945 წელს დავამთავრე ქ. თბილისის 12 ვაჟთა სკოლა, 1950 წელს დავამთავრე საქართველოს პოლიტექნიკური ინსტიტუტ საშენებლო ფაკულტეტი, მშენებელ-ინჟინერის სპეციალობით, 1972 წელს დავამთავრე იგივე ინსტიტუტი, ინჟინერ-გეოლოგის სპეციალობით.
მიღწეული კვალიფიკაცია	1974 წელს ტექნიკურ მეცნიერებათა დოქტორი (დიპლომი) 1975 წელს პროფესორი საინჟინრო გეოლოგიაში (დიპლომი) 2000 წელს საქართველოს საინჟინრო აკადემიის - აკადემიკოსი
საქმიანობა და სამუშაო გამოცდილება	1950-1958 წწ. ჰიდროგეოლოგიისა და მელიორაციის ინსტიტუტის მეცნიერ-თანამშრომელი; 1958-1974წწ. საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის ჰიდროგეოლოგიისა და საინჟინრო გეოლოგიის ინსტიტუტის დირექტორის მოადგილე სამეცნიერო ნაწილში; 1983 წლიდან დღემდე საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტე გრუნტების მექანიკისა და ფუძე-საძირკვლების მიმართულ ხელმძღვანელი
გამოქვეყნებული სამეცნიერო შრომები და პუბლიკაციები	გამოქვეყნებულია 98 სამეცნიერო შრომა, მათ შორის მონოგრაფი „საქართველოს ლიოსისებური გრუნტები“ (1976წ) და „ამიერკავკასიის ლიოსისებური გრუნტები“ (1988 წ.) შესწავლილი და ანგარიშები დაწერილი მაქვს ინგურის ჰიდროელექტროსადგურის, ქ. თბილისის, ქ. რუსთავის სობუმისა და ქ. ფოთის საინჟინრო „გეოლოგიურ პირობებ გაცემული მაქვს 100-ზე მეტი საექსპერტო დასკვნა მშენებლობას დაკავშირებული ობიექტის საინჟინრო-გეოლოგიურ პირობებზე. მაქვს გამოგონებები გრუნტების გამაგრებაზე. ვარ ავტორი სახელმძღვანელოებისა: „გრუნტების მექანიკა და ფუძე-საძირკვლები“ 2005 წ. და „ საინჟინრო ნაგებობები“ (2012 წ.). ვარ ავტორი სამშენებლო ნორმების: 2.02.01 – 2003 წ. „შენობა-ნაგებობათა ფუძე-საძირკვლები“.
უცხო ენების ცოდნა	ქართული - მშობლიური; რუსული - კარგად; ინგლისური - ლექსიკონის დახმარებით

ДИПЛОМ
ДОКТОРА НАУК

МШ № 007499

Москва 23 декабря 1975 г.

Решением
Высшей Аттестационной Комиссии
от 28 ноября 1975 г. (протокол N 18)

Сохиашвили Гуге Ильичу

ПРИСУЖДЕНА УЧЕНАЯ СТЕПЕНЬ ДОКТОРА
ТЕХНИЧЕСКИХ НАУК

Председатель Высшей
Аттестационной Комиссии

Ученый Секретарь Высшей
Аттестационной Комиссии

დიპლომი

Я № 168169

ეს დიპლომი მიეცა გუგა ილიას ძე
ჭოხონელიძეს

მასზე, რომ იგი 1967 წელს შევიდა ვ.ი. ლენინის სახ. შრომის წითელი დროშის ორდენოსანი საქართველოს პოლიტექნიკურ ინსტიტუტში და 1972 წელს დაამთავრა აღნიშნული ინსტიტუტის

სრული კურსი სპეციალობით ჰიდროგეოლოგია და საინჟინრო გეოლოგია

სახელმწიფო საგამოცდო კომისიის 1972 წ. „30" ივნისის გადაწყვეტილებით გ.ი. ჭოხონელიძეს მიენიჭა სამთო ინჟინერ-ჰიდროგეოლოგის კვალიფიკაცია.

სახელმწიფო საგამოცდო კომისიის თავმჯდომარე

ბ.ა.

ქალაქი თბილისი 1973 წ. „2" აპრილი

სარეგისტრაციო № ГЕ-205

Грузинский из.

საქართველოს რესპუბლიკა

მოქალაქის პირადობის მოწმობა



პირადი № 01026010539

სახელი გიგა

გვარი ჭიბონელიძე

დაბადების თარიღი 16.02.1928 წ.

დაბადების ადგილი თბილისი

ეროვნება ------

N° ღ 0266413

პირადი ხელმოწერა

მისამართი ------

მოწმობის გამცემი ორგანოს დასახელება თბილისის საბურთალოს რაიონის შ.ს. მეორე ქვემოგანყოფილება

გაცემის თარიღი 29.09.2000 წ.

მოქმედების ვადა ------

ბ.ა. თანამდებობის პირის ხელმოწერა

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

KA011733544641418

მისამართი: თბილისი 0114 სანაპიროს ქ. #2; www.napr.gov.ge;

ცხელი ხაზი: 2 405 405; 08 009 009 09

 # 20284 **11 / იანვარი / 2018 წ.**

ზაზა კელეპტრიშვილს
მის.:ქალაქი თბილისი, პეკინის II ჩიხი, N 2

ბატონო ზაზა,

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი თქვენი 2018 წლის 09 იანვრის № 14793/17 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, რომლის მისამართია: ქალაქი თბილისი, ქუჩა იყალთო, N 8 (საკადასტრო კოდი:01.10.17.010.007) რეგისტრირებულია შეზღუდული სარგებლობის უფლება: უფლების რეგისტრაცია : ნომერი 882015117605; თარიღი 04/03/2015 15:39:13 საგანი:მიწის ნაკვეთი ფართით 341 კვ.მ. (146 კვ.მ. +195 კვ.მ.) დატვირთულია საზოგადოებრივი სერვიტუტით; საფუძველი: თბილისის არქიტექტურის სამსახურის N1759640 ბრძანებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების გეგმა, დამოწმების თარიღი02/03/2015.

