ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურის უფროსს, ბ-ნ თემურ ბოლოთაშვილს
ასლი:
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს
ბ-ნ, კახა კალაძეს
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის შიდა
აუდიტისა და მონიტორინგის საქალაქო სამსახურს
ქ. თბილისი, მიცკევიჩის #29

განცხადება

ბატონო თეიმურაზ,

თქვენი საქმისწარმოების ფარგლებში, რომელითაც შ.პ.ს. „მეტრა დეველოპმენტი“-ს 2020 წლის 28 მაისის AR1748124 განცხადებით მოთხოვნილია მე-4 კლასის შენობა-ნაგებობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა სხვა დარღვევებთან და შეუსაბამოებთან ერთად, რაც განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირდაპირი საფუძველია და რაზედაც ელექტრონული საქმისწარმოების ვებ.გვერდის მეშვეობით წარდგენილია შესაბამისი განცხადებები, წარმოგიდგენთ დამატებით სხვა საფუძლებს, რომლებიც ასავე ხსენებული განაცხადის (AR1748124) უკანონობის ნათელი მაგალითია.

საპროექტო წინადადების შეუსაბამობა მოქმედ კანონმდებლობასთან

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ საპროექტო წინადადების განხორციელება ხდება შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, რომელიც ტექნიკურად არის შემზღუდავი საპროექტო მიწის ნაკვეთზე შემდგომი სტადიების გასავლელად (პროექტის შეთანხმება/მშენებლობის ნებართვის გაცემა).

ჩვენს მიერ წარმოდგენილ განცხადებაში არსებული, არც ერთი სიტყვა, საპროექტო წინადადების შეთანხმებულ გრგ-სთან შეუსაბამობასთან დაკავშირებით, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მხრიდან არ უნდა იქნას აღქმული როგორც ძირითადი მოთხოვნის ალტერნატივა. რამეთუ ჩვენ ძირითად და უპირობო მოთხოვნას წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთის გაუნაშენიანებლობა.

- საპროექტო წინადადება თავისი არქიტექტურულ-მოცულობითი და გეგმარებითი თვალსაზრისით ეწინააღმდეგება საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის შეთანხმებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის როგორც ტექსტობრივ, ასევე გრაფიკულ ნაწილებს, კერძოდ, წარმოდგენილია შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გრაფიკული დოკუმენტი - გენ-გეგმა, საიდანაც დასტურდება საპროექტო ობიექტებთან მისასვლელი

იცვლება წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტით, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-ში, ხოლო მასში შესაბამისი ცვლილებების გარეშე აღნიშნული განაცხადზე მსჯელობა ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას და სულ მცირე უნდა მოეთხოვოს აღნიშნული პროცედურების გავლა ან უარი ეთქვას ამ მოცემულობით განცხადების დაკმაყოფილებაზე. ამდენად, უნდა აღინიშნოს, რომ წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციით იცვლება როგორც მისასვლელი არეალი საპროექტო ობიექტებთან, ასევე სართულიანობა ერთ-ერთი შენობის. აღნიშნულთან დაკავშირებით აუცილებელია აღინიშნოს, რომ ნებართვის მაძიებლის მიერ ატვირთული დოკუმენტაციითვე დგინდება, რომ ის შეუსაბამოა ერთმანეთთან, ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას და საჭიროებს არსებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებას, რადგან არსებითად იცვლება პროექტის შეთანხმების საფუძველი დოკუმენტის (გრგ) გრაფიკული ნაწილი მისასვლელი არეალთან მიმართებით.

- აღსანიშნავია, რომ მისასვლელი არეალის შეცვლასთან ერთად კანონმდებლობის შესაბამისად წარმოსადგენია მასზე ადაპტირებული შეცვლილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები, ცხადია, რამეთუ საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ფშვნადი ქანობით დამახასიათებელი, რთული რელიეფის მქონე ობიექტს, რისთვის მისასვლელი გზის გაყვანის დროს, საჭირო იქნება საკმაოდ მოცულობითი გრუნტის/მიწის დამუშავება, მოჭრითი სამუშაოები განხორციელება, რომელიც თავის მხრივ, დიდ წილად შეცვლის არსებული ტერიტორიის მდგარადობას, ყოველივე აღნიშნული კი უნდა შეფასდეს სათანადოდ, ტექნიკური მოწყობილობების დახმარებით შესაბამისი კომპეტენტური სპეციალისტების მიერ, განსახილველ შემთხვევაში ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილია ძველი გეოლოგია, რომელიც შეფასების მიღმა ტოვებს წარდგენილი განცხადებით(კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ) გათვალისწინებულ საკითხს, რის გამოც არსებითად ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის ნორმებს და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.(ამაზე პირდაპირ და მკაფიოდ უთითებს ჩვენს მიერ წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის საექსპერტო ბიუროს იმპერატიული მითითებებიც)
- საპროექტო წინადადება, რომელიც ითვალისწინებს მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას, შეუსაბამოა არსებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმასთან სატრანსპორტო კვანძის მოწყობის თვალსაზრისით, აქ ხაზგასმით გვსურს გავამახვილოთ ყურადღება მასზედ, რომ სატრანსპორტო სამსახურის პოზიცია 20% პროცენტის განაშენიანების ინტენსივობის შემცირებასთან დაკავშირებით გამოთქმული გახლდათ მხოლოდ და მხოლოდ ერთი შენობის ინტენსივობის შეფასების შედეგად, აღნიშნული სავსებით ლოგიკურია და არაერთხელ დადასტურდა სატრანსპორტო სამსახურის თანამშრომლების მიერ ადმინისტრაციული საჩივრების განხილვის დროს, კერძოდ, მეტი სიცხადისთვის განგიმართავთ, რომ სატრანსპორტო სამსახურმა ისედაც გადატვირთული ადგილობრივი სატრანსპორტო ქსელის პირობებში მიზანშეწონილად მიიჩნია მშენებლობა 20% პროცენტის შემცირების გზით, ცხადია, საიდან უნდა იყოს ათვლილი -20% პროცენტი, მიწის ნაკვეთის

მთლიანი რესურსიდან (11 000 კვ.მ.) თუ ნებართვის მაძიებლის მიერ თავის დროზე სატრანსპორტო სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაციიდან, ამ კითხვაზე პასუხი ძალზედ მარტივია თუ კი დავადგენთ იმას, თუ რა იყო თავის დროზე მსჯელობის საგანი ტრანსპორტის სამსახურში. ამასთან, ამ კითხვაზე პასუხი(ფაქტობრივი გარემოების დადგენა) დიდ წილად განაპირობებს წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტის შეთანხმებაზე უარის თქმის საფუძველს. მსჯელობის საგანი კი იმ დროისთვის, როდესაც სამსახურმა გამოთქვა პოზიცია 20% პროცენტის შემცირებასთან დაკავშირებით გახლდათ მხოლოდ მე-20 სახლის პროექტის შეთანხმება, საიდან დასტურდება აღნიშნული და რაზე დაყრდნობით ვამტკიცებთ აღნიშნულს? ცხადია, თავად საპროექტო დოკუმენტაციით, კერძოდ, იმ დროისთვის, როდესაც სატრანსპორტო სამსახურმა მოამზადა აღნიშნული პოზიცია არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი გახლდათ მხოლოდ მე-20 სახლის არქიტექტურული პროექტი, ხოლო მე-18 და მე-19 სახლების პროექტები ბუნებაში არ არსებობდა, აღნიშნულიდან გამომდინარე ძალზედ მარტივია იმ პასუხის დადგენა, თუ რა მიიჩნია სატრანსპორტო სამსახურმა 20% პროცენტის შემცირების წყაროდ, კერძოდ, მისთვის წარდგენილი მხოლოდ მე-20 სახლის ინტენსივობა, ისედაც უკვე გადატვირთული სატრანსპორტო კვანძებიდან გამომდინარე, რასაც ასაბუთებს იმავე წერილში. ამდენად, მიზანშეწონილად მიიჩნია გამონაკლისის სახით წარმოდგენილი, ერთი ობიექტის ინტენსივობის შემცირების პირობებში საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანება (და არა სამი ობიექტის განთავსება), რაც წარმოადგენს ერთადერთ სწორ შეფასებას განსახილველი საკითხის, რამეთუ როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ მე-19 და მე-18 სახლის პროექტები წარდგენილი გახლდათ 2020 წლის იანვარში, ხოლო სატრანსპორტო სამსახურმა ხსენებული წერილი(20%პროცენტის შემცირებასთან დაკავშირებით) გამოსცა 2019 წლის დეკემბრის თვეში, ანუ მაშინ, როდესაც დანარჩენი პროექტები ჯერ კიდევ ბუნებაში არ არსებობდა, სწორედ აღნიშნულზე აპელირებს სამშენებლო კომპანია, რომ მათ შეამცირეს ინტენსივობა სამივე შენობის ერთობლიობაში, რადგან ეგ იყო სწორედ მსჯელობის საგანი სატრანსპორტო სამსახურისო, რაც არ უნდა იქნას გაზიარებული უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებულობის გამო, ვინაიდან ჯერ არ არსებულ დოკუმენტაციას საქალაქო სამსახური ვერ განიხილავდა, ხოლო მსჯელობის საგანი იქნებოდა მხოლოდ არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი პროექტი, რომელიც როგორც მივუთითეთ გახლდათ მხოლოდ მე-20 საცხოვრებელ სახლზე. დასკვნის სახით კი უნდა აღინიშნოს, რომ აღნიშნული გარემოებების შეფასების მიზანი გახლდათ იმის დადგენა, შეესაბამება თუ არა წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტის სართულიანობის მატების საკითხი კანონმდებლობას და ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართულ ადმინისტრაციული ორგანოს (სატრანსპორტო საქალაქო სამსახური) პოზიციას, რისი შეუსაბამობის შემთხვევაში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ნებართვის მაძიებელს უარი უნდა ეთქვას განცხადების დაკმაყოფილებაზე. იმ პირობებში კი, როდესაც ნებართვის მაძიებლის მიერ არათუ 20% პროცენტით არის შემცირებული ინტენსივობა მე-

20 საცხოვრებელი სახლის, არამედ შეთანხმებულია კანონდარღვევით მე-19 და მე-18 სახლების პროექტები და მეტიც, წარმოდგენილი კორექტირებით ისედაც შეუსაბამო ინტენსივობის ფონზე ხდება კიდევ უფრო მეტად შეუსაბამობის გაზრდა, აღნიშნული კი არსებითად ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და არ უნდა დაკმაყოფილდეს ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ.

- საპროექტო დოკუმენტაცია შეუსაბამოა დენდროლოგიური პროექტთან მიმართებითაც, რამეთუ წარმოდგენილია ძველი პროექტი, რომელიც არ არის განხილული შესაბამისი სამსახურის მხრიდან და ადაპტირებული თავად განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ კორექტირებულ პროექტთან, რაც არსებითი შეუსაბამობაა.
- საპროექტო დოკუმენტაციის კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება იმთავითვე შეუსაბამოა მოქმედ კანონმდებლობასთან რამეთუ შედგენილია ძველი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნის საფუძელზე, რომელშიც საერთოდ არ არის მსჯელობა/კვლევა განსახორციელებელი სამუშაოების გეოლოგიური თვალსაზრისით შესაბამისობაზე მოქმედ კანონმდებლობასთან. ამასთან, კონსტრუქციულ საექსპერტო დასკვნის აღწერილობით ნაწილში მითითებულია, რომ საპროექტო შენობების სართულიანობა მიწისქვეშას სართულების ჩათვლით არის 8-9 სართული, როცა თავად კორექტირებული პროექტით მე-18 სახლის სართულიანობა 10 სართულია, რაც არსებითი შეუსაბამობაა. ამასთან, არ არის მითითება თუ რომელი შენობის მიმართ მოახდინა კვლევა/შეფასება ექსპერტმა, ბუნდოვანია მისი მეთოდოლოგია და მწირეა ინფორმაცია მისი საფუძვლიანობის შესახებ იმ ძირითადი მოთხოვნებთან შეუსაბამობის პირობებში, რაზედაც ზემოთ ვისაუბრეთ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მიგვაჩნია, რომ წარმოდგენილი განცხადება არ უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული.