ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
სსიპ ურბანული განვითარების სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01201411974**
თარიღი: **20/05/2020**
პინი: **2593**

ადრესატი: თორნიკე შანიძე
პირადი ნომერი: 35001037154
მისამართი: თბილისი, წყნეთი, დიმიტრი ამილახვარის #38

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ბატონო თორნიკე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურში წარმოდგენილი თქვენი 2020 წლის 13 მაისის N19/01201341518-67 განცხადების პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 77-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი, განცხადება შეტანილი უნდა იქნეს იმ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რომელიც უფლებამოსილია გადაწყვიტოს განცხადებაში დასმული საკითხი და გამოსცეს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი“.

ამავე კოდექსის მე-80 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად კი, „თუ განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტა მიეკუთვნება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია არა უგვიანეს 5 დღისა გადაუგზავნოს განცხადება და მასზე დართული საბუთები უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს“.

მოცემულ შემთხვევაში, თქვენს მოთხოვნას წარმოადგენს სამართლებრივი განმარტება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომელიც არ მიეკუთვნება სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფლებამოსილებას, რადგან მშენებლობის ნებართვის გაცემის არცერთ სტადიასთან დაკავშირებით არ იღებს გადაწყვეტილებას. შესაბამისად, შპს „კრეატივ ქონსთრაქშენის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.163) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას გამოსაყენებლ სამართალთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს იმ ორგანომ, რომლის კომპეტენციასაც წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება.

წარმოდგენილ განცხადებაში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით ირკვევა, რომ სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიღებული იქნა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (N4931562 შუალედური გადაწყვეტილება) და დაგიდგინდათ სამართლებრივი შინაარსის ხარვეზი, იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რის თაობაზეც ითხოვთ სამართლებრივ განმარტებას. შესაბამისად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით აღარ მოხდა თქვენი განცხადების გადაგზავნა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რადგან იმ ორგანოს მიერ უკვე განხორციელდა მსჯელობა თქვენს დაინტერესებაში არსებულ საქმესთან დაკავშირებით.

რაც შეეხება განცხადებაში მითითებულ სამართლებრივ ნორმებს და მათი შინაარსის განმარტებას, გაცნობებთ, რომ სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახური არ წარმოადგენს სამართლებრივი ნორმების განმმარტებელ ადმინისტრაციულ ორგანოს და შესაბამისად, მის პოზიციას ხსენებულთან დაკავშირებით, ვერ მოჰყვება რაიმე სახის სამართლებრივი შედეგი.

[illegible]

სამსახური კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვას ახორციელებს ნორმათშეფარდებისას, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში და იმ საკითხთან მიმართებით, რომელიც მიეკუთვნება მის უფლებამოსილებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თქვენს განცხადებაში მითითებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესაბამის სტადიაზე.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

სსიპ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს“

მოგახსენებთ, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 16 აპრილის #4931562 გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დანართი 1.11-ის მიხედვით საპროექტო ტერიტორია ყვება დიდი დიღმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორიის ფარგლებში, ვინაიდან გარდა თემატურ რუკაზე მონიშნული „A“ არეალისა, სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირების ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის შესაბამისად და საპროექტო ტერიტორიაზე 39-18 - ით ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა - 3 (სზ - 3). აღნიშნულიდან გამომდინარე ობიექტის მოცულობა, სართულიანობა და სიმაღლე მოყვანილ იქნას საცხოვრებელი ზონა - 3 (სზ - 3)-თან შესაბამისობაში.“ ამავე გადაწყვეტილების დანარჩენი პუნქტების შესაბამისად მოთხოვნილი იქნა ზემოაღნიშნულ ჩანაწერთან შესაბამისობაში მყოფი არქიტექტურული პროექტის წარდგენა.

მიმაჩნია, რომ აღნიშნული ხარვეზი არ გამომდინარეობს მოქმედი კანონმდებლობიდან და პროექტის შეთანხმება უნდა განხორციელდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე უკვე გაცემული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესაბამისად შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ 2018 წლის 06 ივნისის #4000804 ბრძანებით დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ოთარ მარცვალაძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.72.14.036.163) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად.

2. სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ 2018 წლის 06 ივნისის #4000804 ბრძანების თანახმად მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით მდებარეობდა და მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ 5). სადაც ნორმატიულად დადგენილი კოეფიციენტებია - კ1=0,5; კ2=2,1 და კ3=0,2-ს

3. სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ 2018 წლის 03 აგვისტოს #4102042 ბრძანებით შეტანილი იქნა ცვლილება სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ 2018 წლის 06 ივნისის #4000804 ბრძანებით დადგენილ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში: კერძოდ: დაკორექტირდეს განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზი.

4. თბილისის მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მეორე მუხლის მიხედვით „წერილობითი დასტურის/მშენებლობის ნებართვის გაცემის რომელიმე სტადიის ან/და ტერიტორიული-სტრუქტურული დოკუმენტების დამუშავებისა ან/და მათში ცვლილებების შეტანის თაობაზე წინამდებარე დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თუ ამავე კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.“ შესაბამისად განსახილველ შემთხვევაში პროექტის შეთანხმების ეტაპზე სახელმძღვანელო აქტს წარმოადგენს უკვე დადგენილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

5. როგორც თქვენთვის ცნობილია „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57-ე დადგენილების 37-ე მუხლის თანახმად მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით

დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია: ა) I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (შემდგომში – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება) – არა უმეტეს 30 დღისა;

6. მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად სწორედ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ ეტაპზე ფასდება და მოწმდება კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების მიზანშეწონილობა როგორც საკანონმდებლო ისე ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით. განსახილველ შემთხვევაში კი დადასტურებული გარემოებაა, რომ შპს „კრეატივ ქონსთრაქშენის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი - #01.72.14.036.163 და ფართობი 827 კვ.მ სამშენებლოდ განვითარების შესაძლებლობაზე სამსახურს უკვე ნამსჯელი აქვს და გამოცემულიცაა პირველი ეტაპის დადებითი ადმინისტრაციული აქტი, რომლითაც დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შპს „კრეატივ ქონსთრაქშენის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე განგიმარტავთ, რომ შპს „კრეატივ ქონსთრაქშენის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი #01.72.14.036.163) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისთვის სახელმძღვანელო აქტს წარმოადგენს სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ 2018 წლის 06 ივნისის #4000804 ბრძანებით (ცვლილება შეტანილია 2018 წლის 03 აგვისტოს #4102042 ბრძანებით) დადგენილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

გთხოვთ, იხელმძღვანელოთ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით და მის შესაბამისად მიიღოთ გადაწყვეტილება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთი სამშენებლოდ განვითარდეს საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ 5) პარამეტრებით, როგორც ეს ასახულია სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ 2018 წლის 06 ივნისის #4000804 ბრძანებით დადგენილ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და ამის შესაბამისად შევსებულად ჩაგვითვალოთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 16 აპრილის #4931562 გადაწყვეტილების ის პუნქტები, რომელიც შეეხება საპროექტო მიწის ნაკვეთის საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ 3) განვითარების მოთხოვნას.