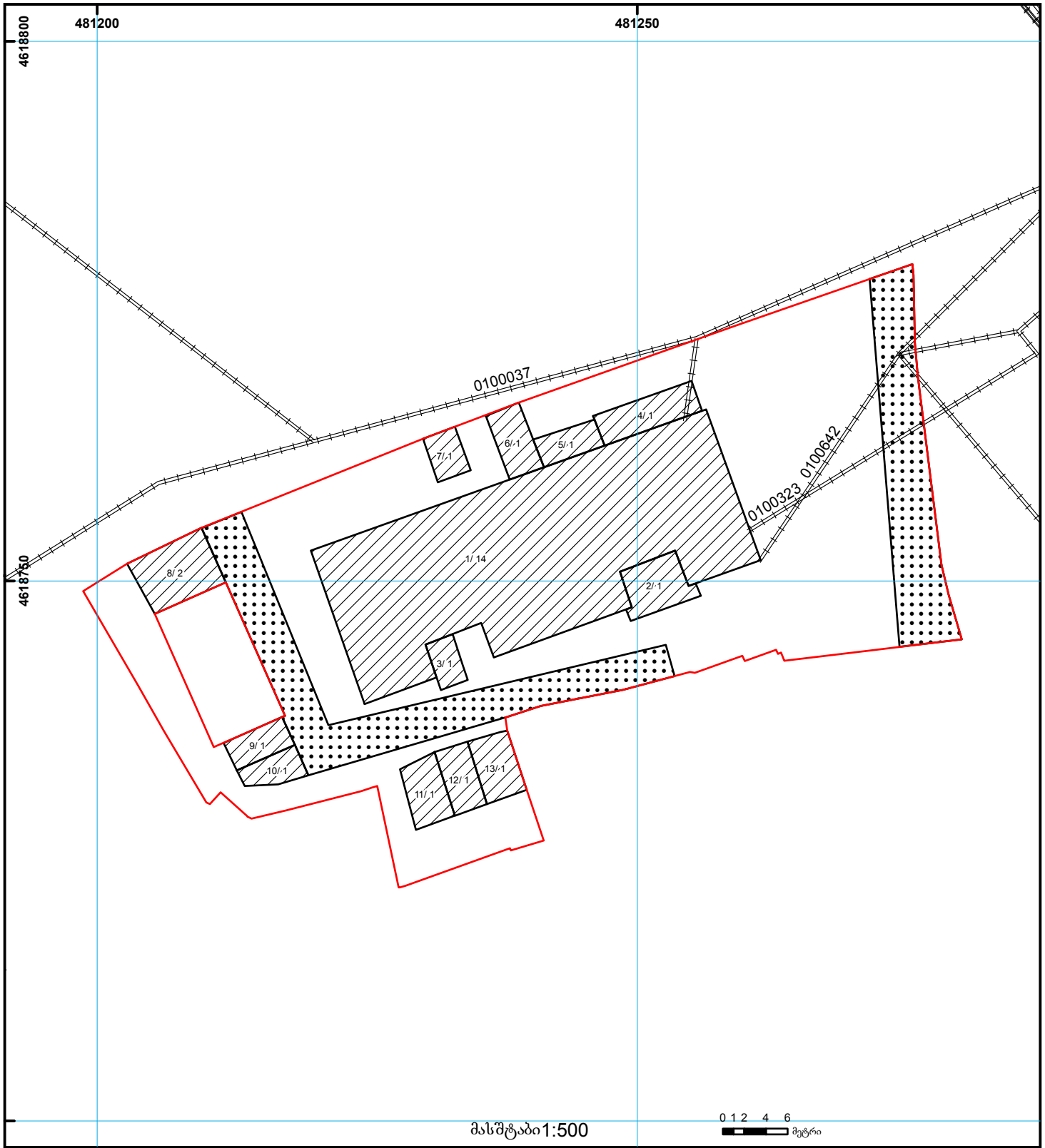
პატივისცემით,

საინფორმაციო სამსახურის მენეჯერი ლალი ნასრაშვილი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.10.17.010.007*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი*882015451149
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *2240* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 02.09.15



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

ნომერი: 12-01181411381-60
თარიღი: 21.05.2018 12:05
ვადა: 20.06.2018

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 10-0118141825 განცხადების თარიღი: 21.05.2018
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

გზავნილი შპს-ის „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე“ დირექტორის რომეო სარიას საჩივარზე ბრძ 165

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:

სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
№ 12-01181411381-60
21.05.2018 : 12:05
ქ. თბილისი 0160, ზ.შარტავას ქ. N7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
იურიდიული საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **10-0118141825**

თარიღი: **21.05.2018**

ადრესატი:
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას ქ. 7

გ ზ ა ვ ნ ი ლ ი

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად გეგზავნებათ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შპს-ის „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე“ დირექტორის რომეო სარიას მიერ შემოტანილ №20/01180783064-01 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 18 მაისის №165 ბრძანების სახით.

დანართი: 12 (თორმეტი) ფურცელი

პატივისცემით,

იურიდიული საქალაქო სამსახური - ადმინისტრაციული დავების განხილვისა და სამართლებრივი აქტების მომზადების განყოფილება - მეორადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელის (განყოფილების უფროსი) მოვალეობის შემსრულებელი

ჯუმბერ ყანდარელი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ბრძანება №165

„18" მაისი 2018 წ.

შპს-ის „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე" დირექტორის, რომეო სარიას ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, 2018 წლის 19 მარტს, შპს „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზეს" დირექტორმა რომეო სარიამ წარმოადგინა №20/01180783064-01 ადმინისტრაციული საჩივარი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის (შემდგომში - „არქიტექტურის სამსახური") 2018 წლის 19 თებერვლის №3831104 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე და 181-ე მუხლებთან შესაბამისობის შემოწმების შემდეგ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ განიხილა წარმოდგენილი ადმინისტრაციული საჩივარი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე, 194-ე და 195-ე მუხლების შესაბამისად, წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარზე გარემოებათა გამოკვლევისა და დაინტერესებულ მხარეთა მიერ მოსაზრებების წარმოდგენის მიზნით 2018 წლის 24 აპრილს გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, რომელზეც გამოცხადდნენ: საჩივრის ავტორი, შპს-ის „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე" დირექტორი, რომეო სარია და მისი წარმომადგენლები: გიორგი მძევაშვილი და ლევან გოროზია; მოწინააღმდეგე მხარის, არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი, რევაზ ბიჭაშვილი და დაინტერესებული მხარის, იბა „გამსახურდიას II ჩიხი №2"-ის თავმჯდომარე მაია წილოსანი და ამავე ამხანაგობის წევრები: მანანა ბეჟანიშვილი და ლარისა ბეჟანიშვილი.

ადმინისტრაციულ საჩივარში აღნიშნულია, რომ სადავო გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და სახეზეა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

. თბილისი 0160, ჭ. შარტავას ქუჩა №7. ტელ.: (+995 32) 2 378 170, ფაქსი: (+995 32) 2 378 200

საქმის განხილვისას გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე საჩივრის ავტორი დაეთანხმა მის მიერ წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარს.

მოწინააღმდეგე მხარის, არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარს და განმარტა, რომ სადავო აქტი გამოცემულია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

მოცემულ საქმეზე დაინტერესებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების, წარმოდგენილი საქმის მასალების საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად გამოკვლევის შემდეგ, ადმინისტრაციული ორგანო მივიდა დასკვნამდე, რომ შპს-ის „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე“ დირექტორის, რომეო სარიას ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 2 ივნისის №1288225 გადაწყვეტილებით დადგინდა სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ქ. თბილისში, გამსახურდიას გამზ. ჩიხი II, №2-ში №01.10.17.010.008 და №01.10.17.010.017 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებისათვის, მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის მიზნით.

არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 28 ივნისის №3358445 გადაწყვეტულებით შევიდა ცვლილება ამავე სამსახურის 2014 წლის 2 ივნისის №1288225 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და დაფიქსირდა განახლებული საკადასტრო გეგმა (საკადასტრო კოდი №01.10.17.010.038 ფართობი 995 კვ.მ, რეგისტრაციის ნომერი №882017352177, რეგისტრაციის თარიღი: 12/06/2017 წ.) და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ 2017 წლის 3 ოქტომბერს არქიტექტურის სამსახურს №AR1546236 განცხადებით მიმართა რომეო სარიამ და მოითხოვა ქ. თბილისში, გამსახურდიას გამზ. ჩიხი II, №2-ში მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება.

ასევე უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 19 თებერვლის №3831104 შუალედური გადაწყვეტილებით განმცხადებელს დაუდგინდა ხარვეზი. კერძოდ, დაევალა, რომ წარედგინა განახლებული საპროექტო დოკუმენტაცია საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების

26-ე მუხლის 23-ე და 25-ე პუნქტების მოთხოვნათა დაცვით. ამავე გადაწყვეტილებით, მას ინფორმაციის სახით ეცნობა, რომ დამატებით საჭირო იყო კონსტრუქციულ დასკნის საფუძველზე გათვალისწინებული შპუნტირების სქემის წარდგენა; ასევე განემარტა, რომ არასრული სართულის სიმაღლე არის 2.3 მეტრამდე - იატაკის ქვედა კონსტრუქციიდან - ჭერის კონსტრუქციამდე; დამატებით ასევე ეცნობა, რომ საჭირო იყო მოსაჭრელი/გადასარგავი ხეების მონიშვნა ტოპოგრაფიულ გეგმაზე და მისი ექსპლიკაციაზე დატანა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისათვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, „თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.“

მითითებული ნორმების სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში შესაძლებელია განმცხადებელს დაევალოს ისეთი დოკუმენტაციის ან ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისთვის, თუმცა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან ინფორმაციის გარდა“ ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებითი დოკუმენტაციის ან ინფორმაციის მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს კანონმდებლობიდან. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესასწავლად, აუცილებელია შეფასდეს დადგენილი ხარვეზის შესაბამისობა განსახილველი სამართალურთიერთობის მარეგულირებელ კანონმდებლობასთან.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

რეგულირების წესების“ (შემდგომში - „№14-39 დადგენილება“) მე-40 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი.“

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების (შემდგომში - „№57 დადგენილება“) 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით, განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა.“ ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის 43-ე პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, რომელიც, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

ამდენად, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა შედგება სამი ეტაპისგან და იგი იწყება პირის მიერ სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის მოთხოვნით განცხადების წარდგენით. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დამტკიცდა არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 2 ივნისის №1288225 გადაწყვეტილებით, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა დაიწყო №14-39 დადგენილების ძალაში შესვლამდე და მასზე ვრცელდება აღნიშნული გადაწყვეტილების გამოცემის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობა, მათ შორის ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ (შემდგომში - „№4-13 გადაწყვეტილება“) და საქართველოს მთავრობის

2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები" (შემდგომში „№59 დადგენილება").

№59 დადგენილების პირველი მუხლის მიხედვით, „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები (შემდგომში განაშენიანების ძირითადი დებულებები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს." ამავე დადგენილების 34-ე მუხლის მიხედვით, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით, შესაძლებელია განაშენიანების ძირითადი დებულებებისგან განსხვავებული ან/და დამატებითი მოთხოვნებისა და პირობების დადგენა."

№4-13 გადაწყვეტილების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „საქართველოს კანონმდებლობა, სახელმწიფო ნორმატივები და წესები, ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გეგმა, აგრეთვე სხვა მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია ქმნის წინამდებარე წესებით ქ. თბილისის ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების განვითარების სამართლებრივი რეგულირების საფუძველს." ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, „განაშენიანების წესები, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტი ავსებს და აზუსტებს ქალაქთმშნებლობის სფეროში: საქართველოს კანონმდებლობას, სახელმწიფო ნორმატივებსა და წესებს, აგრეთვე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სისტემას."

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ №59 დადგენილება ითვალისწინებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე აღნიშნული დადგენილებისგან განსხვავებული რეგულაციის დაწესების შესაძლებლობას. №4-13 გადაწყვეტილება წარმოადგენს სწორედ საკითხის განსხვავებულად დარეგულირების შემთხვევას და მისი №59 დადგენილებასთან წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება მას, როგორც სპეციალურ კანონმდებლობას.

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისას როგორ №59 დადგენილება, ისე №4-13 გადაწყვეტილება გამოყოფს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრის (საკადასტრო საზღვარი) 2 სახეს: სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ საზღვარს, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (გარდა ჩიხისა) და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარს, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

აღსანიშნავია, რომ №4-13 გადაწყვეტილების 34-ე მუხლი ადგენს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების წესს, რომელიც დამოკიდებულია საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრების სახეზე, თუმცა იგი არ ითვალისწინებს რეგულაციას იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობის განთავსება, როდესაც საპროექტო მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, როგორც ამას ადგილი აქვს №01.10.17.010.038 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ საპროექტო მიწის ნაკვეთთან მიმართებით. ასეთ შემთხვევაში, როდესაც საკითხი №4-13 გადაწყვეტილებით დარეგულირების გარეშეა დარჩენილი, თუმცა იგი გათვალისწინებულია №59 დადგენილებაში, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ მსგავსი საკითხის მოსაწესრიგებლად გამოყენებულ უნდა იქნას №59 დადგენილების რეგულაციები.

№59 დადგენილების 26-ე მუხლის 23-ე პუნქტის თანახმად, „იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი მაშინ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის განსათავსებლად ამ მუხლის მეორე პუნქტის შესაბამისად დადგენილ მიჯნის ზონაში მოქმედებს ამ მუხლით სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოსადმი განსაზღვრული მოთხოვნები ან სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება ხდება ამ მუხლის 24-ე პუნქტის შესაბამისად.“ აღნიშნული მუხლის 24-ე პუნქტის შესაბამისად, „სამეზობლო მიჯნის ზონაში აშენებულ შენობაზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს დაბრკოლებად მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით ახალი შენობ(ებ)ის მშენებლობისას.“ ამავე მუხლის 25-ე მუხლის თანახმად კი „იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით

შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობა(ებ)ი უნდა განთავსდეს „მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემის" საფუძველზე, რომელიც შეთანხმებული უნდა იყოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან და ასახული მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ ქალაქთმშენებლობით პირობებში."

ამდენად, №59 დადგენილების მიხედვით, როდესაც საპროექტო მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების მიმართ ვრცელდება უკანა ეზოსათვის ამავე დადგენილების 26-ე მუხლით დადგენილი წესები ან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მშენებლობის განხორციელება უკანა ეზოს ტერიტორიაზე მათ შორის, შენობა-ნაგებობაზე ღია ნაწილებით.

აღნიშნული დადგენილების 26-ე მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით, „სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვარებსა და ამ მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის, არის მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელსაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნებისათვის ეწოდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო." ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, „სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი)." მე-4 და მე-5 პუნქტები კი ითვალისწინებს წითელი ხაზების დადგენას სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან 3.0 მეტრ მანძილზე.

მითითებული მუხლის მე-11 პუნქტის თანახმად, „სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-12 პუნქტით განსაზღვრული პირობები." აღნიშნული მუხლის მე-12 პუნქტი კი ადგენს, რომ „დასაშვებია, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში, თუ ამ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობა, ისე რომ დაცულ იქნეს ამ მუხლის მოთხოვნები იმ სხვა მოსაზღვრე სამშენებლო მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმართ რომელზეც მის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობა არ არის განთავსებული.

აღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთთან საზოგადოებრივი საზღვრების არარსებობის პირობებში №59

დადგენილების 26-ე მუხლის 23-ე და 24-ე პუნქტების მიზანია შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობების დარეგულირება, რათა ასეთ შემთხვევაში არ მოხდეს შენობა-ნაგებობის განთავსების წესების თვითნებურად დადგენა და არ შეილახოს დამკვეთის ან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ინტერესები. ამასთან, ვინაიდან, საზოგადოებრივი საზღვრისა და უკანა ეზოს დაუდგენლობის პირობებში, იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის შესაძლებლობას, №59 დადგენილების 26-ე მუხლის 23-ე პუნქტი გარკვეულწილად აბალანსებს ამ სამართლებრივ ვაკუუმს და იცავს მიწის ნაკვეთებსა და მათ მესაკუთრეებს შენობა-ნაგებობათა სიმაღლის სხივის განსაზღვრის გარეშე განხორციელებული მშენებლობით მოსალოდნელი უარყოფით შედეგებისგან. შესაბამისად, არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებული ნორმა არ უნდა განიმარტოს შენობა-ნაგებობის სიმაღლის განსაზღვრასთან კავშირში, ვინაიდან, ხსენებული დადგენილება პირდაპირ ადგენს შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის პირობებს. კერძოდ, მითითებული დადგენილების 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, „სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება მისი უკანა ეზოს და საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.“

განსახილველ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია გაიმიჯნოს მიწის ნაკვეთისათვის უკანა ეზოს დადგენის შემთხვევა და №59 დადგენილების 26-ე მუხლის 23-ე პუნქტის მითითება უკანა ეზოს პრინციპზე. ეს უკანასკნელი არ ითვალისწინებს უკანა ეზოს დადგენას, იგი უთითებს მხოლოდ უკანა ეზოს პრინციპის გავრცელებაზე, რაც გამოიხატება შენობის განთავსებისას საკადასტრო საზღვრიდან - 3 მეტრი მანძილის დაცვის საჭიროების დაწესებაში, თუმცა იგი არ უნდა იქნას განხილული №59 დადგენილების 27-ე მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ უკანა ეზოდ, საიდანაც ხდება სიმაღლის სხივის განსაზღვრა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, უპირველეს ყოვლისა, ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნდა შეფასებულიყო ნორმის მიზანი და მის მიერ დადგენილი ხარვეზის შესაბამისობა აღნიშნულ მიზანთან. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო აქტით არ ირკვევა თუ რა მიზანს ემსახურება არქიტექტურის სამსახურის მითითება პროექტის №59 დადგენილების 26-ე მუხლთან შესაბამისობაში მოყვანაზე. გაურკვეველია, სამსახური სთხოვს განმცხადებელს მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსებისას საკადასტრო საზღვრიდან სამმეტრიანი მანძილის დაცვას ან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის

წარდგენას შენობის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებისათვის თუ როგორც საჩივართან დაკავშირებით გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე მხარეებმა განმარტეს, აღნიშნული ხარვეზის მიზანია შემდგომში შენობის მაქსიმალური სიმაღლის სხივის განსაზღვრა უკანა ეზოს მხრიდან. თუ დადგენილი ხარვეზი ემსახურება შემდგომში სიმაღლის სხივის განსაზღვრას, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ სიმაღლის სხივის განსაზღვრის საკითხი დამოუკიდებელია №59 დადგენილების 26-ე მუხლის 23-ე და 24-ე პუნქტებისგან, ვინაიდან, აღნიშნული ნორმების მიზანია გარკვეული შეზღუდვის დაწესება მშენებლისათვის, თუმცა არა სიმაღლის სხივის განსაზღვრის, არამედ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესების დაცვის კუთხით.

ამდენად, იმისათვის, რომ განმცხადებელმა შეძლოს დადგენილი ხარვეზის აღმოფხვრა, არქიტექტურის სამსახურმა კონკრეტულად უნდა მიუთითოს მას, თუ რა ნაწილში სთხოვს პროექტის კორექტირებას, რის გამო მიიჩნევს წარდგენილ პროექტს კანონთან შეუსაბამოდ და დაუსაბუთოს მოცემულ შემთხვევაზე №59 დადგენილების 26-ე მუხლის 23-ე და 24-ე პუნქტების გავრცელების მიზნობრიობა.

საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო უთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, „ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.“

ამდენად, ადმინისტრაციული კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს უდგენს საქმიანობის კანონის შესაბამისად განხორციელების შესაბამისად განხორციელების ვალდებულებას. ამასთან, წერილობითი ფორმით გამოცემული აქტის შემთხვევაში ავალდებულებს, რომ აქტი უნდა შეიცავდეს დასაბუთებას, მით უფრო, თუ იგი მიღებულია განმცხადებლის ინტერესების საწინააღმდეგოდ.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც აღინიშნა, მითითება №59 დადგენილების 26-ე მუხლის 23-ე და 24-ე პუნქტებზე მოკლებულია სამართლებრივ არგუმენტაციას და იმ პირობებში, როდესაც არ ირკვევა რაში გამოიხატება წარდგენილი არქიტექტურული პროექტის კონკრეტული ხარვეზი, გაურკვეველია, თუ რა მიზანს ემსახურება პროექტის №59 დადგენილების 26-ე მუხლის 23-ე და 24-ე პუნქტებთან

შესაბამისობაში მოყვანის დავალება. შესაბამისად, საკითხის ხელახლა განხილვისას არქიტექტურის სამსახურმა უნდა მოახდინოს წარდგენილი პროექტის არქიტექტურული ნაწილის დეტალური ანალიზი და დაასაბუთოს, თუ რატომ და რა ნაწილში არსებობს პროექტის №59 დადგენილების 26-ე მუხლის 23-ე და 24-ე პუნქტებთან შესაბამისობაში მოყვანის საჭიროება, მით უფრო ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით.

რაც შეეხება სადავო გადაწყვეტილების მითითებას №59 დადგენილების 26-ე მუხლის 25-ე პუნქტზე, რომელსაც უთითებს კუმულაციურად 23-ე პუნქტთან ერთად, ამ ნაწილში, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ არასწორადაა განსაზღვრული გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტი. კერძოდ, როგორც აღინიშნა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე №59 დადგენილება ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგა №4-13 გადაწყვეტილებას და არეგულირებს საკითხს, რომელიც აღნიშნული გადაწყვეტილებით მოწესრიგების გარეშეა დატოვებული.

№4-13 გადაწყვეტილების 34-ე მუხლის 23-ე პუნქტის მიხედვით, „იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობ(ები)ა უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.“

ამდენად, №59 დადგენილების 26-ე მუხლის 25-ე პუნქტისაგან განსხვავებით, №4-13 გადაწყვეტილება შენობა-ნაგებობის განთავსებისას „მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემას” არ იცნობს. იგი ითვალისწინებს ამავე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული რეგულაციების გამოყენებას ან საკითხის მოწესრიგებას განაშენიანების რეგულირების გეგმით. შესაბამისად, ვინაიდან, №4-13 გადაწყვეტილებით საკითხის დარეგულირებულია №59 დადგენილებისგან განსხვავებული წესით, აღნიშნული დადგენილების რეგულაციების დაწესება მოცემულ შემთხვევაში დაუშვებელია.

ზემოხსენებული მსჯელობის მხედველობაში მიღებით, საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ასკვნის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა არქიტექტურის სამსახურის მიერ შესაბამის სამართლებრივ ნორმებზე მითითების გზით, არ არის დასაბუთებული, რის გამოც სადავო აქტი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას. ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არასაკმარისია და არ იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ წარმოდგენილი

ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში მიღებულ იქნას დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ამდენად, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმესთან დაკავშირებით მსჯელობა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება მხოლოდ მას შემდეგ იქნება შესაძლებელი, რაც არქიტექტურის სამსახური დაადგენს გამოსაყენებელ სამართალს, დამატებით გამოიკვლევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს და მისცემს მათ სათანადო სამართლებრივ შეფასებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტის გამოცემისას საჩივრის ავტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა განხორციელდა ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე, რის გამოც, იგი ეწინააღმდეგება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60[1] მუხლს, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები“.

ამდენად, სადავო აქტი ეწინააღმდეგება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმებს, რომელიც იმპერატიულად ადგენს, რომ წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. შესაბამისად, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და ამავე სამსახურისათვის ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV, VI, XIII თავების, 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების”, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა“ და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით

დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მოთხოვნათა შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო გრძანებს:

1.დაკმაყოფილდეს შპს-ის „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე“ დირექტორის რომეო სარიას 2018 წლის 19 მარტის №20/01180783064-01 ადმინისტრაციული საჩივარი.

2.ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 19 თებერვლის №3831104 გადაწყვეტილება.

3.დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი.

4.ბრძანების ასლები გადაეგზავნოთ დაინტერესებულ მხარეებს.

5.ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს, დაინტერესებული პირის მიერ, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6), მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერის მოვალეობის შემსრულებელი,
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერის პირველი მოადგილე (ვიცე-მერი) ი. ხმალაძე

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
არქიტექტურის საქალაქო სამსახურს

შ.პ.ს. „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე“
ს/ნ 5100100417
მის: თბილისი, ცაგარელის ქ. #__

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

(ხარვეზის ერთ-ერთ პუნქტთან დაკავშირებით)

2017 წლის 3 ოქტომბერს შპს „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე“ AR1546236 ხელახლაი განცხადებით მიმართა სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა მრავალფუნქციური შენობის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (საკადასტრო კოდი 01.10.17.010.038).

2018 წლის 3 იანვარს სამსახურის მიერ მიღებული იქნა #3763814 გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს მიეთითა : **„იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს თქვენს მიერ მოთხოვნილ საკითხზე საჭიროა პროექტი წარმოადგინოთ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების 26-ე მუხლის 23-ე (23. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი მაშინ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის განსათავსებლად ამ მუხლის მეორე პუნქტის შესაბამისად დადგენილ მიჯნის ზონაში მოქმედებს ამ მუხლით სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოსადმი განსაზღვრული მოთხოვნები) და 25-ე (25. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობა(ებ)ი უნდა განთავსდეს “მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემის” საფუძველზე, რომელიც შეთანხმებული უნდა იყოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან და ასახული მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ ქალაქთმშენებლობით პირობებში) პუნქტების დაცვით და განაახლოთ დოკუმენტაცია მის შესაბამისად.“**

მიგვაჩნია, რომ 2018 წლის 3 იანვარს სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიღებული იქნა #3763814 გადაწყვეტილება არასწორია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან შეთანხმების წარმოდგენის შესახებ შემდეგ გარემოებათა გამო:

2018 წლის 03 იანვრის #3763814 გადაწყვეტილება არ შეესაბამება არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2014 წლის 2 ივნისს გაცემულ #1288225 მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილ მოთხოვნებს, კერძოდ: 2014

წლის 2 ივნისის #1288225 გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა, რომ **„შენობა-ნაგებობა განთავსდეს საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს მუხლი-34 მიხედვით“**. აღნიშნული პირობა ცალსახად გამორიცხავს იმის შესაძლებლობას, რომ შენობა-ნაგებობის განთავსების სხვა წესებით იხელმძღვანელოს დაინტერესებულმა პირმა. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების მე-3 მუხლის 36-ე პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები არის პირობები, რომელთა დაკმაყოფილება აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე. ამ პირობათა საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივ საშუალებას კი წარმოადგენს სამშენებლო დოკუმენტი. ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის 54-ე პუნქტის თანახმად, სამშენებლო დოკუმენტი არის ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და მშენებლობის განხორციელების საფუძველს. 42-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის. მე-60 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, **სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა მომზადდეს მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების** ან/და შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმის, შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის ან/და ამ დადგენილების შესაბამისად, საჭიროების შემთხვევაში, სხვა ინფორმაცია/დოკუმენტების **საფუძველზე**. ზემოაღნიშნული ნორმების ერთობლივი ანალიზის პირობებში უდავოა, რომ დამკვეთს (შპს „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე“) მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიაზე წარსადგენი არქიტექტურული პროექტი უნდა დაემუშავებინა სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 2 ივნისს გაცემული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების (გადაწყვეტილება #1288225) საფუძველზე, რაც მისი მხრიდან განუხრელად იქნა დაცული.

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში არქიტექტურის სამსახურის მიერ ასახულია კანონმდებლობით სავალდებულო ის მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტის პროექტის შემუშავებისთვის. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცალკე აბზაცი ეთმობა შენობა-ნაგებობის განთავსებისთვის გასათვალისწინებელ ნორმატიულ მოთხოვნებს, ეს არის ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესიის დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილება და მისი 34-ე მუხლი. ამ შემთხვევაში, თბილისის არქიტექტურის

სამსახურს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე უფლება არ ჰქონდა დამკვეთისთვის მოეთხოვა პროექტის იმდაგვარად დამუშავება და წარდგენა, რაც მის მიერვე 2014 წლის 2 ივნისის #1288225 გადაწყვეტილებით არ ყოფილა დადგენილი. აღნიშნულ სტადიაზე (პროექტის შეთანხმება) სამსახურს არც წინა სტადიით დადგენილი პირობების ცვლილების ან/და დამატებების მოთხოვნის უფლებამოსილება არ გააჩნდა.
აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ როგორც „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესიის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების 34-ე მუხლის, ასევე „ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების 26-ე მუხლის რეგულირების საგანია <u>სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება.</u> განსახილველ შემთხვევაში, არქიტექტურის სამსახურმა განმცხადებელს (დამკვეთს) პროექტირებისთვის გაცემული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით განუსაზღვრა, დაეცვა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესიის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების 34-ე მუხლის, და არა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების 26-ე მუხლის მოთხოვნები. საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება რომ შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ფარგლებში დადასტურებულია თვით სამსახურის 2014 წლის 2 ივნისის #1288225 გადაწყვეტილებით. სხვა შემთხვევაში სამსახური 2014 წლის 19 მაისის AR1219746 განცხადებაზე მიუთითებდა, რომ „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესიის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების 34-ე მუხლის 23-ე პუნქტზე.

აღსანიშნავია, რომ ანალოგიურ მდგომარეობაში და ანალოგიური შინაარსით გაცემული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე დედაქალაქის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, სრულიად კანონიერად, არაერთი არქიტექტურული პროექტია შეთანხმებული და გაცემულია მშენებლობის ნებართვები, რომლის შესაბამისად აშენებული და ექსპლუატაციაშია მიღებული შენობა-ნაგებობები. აღნიშნული მდგომარეობის გათვალისწინებით ირღვევა ასევე კანონის წინაშე თანასწორობის საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული პრინციპი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. დაუშვებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კანონიერი უფლებისა და თავისუფლების, კანონიერი ინტერესის შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გაუთვალისწინებელი რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევებში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის

მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას.

მნიშვნელოვანია, რომ სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 2 ივნისის #1288225 გადაწყვეტილება წარმოადგენს უფლებააღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და მასთან მიმართებაში გაგვაჩნია კანონიერი ნდობა. აღსანიშნავია, რომ 2014 წლის 2 ივნისის #1288225 გადაწყვეტილება მიღებულია ჩვენი წინამორბედის ფიზიკური პირის - კონსტანტინე გიორგაძის AR1219746 განცხადების საფუძველზე. სწორედ აღნიშნული უფლებრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით იქნა 2016 წლის ოქტომბრის თვეში შეძენილი მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 01.10.17.010.038, წინა კოდები 01.10.17.010.008 და 01.10.17.010.017) შპს „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე“-ს მიერ, თუმცა არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2018 წლის 3 იანვარს მიღებული #3763814 გადაწყვეტილებით, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის კეთილსინდისიერ შემძენს სრულიად დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი #1288225 გადაწყვეტილების სრულად რეალიზებაზე და მისგან რადიკალურად განსხვავებული პირობები იქნა წაყენებული, რაც მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების პოტენციალზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს. არქიტექტურის სამსახურმა 2018 წლის 3 იანვარს მიღებული #3763814 გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის დღევანდელი მესაკუთრე (შპს „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე“) ჩააყენა იმდაგვარ პირობებში, რომლის არსებობის შემთხვევაში სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზნით მას არ შეიძენდა და ამ მიზნებისთვის გარკვეულ პირთა წრის მიმართ არ აიღებდა ვალდებულებებს და არ დახარჯავდა განსაკუთრებით დიდი ოდენობის მატერიალურ და არამატერიალურ რესურსებს.

აქედან გამომდინარე, მოგმართავთ თხოვნით, რათა გააუქმოთ 2018 წლის 3 იანვრის #3763814 გადაწყვეტილებით მიღებული ხარვეზის ის პუნქტი, რომელიც შეეხება სამშენებლო პირობების მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან შეთანხმების წარმოდგენას.

პატივისცემით,

შ.პ.ს. „სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე“

დირექტორი რომეო სარია

08 თებერვალი 2018 წელი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახური

ადრესატი:
შპს სამშენებლო ინვესტიციები პეკინზე
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405172012
მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ცაგარელის ქ., N 57, ბ. 1ა

ნერილის ნომერი: **18-0117264523**
თარიღი: **21.09.2017**

თქვენი 2017 წლის 11 აგვისტოს #10/01172232115-18 განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ კუთვნილ ტერიტორიაზე (ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. #2, ჩიხი 2, საკ/კოდ 01.10.17.010.038) სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზნით მწვანე ნარგავების მოჭრა/გადარგვის ნებართვას გაცნობებთ, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურის მიერ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 97-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით განხორციელდა ადმინისტრაციული წარმოება, შესწავლილი იქნა თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები, მათ შორის საქართველოს ეროვნული ბოტანიკური ბაღის 2017 წლის 2 აგვისტოს #02-22/314 დასკვნაში მითითებული მწვანე ნარგავების მდგომარეობა, რის შედეგადაც მიღებული იქნა შემდეგი გადაწყვეტილება:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის #17-55 დადგენილებით დამტკიცებული ,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესი"ს 21-ე მუხლისა და 26-ე მუხლის I პუნქტის გ) ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია გასცეს ნებართვა 2 ძირი თეთრი თუთის (#1 დიამეტრი 24 სმ; #2 დიამეტრი 29 სმ) და 1 ძირი მარადმწვანე პირამიდალური კვიპაროსის (#10 დიამეტრით 34სმ) მოჭრის და 4 ძირი თეთრი თუთის (#3, #7, #23, #26); 2 ძირი იასამნის (#11; #14); 2 ძირი კეთილშობილი დაფნის (#18, #19); 2 ძირი დიადი ბოკვის (#32; #33); 1 ძირი დიდებული იუკას (#37) და 1 ძირი ფორჩუნის პალმის (#38) გადარგვის ნებართვა მას შემდეგ, რაც თქვენს მიერ წარმოდგენილი იქნება სათანადო წესით გაცემული მშენებლობის ნებართვა და ბიომრავალფეროვნებაზე ზემოქმედების შესაბამისი საკომპენსაციო ღონისძიების განხორციელების-აღდგენითი ღირებულების თანხის გადახდის ქვითარი.

ხოლო ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 თავის მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის #17-55 დადგენილებით დამტკიცებული ,,ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესი"-ს მე-3 თავის 25-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე (ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. #2, ჩიხი 2, საკ/კოდ 01.10.17.010.038) ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა-გადარგვა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ წერილობით ნებართვას არ საჭიროებს.

ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახური - სამსახურის უფროსი

გიორგი წერეთელი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

KA011733544641418

მისამართი: თბილისი 0114 სანაპიროს ქ. #2; www.napr.gov.ge;

ცხელი ხაზი: 2 405 405; 08 009 009 09

20284 11 / იანვარი / 2018 წ.

ზაზა კელეპტრიშვილს
მის.:ქალაქი თბილისი, პეკინის II ჩიხი, N 2

ბატონო ზაზა,

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი თქვენი 2018 წლის 09 იანვრის № 14793/17 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, რომლის მისამართია: ქალაქი თბილისი, ქუჩა იყალთო, N 8 (საკადასტრო კოდი:01.10.17.010.007) რეგისტრირებულია შეზღუდული სარგებლობის უფლება: უფლების რეგისტრაცია : ნომერი 882015117605; თარიღი 04/03/2015 15:39:13 საგანი:მიწის ნაკვეთი ფართით 341 კვ.მ. (146 კვ.მ. +195 კვ.მ.) დატვირთულია საზოგადოებრივი სერვიტუტით; საფუძველი: თბილისის არქიტექტურის სამსახურის N1759640 ბრძანებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების გეგმა, დამოწმების თარიღი02/03/2015.

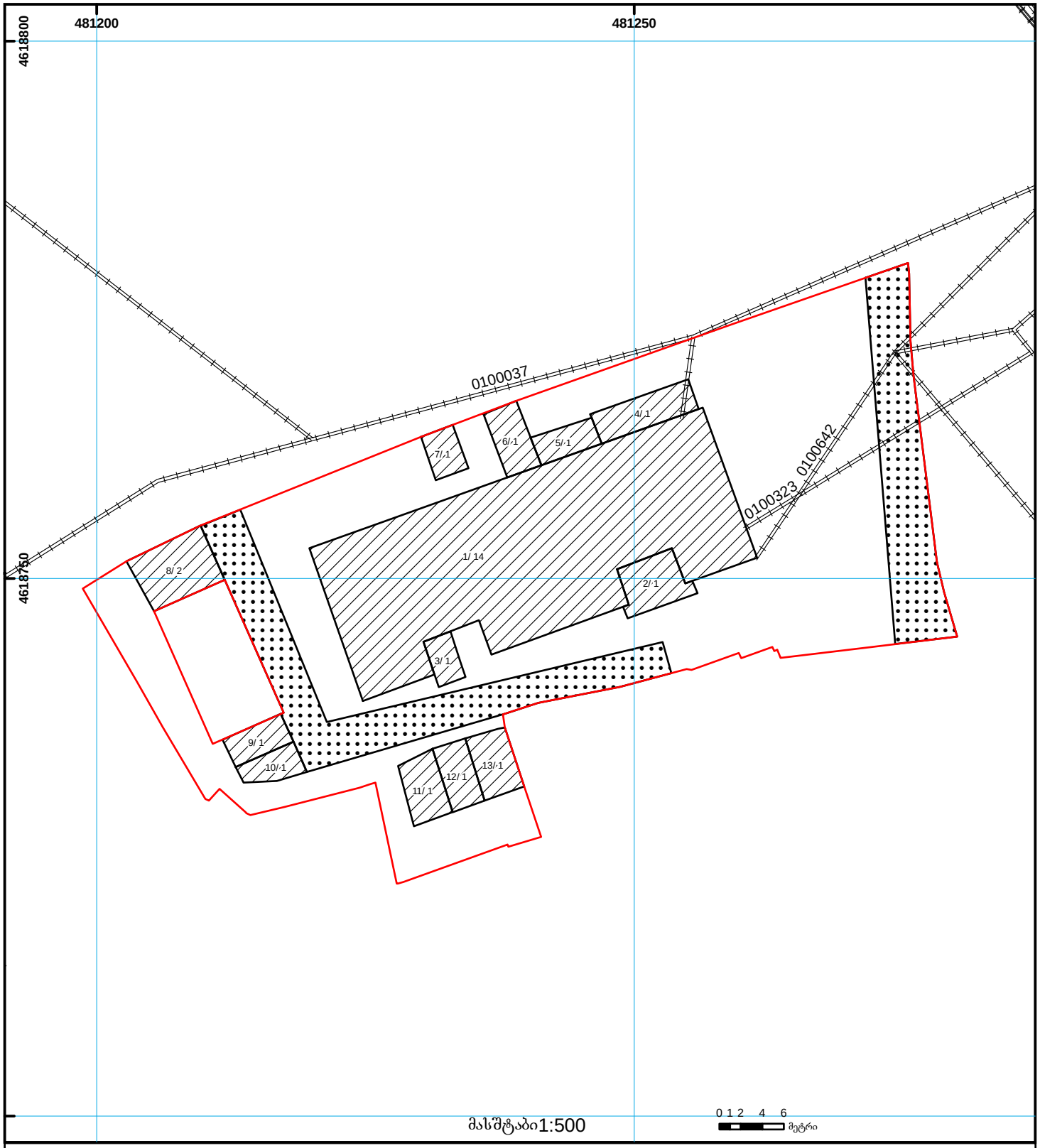
პატივისცემით,

საინფორმაციო სამსახურის მენეჯერი ლალი ნასრაშვილი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.10.17.010.007*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი*882015451149
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *2240* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 02.09.15



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge