ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
იურიდიული საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **10-01201751313**
თარიღი: **23/06/2020**
პინი: **5221**

ადრესატი: მამუკა არევაძე
პირადი ნომერი: 56001003302
მისამართი: ქ. თბილისი, ივანე კაჭარავას ქუჩა, N43

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

გ ზ ა ვ ნ ი ლ ი

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად, გიგზავნით 2020 წლის 22 იანვარს თქვენ მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარმოდგენილ №20/01200223447-01 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიღებულ გადაწყვეტილებას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველი მოადგილის 2020 წლის 18 ივნისის №605 ბრძანების სახით.

დანართი: 10 (ათი) ფურცელი.

პატივისცემით,

გიორგი ნამგალაური

იურიდიული საქალაქო სამსახური-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელის მოადგილე (საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე)

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ბრძანება № 605

"18" ივნისი 2020 წ.

შპს „გემას“ დირექტორის, მამუკა არევაძის
ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე

2020 წლის 22 იანვარს შპს „გემას“ დირექტორმა, მამუკა არევაძემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარმოადგინა №20/01200223447-01 ადმინისტრაციული საჩივარი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის (შემდგომში - „არქიტექტურის სამსახური“) 2019 წლის 18 ივნისის №4548448 გადაწყვეტილების იმ ნაწილის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა, რომ საკითხი გადაგზავნილია საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში (შემდგომში - „საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახური“).

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, ადმინისტრაციულ საჩივარზე გარემოებათა გამოკვლევისა და დაინტერესებულ მხარეთა მიერ მოსაზრებების წარმოდგენის მიზნით, საკითხთან დაკავშირებით 2020 წლის 4 ივნისს გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, რომელზეც გამოცხადდნენ შპს „გემას“ დირექტორი, მამუკა არევაძე, მისი წარმომადგენელი, კახაბერ მაჩაიძე, ასევე მოწინააღმდეგე მხარის, არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი, სოფიო ჭირაქაძე.

წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარში აღნიშნულია, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის №4548448 გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა, რომ საკითხი გადაგზავნილია საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში, ეწინააღმდეგება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს, ზიანს აყენებს საჩივრის ავტორის კანონიერ

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

უფლებებსა და ინტერესებს, რის გამოც არსებობს ხსენებულ ნაწილში სადავო აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე საჩივრის ავტორის წარმომადგენლები დაეთანხმნენ წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებულ გარემოებებს და მოითხოვეს მისი დაკმაყოფილება.

მოწინააღმდეგე მხარის, არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარს და განმარტა, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი კანონიერია, რის გამოც არ არსებობს მისი ნაწილის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

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 „გემას" დირექტორის, მამუკა არევაძის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

უდავო გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 12 აპრილის №606759 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნუგზარ კაციტაძის 2013 წლის 18 მარტის №AR1117141 განცხადება და 01.11.13.001.079 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი მრავალფუნქციური შენობის (საზოგადოებრივი დანიშნულების) განთავსების მიზნით, დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ამავე ბრძანებით მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ ზონებად დაფიქსირდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ხოლო მიწის ნაკვეთების ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვრა შემდეგნაირად: კ-1=0,7; კ-2=4.6; კ-3=0.1.

ასევე უდავო გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 14 ნოემბრის №1594822 ბრძანებით დაკმაყოფილდა მამუკა ცააძის 2014 წლის 25 ოქტომბრის №AR1260815 განცხადება და 01.11.13.001.079 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ამავე სამსახურის 2013 წლის 12 აპრილის №606759 გადაწყვეტილებით დადგენილ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში განხორციელდა ცვლილება, კერძოდ, ობიექტის ფუნქციად დაფიქსირდა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა (საზოგადოებრივი-საცხოვრებელი).

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 4 ოქტომბრის №3588045 ბრძანებით დაკმაყოფილდა შოთა გორგოშიძის 2017 წლის 14 აგვისტოს №AR1532231 განცხადება და 01.11.13.001.079 საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა მრავალფუნქციური შენობის (საზოგადოებრივი დანიშნულების) არქიტექტურული პროექტი.

ასევე უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 10 ნოემბრის №3674061 ბრძანებით დაკმაყოფილდა შოთა გორგოშიძის 2017 წლის 1 ნოემბრის №AR1553799 განცხადება და 01.11.13.001.079 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაიცა მრავალფუნქციური შენობის (საზოგადოებრივი დანიშნულების) მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა სანებართვო მოწმობა. ზემოაღნიშნული ბრძანებით მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2017 წლის 10 ნოემბრიდან 2019 წლის 10 ნოემბრის ჩათვლით.

უდავო გარემოებაა, რომ 2017 წლის 19 დეკემბრის №3739284 ბრძანებით, დაკმაყოფილდა შპს „გემას“ დირექტორის, მამუკა არევაძის 2017 წლის 28 ნოემბრის №AR1560969 განცხადება და ცვლილება განხორციელდა არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 10 ნოემბრის №3674061 ბრძანებაში კერძოდ, დამკვეთად დაფიქსირდა შპს „გემა“, ხოლო ხსენებული ბრძანება დანარჩენ ნაწილში დარჩა უცვლელი.

ასევე უდავო გარემოებაა, რომ 2018 წლის 25 ივნისის №4033564 ბრძანებით, დაკმაყოფილდა შპს „გემას“ დირექტორის, მამუკა არევაძის 2018 წლის 21 ივნისის №AR1610219 განცხადება და ცვლილება განხორციელდა არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 4 ოქტომბრის №3588045 ბრძანებაში. კერძოდ, ხსენებული ბრძანებით განსაზღვრული ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: საერთო ფართობი - 6376,16 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართობი - 1781,03 კვმ.; საოფისე ფართობი 503,00 კვ.მ., კომერციული ფართობი - 985,27 კვ.მ., საზაფხულო ფართობი - 655,45 კვმ., კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი 665,36 კვ.მ., დამხმარე ფართობი - 363,69 კვ.მ., ავტოსადგომის ფართობი 1422,36 კვ.მ., სამშენებლო მოცულობა - 24112,46 კუბ.მ., 0.00 ნიშნულს ზევით, 18164,16 კუბ.მ., 0.00 ნიშნულს ქვევით - 5948,30 კუბ.მ. არქიტექტურის სამსახურის ზემოხსენებული ბრძანებით ქალაქ თბილისის მთავარი არქიტექტორის 2017 წლის 4 ოქტომბრის №3588045 ბრძანება დანარჩენ ნაწილში დარჩა უცვლელი.

უდავო გარემოებაა, რომ 2019 წლის 3 აპრილს შპს „გემას“ დირექტორმა, მამუკა არევაძემ №AR1671849 განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა 01.11.13.001.079 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი-საცხოვრებელი) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა,

ასევე უდავო გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის №4548448 გადაწყვეტილებით მამუკა არევაძის ზემოხსენებულ განცხადებასთან დაკავშირებით დადგინდა ხარვეზები. ამასთან, აღნიშნული გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ საკითხი გადაგზავნილია

საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში. ამავე გადაწყვეტილებით ხარვეზების გამოსასწორებლად განმცხადებელს განესაზღვრა 15 (თხუთმეტი) დღის ვადა და განემარტა, რომ აღნიშნულ ვადაში ხარვეზების აღმოუფხვრელობის შემთხვევაში განცხადება დარჩებოდა განუხილველი.

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის მიერ შპს „გემას“ დირექტორმა, მამუკა არევის 2019 წლის 3 აპრილის №AR1671849 განცხადება ამავე სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის №4548448 გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზების აღმოუფხვრელობის გამო დარჩა განუხილველი.

სადავო აქტის გამოცემის დროისათვის მოქმედი „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 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, „მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ახალ მშენებლობაზე.“ მითითებული დადგენილების 37-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, „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.“ ამავე მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის I სტადიას წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა, II სტადიას - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება, ხოლო III სტადიას - მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ასევე მიუთითებს №57 დადგენილების 39-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის მიხედვით, „დამკვეთი უფლებამოსილია, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი პროცედურისაგან განსხვავებით, აირჩიოს ორსტადიანი ადმინისტრაციული წარმოება“, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, „დამკვეთი ან მისი წარმომადგენელი უფლებამოსილია მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგინოს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა დოკუმენტი ერთად. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო აწარმოებს ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული სტადიების ადმინისტრაციულ პროცედურებს და გამოსცემს შესაბამის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს“.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ფაქტობრივ გარემოებათა შორის აღინიშნა, არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის №4548448 ბრძანებით ხარვეზები იქნა დადგენილი 01.11.13.001.079 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი-საცხოვრებელი) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით წარდგენილ 2019 წლის 3 აპრილის №AR1671849 განცხადებასთან დაკავშირებით. ამასთან, ხსენებული გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ საკითხი გადაგზავნილია საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში. შესაბამისად, საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ასკვნის, რომ, სადავო ბრძანება წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის გამარტივებული წარმოების ფარგლებში გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ,,ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს.“ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ,,ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილება ან დამატება შეიტანება ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის დადგენილი წესით.“

ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების განხორციელების უფლებამოსილება გააჩნია არქიტექტურის სამსახურს, რომელიც ხსენებულ ცვლილებას ახორციელებს იმავე სახის სამართლებრივი პროცედურების დაცვით, რომლებიც კანონმდებლობით არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მიზნით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოებისთვის განისაზღვრება.

როგორც უკვე აღინიშნა, წარმოდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრით არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის №4548448 ბრძანება იმ ნაწილშია სადავოდ გამხდარი, რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა, საკითხის საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში გადაგზავნის თაობაზე.

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს „სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, „ეს კანონი განსაზღვრავს საქართველოში სამოქალაქო უსაფრთხოების ეროვნული სისტემის ორგანიზებას, სამოქალაქო უსაფრთხოების ღონისძიებებს, სამოქალაქო უსაფრთხოების სფეროში საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების, ავტონომიური რესპუბლიკებისა და მუნიციპალიტეტის ორგანოების, სახელმწიფო რწმუნებულის უფლებამოსილებებს, საჯარო სამართლის იურიდიული პირებისა

და კერძო სამართლის იურიდიული პირების, აგრეთვე საქართველოს მოქალაქეებისა და საქართველოს ტერიტორიაზე მყოფი სხვა პირების უფლებებსა და მოვალეობებს.“

„სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამოქალაქო უსაფრთხოების ცნების ქვეშ მოიაზრება „ქვეყნის ტერიტორიაზე სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკებისა და მუნიციპალიტეტის ორგანოების, აგრეთვე ამ კანონით განსაზღვრული ორგანიზაციების მიერ განხორციელებული კომპლექსური ღონისძიებების შედეგად საგანგებო სიტუაციისგან ადამიანის სიცოცხლის/ჯანმრთელობის, გარემოსა და ქონების დაცვისა და სახელმწიფო ინსტიტუტების ნორმალური ფუნქციონირების უზრუნველყოფა.“ ხსენებული კანონის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „სახელმწიფო სახანძრო ზედამხედველობისთვის მიკუთვნებული ობიექტებია: მრავალფუნქციური შენობები და კომპლექსები, სავაჭრო ცენტრები და კომპლექსები, ჰიპერმარკეტები, საკლუბო და გასართობ-დასასვენებელი ცენტრები, სასტუმროების (მათ შორის, საოჯახო სასტუმროს), ტურისტული ბაზების, სანატორიუმების, დასასვენებელი სახლების, კემპინგების და საზოგადოებრივი კვების ობიექტების (რესტორნების) შენობა-ნაგებობები.“

საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 23 ივლისის №371 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოში სახელმწიფო სახანძრო და სამოქალაქო უსაფრთხოების ზედამხედველობის განხორციელების შესახებ დებულების“ (შემდგომში - „№371 დადგენილება“) მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მრავალფუნქციურია შენობა, რომელიც მოიცავს გეგმარების ხერხებით ერთმანეთთან დაკავშირებულ ორ ან მეტ ფუნქციურ-გეგმარებით კომპონენტს.

საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად, საპროექტო ობიექტი წარმოადგენს მრავალფუნქციურ შენობას. აღნიშნული პირდაპირ არის მითითებული არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 4 ოქტომბრის №3588045 ბრძანებაში, რომლითაც შეთანხმებულია მრავალფუნქციური შენობის არქიტექტურული პროექტი.

№371 დადგენილების 28-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ნორმატიულ-ტექნიკური მუშაობა არის „ზედამხედველობის ორგანოების საქმიანობის ერთ-ერთი ძირითადი მიმართულებაა, რომელიც მოიცავს ზედამხედველობის ორგანოების უფლებამოსილი თანამდებობის პირების, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობას სახელმწიფო სახანძრო ზედამხედველობას მიკუთვნებული ობიექტების მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში (ადმინისტრაციული წარმოების შესაბამის სტადიაზე), აგრეთვე მათ მიერ ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის მოწყობილობებისა და სისტემების

გამოცდის და სათანადო აქტის გაფორმებას, სამშენებლო დოკუმენტაციის სახანძრო უსაფრთხოების სფეროში მარეგულირებელ ნორმებთან, ტექნიკურ რეგლამენტებთან ან/და სტანდარტებთან შესაბამისობის დადგენის (დადასტურების) ორგანიზებას და განხორციელებას". ამავე დებულების 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა" ქვეპუნქტის თანახმად, „ზედამხედველობის ორგანოებში, მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილი სამსახურის წარდგინებით, სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების შესაბამისობის ფარგლებში სახელმწიფო ინსპექტორები სამოქმედო ტერიტორიის საზღვრებში აწარმოებენ სახანძრო ზედამხედველობას მიკუთვნებული ობიექტების წარმოდგენილი სამშენებლო დოკუმენტაციის დადგენილ ვადებში განხილვას და სამშენებლო დოკუმენტაციის სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნებთან შესაბამისობის შესახებ წერილობითი დასკვნის მომზადებას".

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ არქიტექტურის სამსახურს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე 2017 წლის 4 ოქტომბრის №3588045 გამოცემისას, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, სახანძრო უსაფრთხოების სფეროში მოქმედ ნორმებთან, ტექნიკურ რეგლამენტებთან ან/და სტანდარტებთან სამშენებლო დოკუმენტაციის შესაბამისობის დასადგენად, არ ჩაურთავს საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახური, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო.

ამავე დროს, საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, „აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს", ხოლო ამავე კოდექსის 60^1 მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, „დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება."

საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ზემოთ მოცემული ნორმების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე განმარტავს, რომ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის არსებობა აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონმდებელი განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის რეჟიმში აქცევს, რამდენადაც

დაინტერესებულ მხარეს მის საფუძველზე განხორციელებული აქვს იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება.

განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო აღნიშნავს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 4 ოქტომბრის №3588045 ბრძანება, ასევე ხსენებული ბრძანების საფუძველზე გამოცემული არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 10 ნოემბრის №3674061 ბრძანება წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ვინაიდან ხსენებული აქტებით დამკვეთი აღიჭურვა უფლებით, შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე 01.11.13.001.079 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განეხორციელებინა მრავალფუნქციური კომპლექსის სამშენებლო სამუშაოები. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანო საქმის მასალებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მათ შორის შპს „გემას“ დირექტორის, მამუკა არევაძის მიერ არქიტექტურის სამსახურში 2019 წლის 3 აპრილის №AR1671849 განცხადებით საპროექტო ობიექტზე არსებული მდგომარეობის ამსახველი ფოტოსურათების ანალიზის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს, რომ დამკვეთის მიერ ობიექტზე განხორციელებულია იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება, რაც გამოიხატა საპროექტო მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობაში.

ზემოთ მოცემული გარემოებებიდან გამომდინარე, საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 4 ოქტომბრის №3588045 ბრძანებისა და 2017 წლის 10 ნოემბრის №3674061 ბრძანების საფუძველზე დამკვეთის მიერ განხორციელებულია იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება, რაც გამოიხატა სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაში, შპს „გემას“ ხსენებული აქტების მიმართ გააჩნია კანონიერი ნდობა. ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის გამომრიცხავი რაიმე გარემოება.

ამრიგად, იმ პირობებში, როდესაც არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 4 ოქტომბრის №3588045 ბრძანების გამოცემისას თავად არ უზრუნველყო მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის მონაწილეობა, ამასთან, კანონიერი ნდობის საფუძველზე დამკვეთმა განახორციელა საპროექტო ობიექტის მშენებლობა, არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის №4548448 გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების განხილვის მიზნით განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, განმცხადებელს ეცნობა საკითხის საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში გადაგზავნის თაობაზე, დაუსაბუთებლად ხღუდავს საჩივრის ავტორის უფლებებსა და

კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც სახეზეა ამ ნაწილში სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს". ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ".

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^1 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები."

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 62-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება უნდა მოხდეს ამ კოდექსის მე-60 და 61-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით." ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სხვა ნაწილების ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას."

საკითხის შესწავლის შედეგად, საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული მიიჩნევს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის №4548448 გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა საკითხის საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში გადაგზავნის თაობაზე ეწინააღმდეგება ფორმალური და მატერიალური კანონიერების მოთხოვნებს, რის გამოც არსებობს ხსენებულ ნაწილში ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების სამართლებრივი საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის I, IV, VI, XIII თავების, 60^1 მუხლის, 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა" ქვეპუნქტის, „სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ" საქართველოს კანონის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო

პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ბრძანებს:

1. დაკმაყოფილდეს შპს „გემას“ დირექტორის, მამუკა არევაძის 2020 წლის 22 იანვრის №20/01200223447-01 ადმინისტრაციული საჩივარი.
2. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის №4548448 გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა, რომ საკითხი გადაგზავნილია საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში.
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: ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერის პირველი მოადგილე (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმალაძე

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №1594822

ნომერი: AR1260815

თარიღი : 25.10.2014

გაცემის თარიღი : 14.11.2014

გაცნობის თარიღი : 17.11.2014

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მეტროსადგური ,,ახმეტელის თეატრი", მუხიანისაკენ მიმავალ გზაზე , ნაკვეთი 01/068 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ხევძმარის , N 1 , (ნაკვ.1/8) / ქალაქი თბილისი , შპს მუნიციპალური საწარმო , "თბილტრანსი"-ს N4 , ავტოპარკის ტერიტორიიდან / ქალაქი თბილისი , შეშელიძის ქუჩიდან მუხიანში გადასახვევ გზასთან, შპს "ლოგოსის" და "თბილტრანსის" ავტოპარკის ტერიტორიებს შორის;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- მამუკა ცააძე პ/ნ 01022003964
- თბილისი

ორგანიზაცია:
- შპს მოდერნ ბიზნეს გრუპ კოდი: 400052036

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილება

ქ. თბილისის მერიის სსიპ – თბილისის არქიტექურის სამსახურის 12.04.2013 წ. #606759 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში ცვლილებისა და დამატების შეტანის თაობაზე

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შპს “მოდერნ ბიზნეს გრუპ”-ს დირექტორმა მამუკა ცააძემ 25.10.2014 წ. #AR1260815 განცხადებით მომართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ – თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა სამსახურის 12.04.2013 წ. #606759 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანა.
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, სამსახურმა გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დაადგინა, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ – თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 12.04.2013 წ. ქ. თბილისში, მეტროსადგური ,,ახმეტელის თეატრი", მუხიანისაკენ მიმავალ გზაზე , ნაკვეთი 01/068 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ხევძმარის , N 1 , (ნაკვ.1/8) / ქალაქი თბილისი , შპს მუნიციპალური საწარმო , "თბილტრანსი"-ს N4, ავტოპარკის ტერიტორიიდან / ქალაქი თბილისი , შეშელიძის ქუჩიდან მუხიანში გადასახვევ გზასთან, შპს "ლოგოსის" და "თბილტრანსის" ავტოპარკის ტერიტორიებს შორის არსებულ საკადასტრო ერთეულზე (საკად. კოდი: #01.11.13.001.079, ფართობი: 994 კვ.მ.) მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის (საზოგადოებრივი დანიშნულების) აშენების მიზნით დამტკიცებული იქნა #606759 სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები.
განმცხადებელი ითხოვს სამსახურის 12.04.2013 წ. #606759 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანას, ახალი ფუნქციის დაფიქსირებასთან დაკავშირებით, კერძოდ: მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის (საზოგადოებრივი საცხოვრებელი) დაფიქსირება.
დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება იგივე პარამეტრები და პირობები შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე შესაძლებელია განმცხადებლების მიერ მოთხოვნილი ფუნქციის დაფიქსირება.
"მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის.
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს.
ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახურმა მიზანშეწონილად ჩათვალა, შეიტანოს ცვლილება12.04.2013 წ. #606759 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების

"მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57-ე დადგენილების და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის შესაბამისად

ვბრძანებ

1. შევიდეს ცვლილება ქ. თბილისის მერიის სსიპ – თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 12.04.2013 წ. #606759 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში, კერძოდ: ობიექტის ფუნქციად დაფიქსირდეს – მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა (საზოგადოებრივი-საცხოვრებელი);
2. ქ. თბილისის მერიის სსიპ – თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 12.04.2013 წ. #606759 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს დაემატოს შენიშვნა:
- თითოეულ საცხოვრებელი ბინისთვის უნდა გათვალისწინებულ იქნეს ერთი ავტოსადგომი;
- დაცული იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონების სქემატური ნახაზი;
3. წინამდებარე ბრძანება განხილული იქნას ქ. თბილისის მერიის სსიპ – თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 12.04.2013 წ. #606759 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებთან ერთად.

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მერიაში (მისამართი - ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. #7), დაინტერესებულ მხარეთათვის ოფიციალური წესით გაცნობიდან ან გამოქვეყნებიდან ერთი თვის ვადაში.

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №606759

ნომერი: AR1117141

თარიღი : 18.03.2013

გაცემის თარიღი : 12.04.2013

გაცნობის თარიღი : 17.07.2014

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მეტროსადგური ,,ახმეტელის თეატრი", მუხიანისაკენ მიმავალ გზაზე , ნაკვეთი 01/068 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ხევძმარის , N 1 , (ნაკვ.1/8) / ქალაქი თბილისი , შპს მუნიციპალური საწარმო , "თბილტრანსი"-ს N4 , ავტოპარკის ტერიტორიიდან / ქალაქი თბილისი , შეშელიძის ქუჩიდან მუხიანში გადასახვევ გზასთან, შპს "ლოგოსის" და "თბილტრანსის" ავტოპარკის ტერიტორიებს შორის;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ნუგზარ კაციტაძე პ/ნ 01024029229
- თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. N 30ა ბ. 63

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისადა სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის05 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ თანახმად

გადაწყვეტილება

საპროექტო ობიექტის დასახელება: მრავალფუნქციური შენობა (საზოგადოებრივი დანიშნულების)
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: # 01.11.13.001.079
მიწის ნაკვეთის ფართობი: 994 კვ.მ
ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა: საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ–1)

მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1 - 0.7
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ2 –4.6
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ3 – 0.1
მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა:
სსზ–2 საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები
რზ–1 მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა). აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა: განათების; სარწყავი სისტემის; სარეკლამო ბილბორდის; დეკორატიული გაფორმების ობიექტის.

ფუნქცია: საზოგადოებრივი

შენიშვნა: დაცული იქნეს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში დაფიქსირებული ვალდებულება: საგანი დაზუსტებული ფართობი 124 კვ.მ მშენებლობის უფლების გარეშე/ ან წარმოდგენილი იქნეს განახლებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც აღარ იქნება დაფიქსირებული აღნიშნული ვალდებულება.

-საპროექტო ობიექტი განთავსდეს სსზ–2–ის მოქმედების არეალში საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში ”ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები”-ს მუხლი 34-ის მიხედვით;

- შენობის მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება მოხდეს საპროექტო ობიექტის ფუნქციის და ნაკვეთის შესაძლებლობის შესაბამისად; შესაძლებელია მოეწყოს მიწისქვეშა ავტოფარეხები ან დამხმარე სათავსები;

–ღია ავტოსადგომები განთავსდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტროს საზღვრებში;

-დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

- ტერიტორიაზე კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში დაცული იქნეს საპროექტო ობიექტის განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გადატანის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის სამსახურებთან ან მფლობელებთან.

–მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობა–ნაგებობის დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა, რაც უნდა აისახოს მშენებლობის ორგანიზების პროექტში;

პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:

–ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;

მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს წარმოდგენილი იქნეს:

-საინფორმაციო დაფის (ბანერის) ახლო და შორი მანძილიდან გადაღებული ფოტოები;
-მშენებლობის ორგანიზების პროექტი (მხოლოდ უნდა მოიცავდეს მშენებლობის განხორციელების გრაფიკს მშენებლობის ეტაპების ხანგძლივობის გათვალისწინებით);

-მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი (გადახდილი საპროექტო ობიექტის განაშენიანების ფართობის მიხედვით 1 კვ.მ-ზე 1 ლარის ოდენობით.
–ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და სხვა პასუხისმგებელი პირის/პირების არსებობის შემთხვევაში მისი/მათი ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა

მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლიარი და პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით შემდეგი დოკუმენტაცია:

-საპროექტო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
- შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი შენობის კლასიდან გამომდინარე;
-საჭიროების შემთხვევაში სავალდებულო საექსპერტო შეფასება საპროექტო ობიექტის კლასიდან გამომდინარე;
-საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის და მიწის ნაკვეთის კვლევა;

ტერიტორია კეთილმოეწყოს და გამწვანდეს;

–შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე–ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან;

არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს:

-ფანჯრების, ფრამუნგებისა და კარის სპეციფიკაცია;
-დამცავი საშუალებების (ჟალუზების და გისოსების ერთიანი გადაწყვეტა მოხდეს შენობის ინტერიერის შიდა სივრცეში) განთავსება მოხდეს შიდა მხრიდან;
-შენობის სახურავის გეგმა (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით) გადახურვის მასალისა და ფერის მითითებით;
- შენობა-ნაგებობის ფასადები, ჭრილები, გეგმები;
- გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
– გამოიყოს ადგილი სანაგვე ყუთების განსათავსებლად.
– მოეწყოს პანდუსი უნარშეზღუდულ პირთა თავისუფალი გადაადგილებისთვის;

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ,,მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების შესაბამისად.
მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.

2009 წლის 17 აპრილიდან კოეფიციენტების ანგარიში ხდება ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მუხლი 15, 16, 17-ის შესაბამისად ;
არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა წარმოდგენილი უნდა იქნეს ”მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ”- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N 57 დადგენილების მუხლი 47-ის შესაბამისად:

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მერიაში (მისამართი - ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. #7), დაინტერესებულ მხარეთათვის ოფიციალური წესით გაცნობიდან ან გამოქვეყნებიდან ერთი თვის ვადაში.