ქ.თბილისის მერიის სსიპ-
ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის
უფროსს ბ-ნ მალხაზ კუნელაურს
ი.მ.ა „ბულაჩაური 2005“-ის დამფუძნებელი წევრის
ნანა სეფაშვილის
მცხ.: თბილისი, საირმის ქ., 1 კორპ. ბინა 9
ტელ: 558 18 28 82

განცხადება

(ქ.თბილისის მერიის სსიპ- ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 13.05.2010 წლის #01/930 ბრძანების და 13.05.2010 წლის #6/1040-1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობის ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ ბრძანების გამოცემის მოთხოვნით)

მოგახსენებთ, რომ წარმოდგენილი განცხადებით ვითხოვთ ქ.თბილისის სსიპ – ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 13.05.2010 წლის №01/930 ბრძანების და 13.05.10 წლის მშენებლობის სანებართვო მოწმობის №6/1040-1 ძალადაკარგულად ცნობას გამოცემის დღიდან. ქ.თბილისის სსიპ – ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 13.05.2010 წლის №01/930-ე ბრძანებით განხორციელდა ქ.თბილისში, ბულაჩაურის ქ.№8-ში, ი.მ.ა „ბულაჩაური 2005”-ის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და ახალი მშენებლობის ნებართვის – მშენებლობის სანებართვო მოწმობა №6/1040-1-ს გაცემა; აღნიშნული ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილის თანახმად, განმცხადებლების -შპს “სამშენებლო კომპანია ნიკესა” და ი.მ.ა „ბულაჩაური 2005”-ის მიერ დადგენილ ვადებში ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს – თბილისის არქიტექტურის სამსახურს საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე ეკალებოდა გამოეცა ახალი ადმინისტრაციული აქტი – 13.05.2010 წლის №01/930 ბრძანების და 13.05.2010 წლის #6/1040-1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობის ძალადაკარგულად ცნობის თაობაზე. ვინაიდან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ვალდებულება ადმინისტრაციული ორგანოს დღემდე არ შეუსრულებია, მოგმართავთ თხოვნით, წარმოდგენილი განცხადების საფუძველზე ძალადაკარგულად ცნოთ არქიტექტურის სამსახურის 13.05.10 წლის №01/930 ბრძანება და 13.05.10 წლის №6/1040-1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა გამოცემის დღიდან.

ზემოხსენებული ადმინისტრაციული აქტების ძალადაკარგულად გამოცხადების სამართლებრივი საფუძვლები დასტურდება შემდეგი გარემოებებით:

1. არქიტექტურის სამსახურის 13.05.10 წლის №01/930-ე ბრძანების საფუძველზე ქ.თბილისში, ბულაჩაურის ქ.№8-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე მრავალფუნქციური შენობა წარმოადგენს ი.მ.ს. „ბულაჩაური 2005“-ის თანასაკუთრებას. აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელია გასაჩივრებული ბრძანების სამართლებრივი საფუძველი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (რეგისტრაციის №882009302433/2009; საკადასტრო №01.10.13.018.012). აღნიშნულის შესაბამისად, კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება საჭიროებდა ამხანაგობის ყველა წევრის, რომელთა მესაკუთრეების თანხმობის წარდგენას არქიტექტურის სამსახურში ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე.

2. შენობის სართულიანობისა და საერთო ფართობის გაზრდით პროექტის კორექტირებასთან დაკავშირებით საკითხის ამხანაგობის საერთო კრებაზე განხილვის შედეგად მიღებულ გადაწყვიტელებაზე შედგა სხდომის ოქმი, აგრეთვე საჯარო რეესტრის ამონაწერში, ნაკვეთის საკუთრების გრაფაში მითითებული, „თანასაკუთრებად“ განსაზღვრული შესაბამისი პირის თანხმობა სართულიანობის გაზრდით კორექტირებაზე წარმოადგენდა არქიტექტურის სამსახურის სავალდებულო მოთხოვნას, რომლის წარდგენაზე სამსახურის 17.03.10 წლის #12/26013 პასუხით განისაზღვრა 15 სამუშაო დღე. დადგენილ ვადაში დამკვეთის მიერ ხარვეზების გამოუსწორებლობის და სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარუდგენლობის შემთხვევაში, სამსახურის 17.03.10 წლის პასუხის მიხედვით, სხაკ-ის 83-ე მუხლის თანახმად, განცხადება კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და ახალი მშენებლობის ნებართვის მოთხოვნით უნდა დარჩენილიყო განუხილველი.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით არქიტექტურის სამსახურის N930 ბრძანებაში ნათქვამია, რომ სამსახურმა იმსჯელა აღნიშნულ საკითხზე და დაადგინა, რომ პროექტის კორექტირებასთან დაკავშირებით საჭიროა ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილება.

3. მე - ნ.სეფაშვილმა არქიტექტურის სამსახურიდან 10.02.11 წელს (12/11644-13) და 18.02.11 წლის (12/15204-13) განცხადებებით გამოვითხოვე სამშენებლო დოკუმენტაცია, სადაც არ არის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის და მშენებლობის ნებართვის გასაცემად საჭირო დადებითი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა. თუმცა აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ 2009 წლის და 2010 წლის კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო დასკვნებში მითითებულია შემდეგი,

თითქოს „ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის დამუშავებას წინ უძღვოდა შპს „ხუროთმოძღვრ“-ის მიერ ჩატარებული ფუძე-გრუნტების საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები“.

საგულისხმოა ის გარემოება, რომ დადებითი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა წარმოადგენს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის სამართლებრივ საფუძველს. ანალოგიურად, მეორედ, სადავო - არქიტექტურის სამსახურის 13.05.10 წლის #01/930 ბრძანების გაცემის სავალდებულო პირობას წარმოადგენდა პროექტის კორექტირებით (სართულიანობის გაზრდით) გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების შესაძლებლობის შესახებ საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა.

4. სამშენებლო დოკუმენტში დამკვეთის მიერ წარმოდგენილია 2009 წლის და 2010 წლის საექსპერტო დასკვნები. ორივე დასკვნას ხელს აწერს ექსპერტი, მეცნიერებათა დოქტორი ზ.პაპუაშვილი. 2009 წლის საექსპერტო დასკვნა დათარიღებულია 17.09.2009 წლით. შესაბამისად, აღნიშნული დასკვნა დადებითიც რომ იყოს, კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სამართლებრივი საფუძველი ვერ გახდებოდა, რადგან პროექტი შეთანხმდა აღნიშნულ თარიღამდე - 04.09.09 წელს. საექსპერტო დასკვნის დასაწყისში აღნიშნულია, რომ ექსპერტიზაზე წარმოდგენილია ქ.თბილისში, ბულაჩაურის ქ.N8-ში ასაგები საცხოვრებელი სახლის პროექტის კონსტრუქციული ნაწილი, რომელიც დამუშავდა შპს „ნიკე“-ს მიერ. პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილზე ქვედა მარჯვენა კუთხეში ხელმოწერების იმ გრაფაში, სადაც აღნიშნულია „შეასრულა“ და მითითებულია ი.ტიმჩენკოს გვარი, ხელმოწერები არ არის შესრულებული. ხოლო 3.08.09 წლის კონსტრუქციულ დასკვნაზე ი.ტიმჩენკოს ხელმოწერის ნამდვილობა, ასევე აღნიშნული ხელმოწერის შპს „ნიკე“-ს ბეჭდით დამოწმება წარმოშობს საფუძვლიან ეჭვს. პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის მიხედვით გაუგებარია, ვის მიერ არის შესრულებული 2009 წელს კორექტირებული საძირკვლის კონსტრუქცია.

ამასთან, საგულისხმოა შემდეგი გარემოება: 17.09.09 წლის ზ.პაპუაშვილის მიერ შესრულებულ საექსპერტო დასკვნაში აღნიშნულია, რომ საძირკველში კორექტირებულ კონსტრუქციულ ნაწილში მოწყობილია ე.წ. ტორსული კედელი ირიბ პილონებზე. საძირკვლის (სარდაფის) კედელი დახრილია ზევიდან ქვევით, სარდაფის იატაკი სარდაფის ჭერთან შედარებით 1.1 მ-ით ღრმად არის განთავსებული და შესაბამისად კედელი ამ მანძილით არის დახრილი.

დასკვნაში ხაზგასმით აღნიშნულია, რომ წარმოდგენილი გადაწყვეტის მუშაობის გამოცდილება მიწისძვრების ზემოქმედებისას უცნობია. საძირკვლების არათანაბარი ჯდენების შემთხვევაშიც პილონებში აღძრული ძაბვათა მნიშვნელობები მკვეთრად გაიზრდება. ექსპერტი აღნიშნავს იმ გარემოებას, რომ შენობის ფუძე-გრუნტებს ძლიერ გამოფიტული ქვიშაქვები და არგილიტების ფენები წარმოადგენენ, რომლებიც ძლიერ რეაგირებენ წყალზე (მკვეთრად კარგავენ სიმტკიცეს).

საექსპერტო დასკვნის მიხედვით შენობის არასიმეტრიულობა, სიხისტეთა ცვლილება სიმაღლეში, სარდაფის ერთ უბანში პილონების მოწყობა და მათზე ვერტიკალური დატვირთვების ექსცენტრულად გადაცემა საჭიროებს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაზე მკაცრი ტექნიკური ზედამხედველობის დაწესებას. სირთულის გამო ექსპერტს მიზანშეწონილად მიაჩნია შენობის გადაანგარიშება შესრულდეს მიწისძვრის რეალურ ჩანაწერებზე და ძაბვათა მიღებული მნიშვნებლობების გათვალისწინებით შესრულდეს მზიდი ელემენტების სიმტკიცეთა შემოწმება.

5. ზემოაღნიშნულ 2010 წლის ზ.პაპუაშვილის მიერ შესრულებულ საექსპერტო დასკვნაში მითითებულია, რომ 2010 წლის კონსტრუქციული ნაწილის პროექტის კორექტირებაც შეასრულა შპს ,,ნიკემ“.

საექსპერტო დასკვნის მიხედვით, კორექტირება ითვალისწინებს მხოლოდ 13 სართულიანი ნაწილის გაზრდას (მასზე 4 სართულის დაშენებას)

საექსპერტო დასკვნაში არასრულად არის მითითებული შპს ,,ნაგებობების დაპროექტებისა და ტესტირების ცენტრ“ -ის გამოკვლევების შედეგები. დასკვნის მიხედვით, სახლის არსებულ (აგებულ) ნაწილზე ჩატარებული შპს ,,ნაგებობების დაპროექტებისა და ტესტირების ცენტრ“ -ის მიერ ჩატარებული გამოკვლევების შედეგების ანალიზით აღმოჩნდა, რომ გარკვეულ ნიშნულებზე -მხოლოდ +10,3 მ-ზე მდებარე 4 სვეტში ბეტონის სიმტკიცე საპროექტო სიმტკიცეზე დაბალი აღმოჩნდა.

შენობის სართულიანობის გაზრდიდან გამომდინარე საჭირო შეიქმნა სხვადასხვა დამცავი საშუალებების გამოყენება: სარდაფში განთავსებული რკინა-ბეტონის სვეტების გაძლიერება, მათი რკინა-ბეტონის გარსაცმში ჩასმით. აღნიშნული ღონისძიების ჩატარებამდე ექსპერტის მოსაზრებით, საჭიროა ფილაში მოეწყოს ხვრელები, რომელთაც ვერტიკალურ სიბრტყეში ,,მერცხლის კუდის“ ფორმა ექნებათ. ამგვარი ტიპის სოგმანმა უნდა უზრუნველყოს არმატურების ფილაში მტკიცედ ჩაანკერება.

6. აღნიშნული საექსპერტო დასკვნებიდან ორივე, არათუ მკვეთრად დადებითი, არამედ მკვეთრად უარყოფითია. ხოლო ხელით მისაწერი იმის თაობაზე, რომ „ზემოთ აღნიშნული მოსაზრებები დამკვეთის მიერ გათვალისწინებული იქნა პროექტში“, რის გამოც ექსპერტმა პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილს რეკომენდაცია მისცა დასამტკიცებლად, ყოველგვარ საეჭვოებას მოკლებულია, რადგან საექსპერტო დასკვნა გაცემულია კორექტირებული პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილზე, ხოლო კონკრეტული მოსაზრებების გათვალისწინება შესაძლებელია მხოლოდ შენობის მშენებლობის განხორციელების პერიოდში. შესაბამისად, გამორიცხულია, სადავო 13.05.10 წლის N01/930 ბრძანების ერთ-ერთი სამართლებრივი საფუძველი-სავალდებულო საექსპერტო დასკვნა ზემოაღნიშნული მოსაზრებების გამო მკვეთრად დადებითი იყოს.

7. 14.04.2010 წლის კორექტირებული მუშა პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის უწყისზე ხელმომწერთა შორის აღნიშნულია პროექტის მთავარი ინჟინერი- ი.ტიმჩენკო; იგივე გვარია აღნიშნული გრაფაში „შეასრულა“. ყველა შესაბამის ადგილას აღინიშნება ხელმოწერები. 10.05.11წელს N12/53333-13 განცხადებით არქიტექტურის სამსახურს, ხოლო 11.05.11 წელს N11/54117-7 განცხადებით - მერიის საჯარო ინფორმაციის გაცემის უზრუნველყოფაზე პასუხისმგებელ პირს ნ.სეფკაშვილმა მივმართე თხოვნით, იგორ ტიმჩენკოს და ჩემი - ნ.სეფკაშვილის ხელწერის ექსპერტიზის ჩასატარებლად განცხადებებში მითითებული გამოსაკვლევი საბუთების დეტალები და შესადარებელი მასალა მიეცათ ხელზე ან გადაეგზავნათ სსიპ - ლ.ჯაბხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს კრიმინალისტიკური ექსპერტიზის დეპარტამენტში.

არქიტექტურის სამსახურის 24.05.11 წლის N12/53333-13 პასუხით უარი მეთქვა გამოთხოვნილი დოკუმენტაციის მიღებაზე ან მათ გაგზავნაზე ექსპერტიზის ეროვნილ ბიუროში.

8. სრულ სამშენებლო დოკუმენტში არ მოიპოვება დამკვეთების 11.05.10 წლის განცხადება; უცნობია, აღმოჩენილია თუ არა ყველა ხარვეზი მათ მიერ; განმცხადებლების მიერ არ არის განმარტებული და არგუმენტირებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის 6,2-ით განსაზღვრის აუცილებლობა; კ2 კოეფიციენტის გაზრდის მოთხოვნის გარდა არ არის მითითებული მშენებარე ობიექტის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარებისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული, რომელი განსაკუთრებული მიზეზებით იყო განპირობებული სპეციალური (სანიალური) შეთანხმების

აუცილებლობა; ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005" რა ინტერესის გამო იღებს გადაწყვეტილებას, შეათანხმოს არქიტექტურის სამსახურთან მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება, მაშინ, როცა თავდაპირველი შეთანხმებული პროექტით შენობის მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2008 წლის 01 ივლისამდე (შენობა რა თქმა უნდა საცხოვრებლად უსაფრთხო უნდა ყოფილიყო) და რატომ იღებს სპეციალური შეთანხმების მოსაკრებლის - 131 308.80 ლარის გადასდის ვალდებულებას; რომელი ღონისძიებებით კომპენსირდება არქიტექტურული პროექტის კორექტირებით განსაზღვრული ისეთი ცვლილებები, რომლებიც უპირისპირდება საზოგადოებრივ ინტერესებს.

სამშენებლო დოკუმენტის და მისი საგალდებულო ნაწილის, კორექტირებული პროექტის კონტრუქციულ ნაწილზე ს.პაპუაშვილის მიერ 2010 წლის აპრილში ხელმოწერილი საექსპერტო დასკვნის და ამ დასკვნის წინამორბედი იმავე ექსპერტის მიერ დასამტკიცებლად რეკომენდირებული 2009 წლის 17 სექტემბრის დასკვნის, აგრეთვე, შ.პ.ს „სააგებობების დაპროექტებისა და ტესტირების ცენტრის" 22.02.10წ. №117 და №118 ოქმების გაანალიზების შედეგად გვაქვს საფუძვლიანი ეჭვი, რომ ქ.თბილისში, ბულაჩაურის ქ.№8-ში მშენებარე ნაგებობა დღეის მდგომარეობით უკვე ავარიულია, შეუძლებელია ადამიანებისთვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოდგაწყო გარემოს შექმნა.

ზემოაღნიშნული N117 და N118 ოქმების მიხედვით, სვეტებში ბეტონის სიმტკიცე შემოწმებულია მხოლოდ სამ ნიშნულზე, ისიც ნაწილობრივ:3.700 და 7.000 ნიშნულებზე 1-ლი, მე-2 და მე-3 სვეტები; აგრეთვე 10.300 ნიშნული, სადაც ბეტონის სიმტკიცე საპროექტო სიმტკიცეზე დაბალი არის მე-5,მე-6, მე-8, მე-9,მე-10, მე-16, მე-17 სვეტებში.

9. არქიტექტურის სამსახურის №01/930 ბრძანების საფუძველი – ქალაქთმშენებლობითი პირობები №კოლ-70; 13.09.06 ძალადაკარგულია, რადგან აღნიშნული აქტი ძალაშია მისი გაცემიდან ორი წლის განმავლობაში, შესაბამისად 2008 წლის 13 სექტემბრამდე, მითუმეტეს, რომ ორჯერ, ქ. თბილისის მერის 01.05.09 წლის №379-ე და შემდგომში 15.02.10 წლის №453-ე განკარგულებებით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით გაიცა აღნიშნული შენობისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, რაც სამშენებლო კოდექსის მოთხოვნების მიხედვით მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, სავალდებულოდ ხდის I სტადიის გავლას – ქალაქთმშენებლობითი პირობების თავიდან განსაზღვრას.

10. საგულისხმოა, რომ ქ.თბილისის მერის 2010 წლის 15 თებერვლის №453 განკარგულება გამოცემულია საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს

კანონის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ", საქართველოს კანონის „საქართველოს დედაქალაქ – თბილისის შესახებ", 05.06.03 წლის №6-17 საკრებულოს გადაწყვეტილების – დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის; „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულების და განაშენიანების ძირითადი წესების" მოთხოვნების დარღვევით.

აღნიშნული შენობა ეკუთვნის განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონას. 17.08.05 წლის ქალაქთაგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრის შესახებ №1094 დასკვნის მიხედვით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2-4,0 ქ.თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების – 27.03.09 წ. №4-13 საკრებულოს გადაწყვეტილების 19. ბ.ბ) მესლის თანახმად სსზ-2-ის მათ შორის კარკასის, სადაც დომინანტურ სახეობას (ე.ი. 75%-ს) შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით. მიწის საკუთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი – (კ-2) – 4,6-ს წარმოადგენს.

ქ.თბილისის მერის 01.05.09 წლის №379 განკარგულებით აღნიშნულ ობიექტზე გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების მიზნით და (კ2) განისაზღვრა 5,4-ით. ხელმოსაწერი გარემოება იმის მტკიცებულებაა, რომ შეუძლებელი იყო ქ. თბილისის მერის 01.05.09 წლის №379 განკარგულებით გაზრდილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კიდევ გადამეტება, სართულების რაოდენობის მომატება და შენობის მდგრადობის საზიანოდ რისკის გაზრდა 2009 წლის 04.09.09 №01/1276 ბრძანებით შეთანხმებული კორექტირებული სამშენებლო კონსტრუქციით, სხვადასხვა ნიშნულზე არამყარი ღერძების, არსებული საინჟინრო-გეოლოგიური მდგომარეობით და დიდი პერიოდის განმავლობაში შეწყვეტილი მშენებლობის გათვალისწინებით.

აღნიშნულის დამადასტურებელ მტკიცებულებებად წარმოდგენილია ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 06.03.09 წლის N6, 24.04.09 წლის N11 და 10.02.10 წლის N5 სხდომის ოქმები.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად ბულაჩაურის ქ.N8-ში მდებარე მშენებარე შენობის მაქსიმალური სართულიანობის რაოდენობად განსაზღვრულია 7 სართული, ისიც პირველი სართულის (ბულაჩაურის ქუჩის მხარეს) გადატიხვრის ხარჯზე. მიუხედავად კვალიფიციურ პირთა ერთგვაროვანი მოსაზრებისა, ქ.თბილისის მერის 01.05.2009 წლის N379 განკარგულებით გაიცა სპეციალური („ზონალური") შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა კ2=5,4-ად. აღნიშნულის საფუძველზე არქიტექტურის სამსახურის 04.09.09

წლის N01/1276 ბრძანებით შეთანხმებული კორექტირებული პროექტის სამშენებლო მოცულობა თითქმის გაორმაგდა- 27 700 კუბ.მ.-დან გაიზარდა 48 573 კუბ.მ-მდე, ხოლო სამშენებლო ფართი 9751 კვ.მ.-დან გაიზარდა 15 428 კვ.მ.-მდე.

საგულისხმოა ის გარემოება, რომ მერიის არქიტექტურის სამსახურიდან გამოთხოვნილ სამშენებლო დოკუმენტში არსებული ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2010 წლის 10 თებერვლის N5 სხდომის ოქმში სამსახურის პოზიცია არ არის დაფიქსირებული ქ.თბილისში ბულაჩაურის N8-ში მშენებარე სახლის სართულიანობის გაზრდის შესაძლებლობის შესახებ, რადგან არქიტექტურის სამსახური ყველა ჯეროზაზე ბრმად, უპირობოდ ითანხმებს ამ კონკრეტული დამკვეთის -შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკეს“ მიერ წარმოდგენილ ნებისმიერი სახით პროექტის კორექტირებას .

11. გასაჩივრებული 13.05.10 წლის შეთანხმებული პროექტით ხელახლა მონაცემები შეიცვალა შემდეგნაირად-საერთო ფართობი 15 428 კვ.მ.-დან გაიზარდა 15 914 კვ.მ.-მდე, ხოლო სამშენებლო მოცულობა 48 573 კუბ.მ.-დან გაიზარდა 52 713 კუბ.მ.-მდე. 14.04.10 წლის შპს სამშენებლო კომპანია „ნიკეს“ მიერ შედგენილი კონსტრუქციული ნაწილის საერთო მითითებების მიხედვით ნაგებობის სართულიანობა გაიზარდა 11 დან 15 სართულამდე.

12. არასწორია არქიტექტურის სამსახურის მითითება ამხანაგობის კრების ოქმზე, რომლის საფუძველზეც დადგენილად იქნა მიჩნეული პროექტის კორექტირებაზე თანხმობის მისაცემად ამხანაგობის წევრთა 4/5-ის გადაწყვეტილება. აღნიშნული კრების ოქმი ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე და 630-640-ე მუხლის მოთხოვნებს, რის გამოც არამართებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მითითება ი.მ.ა. „ბულაჩაური 2005“-ის 15.04.2010 წლის წევრთა კრების №17 ოქმის სამართლებრივ საფუძვლად მითითება. ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების 6.7 მუხლის თანახმად, კრება უფლებამოსილია, თუ ესწრება დამფუძნებელთა 4/5. N17 კრების ოქმის მიხედვით კრება არაუფლებამოსილია, რადგან ესწრება 14 წევრი. მით უფრო, რომ როგორც სარჩელის დასაწყისში მოგახსენეთ, ამგვარი გადაწყვეტილების მისაღებად-კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შესათანხმებლად საჭიროა ყველა მესაკუთრის თანხმობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მითითდეს ის

საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზე გამოიცა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

„ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის 2.4 მუხლის თანახმად ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი ერთჯერადია და უნდა შეესაბამებოდეს ნორმატიულ აქტს. ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი მიიღება (გამოიცემა) მხოლოდ ნორმატიული აქტის საფუძველზე და მის მიერ დადგენილ ფარგლებში.

ამავე კანონის 26.1 მუხლის თანახმად, თუ სახელმწიფო ორგანო ან თანამდებობის პირი ნორმატიული აქტის გამოყენებასთან დაკავშირებით დაადგენს, რომ სხვადასხვა ნორმატიულ აქტთა ნორმები ეწინააღმდეგება ერთმანეთს, იგი ვალდებულია გამოიყენოს ის ნორმატიული აქტი, რომელსაც აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა; ხოლო 26.2 მუხლის თანახმად, თუ სახელმწიფო ორგანო ან თანამდებობის პირი ნორმატიული აქტის გამოყენებასთან დაკავშირებით დაადგენს, რომ ერთი და იგივე სახის ნორმატიულ აქტთა ნორმები ეწინააღმდეგება ერთმანეთს, იგი ვალდებულია გამოიყენოს ის ნორმატიული აქტი, რომელიც უფრო გვიან არის მიღებული (გამოცემული).

საქართველოს მთავრობის 24.03.09 წლის 57-ე დადგენილების მე-100 მუხლის თანახმად, ამ დადგენილების ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს 140-ე დადგენილება. 13.05.10 წლის №01/930 ბრძანების გამოცემას საქართველოს მთავრობის 24.03.09 წლის 57-ე დადგენილების 99-ე მუხლთან ერთად საფუძვლად უდევს ძალადაკარგული საქართველოს მთავრობის 11.08.05 წლის 140-ე დადგენილება.

„ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის 51-ე მუხლის დანაწესის თანახმად ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს საქართველოს მთავრობის 11.08.05 წლის 140-ე დადგენილების საფუძველზე გამოცემული არქიტექტურის სამსახურის 13.05.10 წლის №01/930 ბრძანება.

საქართველოს მთავრობის 24.03.09 წლის 57-ე დადგენილების 39.6 მუხლის შესაბამისად, თუ ობიექტის მშენებლობა დაკავშირებულია დასამუშავებელი საპროექტო დოკუმენტაციის დიდ მოცულობასთან და შემჭიდროებულ ვადებში შესასრულებელ მასშტაბურ სამუშაოებთან, აგრეთვე გათვალისწინებულია დაპროექტებისათვის საჭირო გარემოებათა ან/და საპროექტო დოკუმენტაციის ცალკეული ნაწილების დაზუსტება-შეთანხმება, რის გამოც ნებართვის მაძიებელი ვერ წარადგენს სრულყოფილ დოკუმენტაციას, ნებართვის მაძიებლის დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია გასცეს მშენებლობის ნებართვა წარსადგენი დოკუმენტაციის პირობებისა და ვადების გათვალისწინებით. ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ

დადგენილი პირობებით და განსაზღვრულ ვადაში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არის საპროექტო დოკუმენტაციის განუყოფელი ნაწილი და დაემატება მას. ნებართვის გამცემის მიერ განსაზღვრულ ვადაში დადგენილი დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობა მშენებლობის ნებართვის ძალადაკარგულად ცნობის საფუძველია.

საქართველოს მთავრობის 24.03.09 წლის N57 დადგენილების 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად დამკვეთისათვის სავალდებულოა საექსპერტო შეფასებას ექვემდებარება ამ დადგენილებით განსაზღვრული: ა) მეოთხე კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:

ა.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება

ა.ბ) ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება.

ამავე დადგენილების 26-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების შესაბამის სტადიაზე მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს საექსპერტო შეფასებას. იმავე მუხლის მესამე პუნქტის თანამხად, საექსპერტო შეფასება უნდა შეიცავდეს ექსპერტიზის ჩატარების მეთოდს, შენიშვნების და დადებითი შეფასების დასაბუთებას, საბოლოო შეფასება უნდა იყოს ერთმნიშვნელოვნად დადებითი ან უარყოფითი. უარყოფითი შეფასება არის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი.

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 34.6 მუხლის თანახმად ნებართვის გაუქმება ნიშნავს ნებართვის გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილების საქართველოს ზოგადადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომლის საფუძველი სზაკ-ის 61-ე მუხლით გათვალისწინებულის გარდა არის: კანონით დადგენილი პირობების შეუსრულებლობა („ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 34-ე მუხლის მე-7 ნაწილის ვ) პუნქტი).

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად ნებართვის გაცემის, მის გაცემაზე უარის თქმის ან მისი გაუქმების შესახებ გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტია და უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

სზაკ-ის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ:

ა) ეს პირდაპირ არის მითითებული კანონში ან მის საფუძველზე გამოცემულ ზემდგომი ორგანოს კანონქვემდებარე აქტში;

ბ) კანონმდებლობის შესაბამისად ეს პირდაპირ არის მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში;

გ) დაინტერესებულმა მხარემ არ შეასრულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილი ვალდებულება, რომლის შეუსრულებლობაც კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძლება გახდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი.

სზაკ-ის 61-ე მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, თუ ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლით გამოცხადდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ძალადაკარგულად, გამოცხადების შემთხვევაში შესაძლებელია განისაზღვროს მისი ძალაში შესვლიდან წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმება.

ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 13.05.2010 წლის №01/930 ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტის თანახმად დამკვეთი ვალდებული იყო შეესრულებინა ქ.თბილისის მერიის სხვა -- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 21.09.09წ. №6/1389 ბრძანების მე-4 და მე-6 პუნქტები და 29.12.09წ. №4563 ბრძანების მე-2 პუნქტი კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის ამხანაგობის საერთო კრებაზე დამატებით განხილვისა და ამხანაგობის მიერ მხოლოდ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების შედეგზე სხდომის ოქმის 2011 წლის 1 იანვრამდე წარმოდგენა. მოგვინებით 13.05.2010 წლის N930 ბრძანების მე-4 პუნქტში შევიდა ცვლილება და დადგინდა, რომ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის თაობაზე ბინათმენაშენეთა ამხანაგობის წევრთა ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების ამსახველი კრების ოქმი წარმოდგენილი უნდა იქნას 2011 წლის 20 დეკემბრამდე, ხოლო ამ აქტით დადგენილი პირობის შეუსრულებლობა წარმოადგენს აქტის ძალადაკარგულად ცნობის უდაო და აშკარა საფუძველს.

ამავე ბრძანების მე-5 პუნქტის მიხედვით მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან ვადის გაგრძელების შემთხვევაში ძალადაკარგულად ჩაითვალა გასახივრებული ბრძანება და საფუძველზე გაცემული მშენებლობის ნებართვა.

იმავე ბრძანების მე-7 პუნქტით 13.05.10წ. №01/930 ბრძანების და მე-5 პუნქტის შეუსრულებლობის ან/და წარმოდგენილი გრაფიკით გათვალისწინებული ვადების

დარღვევის შემთხვევაში, დამკვეთს დაეკისრება პასუხისმგებლობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 20.6 მუხლის მიხედვით დამკვეთს მისთვის დაკისრებული უფლებებისა და მოვალეობების შეუსრულებლობის ან დარღვევით შესრულების შემთხვევაში ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად, ხოლო 20.7 მუხლის თანახმად დამკვეთი პასუხისმგებელია მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების სისწორისათვის.

და ბოლოს, მოგახსენებთ, რომ 2011 წლის 30 ივლისს ი.მ.ა "ბულაბაური 2005"-ს (წარმოდგენილს ამხანაგობის თავმჯდომარის-ქ.კობახიძის მიერ), შპს "სამშენებლო კომპანია ნიკეს" (წარმოდგენილს კომპანიის დირექტორის- რ.ხარიას მიერ) და ჩემს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა მორიგების აქტი, რომლითაც განისაზღვრა იმ კონკრეტულ მიმდინარე პერიოდში ჩვენს (მხარეებს) შორის არსებული სამართალურთიერთობები, რაც დღეის მდგომარეობითაც მოქმედია. განვმარტავ, რომ ამ პერიოდისთვის გასული იყო გახანგრძლივებული №01/930 ბრძანების მე-4 პუნქტით დამკვეთის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ხელმოწერილი კრების ოქმის წარდგენის ვადა. მითითებული მორიგების აქტი ადასტურებს ჩემს იურიდიული ინტერესს აღნიშნული პროექტის მიმართ. ამასთან აღსანიშნავია, რომ თბილისის არქიტექტურის სამსახურისთვის ცნობილია, რომ გასაჩივრებული ბრძანება ზიანის მომტანია ჩემთვის. მითითებული გარემოება დასტურდება გასაჩივრებული 13.05.2010 წლის №01/930 ბრძანების სამოტივაციო ნაწილით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობის 24.03.09 წლის 57-ე დადგენილების, „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ" საქართველოს კანონის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის, „ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის და ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 13.05.10 წლის №01/930 ბრძანების მე-4, მე-5 და მე-7 პუნქტების შესაბამისად გთხოვთ, გამოსცეთ ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი და ძალადაკარგულად გამოაცხადოთ არქიტექტურის სამსახურის 13.05.10 წლის №01/930 ბრძანება და 13.05.10 წლის №6/1040-1 მშენებლობის ნებართვა მოწმობა ადმინისტრციული აქტი ძალაში შესვლიდან წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგებით.

დანართი 1- არქიტექტურის სამსახურის 13.05.10 წლის №01/930ბრძანება- 5 ფ;

დანართი 2- 30.07.2011 წლის მორიგების აქტი - 8 ფ.

სულ 25 ფურცლად

ნანა სეფაშვილი ნ. სეფაშვილი 19.04.2013 წელი

დანართი №1

ბრძანება № 04/930

"13" 05 2010

თბილისის არქიტექტურა

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ბულაჩაურის ქუჩა №8-ში, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005"-ის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი, საოფისე, სავაჭრო) შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 15.01.07წ. №20/15 ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ბულაჩაურის ქ. №8-ში მდებარე საზღვთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა მიწის ნაკვეთზე ი.მ.ა. „ბულაჩაური 2005"-ის მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, ოფისები, სავაჭრო ობიექტები) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა №6/13 მშენებლობის ნებართვა, რომელსაც ჯერ 16.05.07წ. №113 ბრძანებით, ხოლო შემდგომ 03.12.08წ. №1606 ბრძანებით მოქმედების ვადა გაუგრძელდა 2010 წლის 10 დეკემბრამდე. მშენებლობის მიმდინარეობის პერიოდში ქ. თბილისის მერიის 01.05.09წ. №379 განკარგულებით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, რომლითაც მისი მაჩვენებელი განისაზღვრა კ-2=5.4-ით, რის საფუძველზეც ამხანაგობის მიერ წარმოდგენილი იქნა კორექტირებული პროექტი შესათანხმებლად. ამ პერიოდისთვის ამხანაგობის ერთი-ერთი დამფუძნებელი წევრი (ნ. სეფაშვილი), მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ჩართული იქნა ადმინისტრაციულ წარმოებაში და ზეპირი მოსმენის სხდომებზე მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 სექტემბრის №01/1276 ბრძანებით შეთანხმდა კორექტირებული პროექტი (ფასადების ნაწილის გარეშე), ამავე პროექტის ამხანაგობის საერთო კრებაზე განხილვისა და მის შედეგად მიღებულ გადაწყვეტილებაზე სხდომის ოქმის, ასევე მისაღებ დონეზე გადამუშავებული ფასადების დამატებით წარმოდგენის სავალდებულო პირობით. შემდგომში, 2009 წლის 21 სექტემბრის №6/1389 ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა (სანებართვო მოწმობა №6/1389-1), რომლითაც აღნიშნული დამატებითი დოკუმენტების წარმოდგენის ბოლო ვადად განისაზღვრა 2010 წლის 1 იანვარი, ამასთანავე ამხანაგობის მოთხოვნის თანახმად, ი.მ.ა. „ბულაჩაური 2005"-თან ერთად, დამკვეთად განისაზღვრა შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე"-ც. დამკვეთების განცხადების საფუძველზე 29.12.09წ. №4563 ბრძანებით დაკმაყოფილებული იქნა მათი მოთხოვნა და საერთო კრების ოქმის წარმოდგენის ვადა განისაზღვრა 2011 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო გადამუშავებული ფასადებისთვის–2010 წლის 1 თებერვლამდე, 2010 წლის 26 იანვრის №01/197 ბრძანებით კი შეთანხმდა წარმოდგენილი გადამუშავებული ფასადების პროექტი და შესრულებულად ჩაითვალა სამსახურის ზემოხსენებული ბრძანებების მოთხოვნები ამ ნაწილში, ხოლო დანარჩენ ნაწილში ბრძანებები დარჩა უცვლელი.

ქ. თბილისის მერის 15.02.10წ. №453 განკარგულებით აღნიშნული შენობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების მიზნით კვლავ გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მისი მაჩვენებელი განისაზღვრა კ-2=6.2-ით, რის საფუძველზეც მ/წლის 21 აპრილს, შემდგომში კი 11 მაისს №12/51466-13 განცხადებებით სამსახურს მომართეს შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე"-მ და ი.მ.ა „ბულაჩაური 2005"-მა და მოითხოვეს კორექტირებული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. განცხადებას თან ერთვის ამხანაგობის დამფუძნებელთა კრების ოქმი №17 (15.04.10წ.) და დამფუძნებელ წევრთა გარკვეული ნაწილის ინდივიდუალური თანხმობები პროექტის ამჟამად კორექტირებასთან დაკავშირებით მხარდაჭერის თაობაზე.

სამსახურმა იმსჯელა აღნიშნულ საკითხზე და იმის გათვალისწინებით, რომ პროექტის კორექტირებასთან დაკავშირებით საჭიროა ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილება, რომლის თაობაზეც ამხანაგობის საერთო კრების სხდომის ოქმის წარმოდგენის ვალდებულება სამსახურის 29.12.09წ. №4563 ბრძანებით ისედაც აკისრია დამკვეთს და მისი წარმოდგენის ვადა განსაზღვრულია 2011 წლის 1 იანვრამდე, ამავე პირობის ძალაში დატოვებით, სამსახური შესაძლებლად თვლის ამ ეტაპზე განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას შემდეგი მონაცემებით წარმოდგენილ საპროექტო დოკუმენტაციაზე.

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
"თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საქართველო, თბილისი 0160 ჭ. ბარათაშვილის 7
ტელ. (+995 32) 72 22 22 ფაქს. (+995 32) 37 82 24
architect@tbilisi.gov.ge
urban.tbilisi.gov.ge
უფრო მეტი - tbilisi.gov.ge/architect

დამკვეთები – ი.მ.ა „ბულაჩაური 2005" და შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე"
საპროექტო ორგანიზაცია – შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე"
ავტორი – ნ. ბაშელეიშვილი
ექსპერტი – ზ. პაპუაშვილი

საფუძველი: - განცხადება №12/51466-13; 21.04.10წ. (11.05.10წ.)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (რეგისტრაციის №882009302433/2009; საკადასტრო №01.10.13.018.012;)
- ქალაქთმშენებლობითი პირობები №კოლ-70; 13.09.06წ.
- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 05.01.07წ. №20/15 ბრძანება პროექტის შეთანხმების შესახებ, 15.01.07წ. №6/13 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა, 16.05.07წ. №113 და 03.12.08წ. №1606 ბრძანებები მშენებლობის დასრულების თარიღში ცვლილებების შეტანის შესახებ.
- ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 04.09.09წ. №01/1276 ბრძანება კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ, 21.09.09წ. №6/1389 ბრძანება მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და 04.09.09წ. №01/1276 ბრძანებაში დამატების შეტანის შესახებ, 29.12.09წ. №4563 და 26.01.10წ. №01/197 ბრძანებები.
- ქ. თბილისის მერის 2010 წლის 15 თებერვლის №453 განკარგულება.
- ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005"-ის დამფუძნებელთა კრების ოქმი №17 (15.04.2010წ.).

მიწის ნაკვეთის ფართი: ---------- 1954.00 მ^2
მოშენების ფართი: ---------- 1177.20 მ^2
საერთო ფართი: ---------- 15914.75 მ^2
მათ შორის:
– საცხოვრებელი ფართი: ---------- 9611.77 მ^2
– საოფისე ფართი: ---------- 941.39 მ^2
– საზაფხულო ფართი: ---------- 1610.77 მ^2
(ივნები, ლოჯიები, ტერასები)
– ავტოსადგომების ფართი: ---------- 1218.00 მ^2
(შენობაში)
– სამეურნეო ფართი: ---------- 439.37 მ^2
– სადარბაზოების, კიბის უჯრედი,
ლიფტები და სხვა: ---------- 1742.45 მ^2
– ღია ავტოსადგომების ფართი: ---------- 351.00 მ^2

სამშენებლო მოცულობა: ---------- 52713.75 მ^3
მათ შორის:
– 0.00-ს ზევით: ---------- 46966.89 მ^3
– 0.00-ს ქვევით: ---------- 5746.86 მ^3

შენობის კლასი – IV (რისკის მაღალი ფაქტორი)

თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100, 63-ე მუხლების, საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57-ე დადგენილების 99-ე მუხლისა და საქართველოს მთავრობის 11.08.05წ. №140 დადგენილებისა

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ :

1. შეთანხმდეს: ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ბულაჩაურის ქ. №8-ში ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005"-ის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი, საოფისე, სავაჭრო) შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

2. გაიცეს მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

3. მშენებლობის ვადა განისაზღვროს 2010 წლის 17 მაისიდან 2012 წლის 17 იანვრამდე.

4. ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 21.09.09წ. №6/1389 ბრძანების მე-4 და 6 პუნქტები და 29.12.09წ. №4563 ბრძანების მე-2 პუნქტი კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის ამხანაგობის საერთო კრებაზე დამატებით განხილვისა და ამხანაგობის მიერ მხოლოდ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების შედეგზე სხდომის ოქმის 2011 წლის 1 იანვრამდე წარმოდგენის ნაწილში დარჩნენ ძალაში.

5. ამ ბრძანების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან ვადის გადაცილების შემთხვევაში, ამავე ბრძანებით ძალადაკარგულად ჩაითვალოს მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

6. განემარტოს დამკვეთს, რომ იგი ვალდებულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადახდა განახორციელოს მის მიერ წარმოდგენილი გრაფიკის დაცვით, რომელიც დანართის სახით წარმოადგენს ამ ბრძანების განუყოფელ ნაწილს.

7. ამ ბრძანების და მე-5 პუნქტის შეუსრულებლობის ან/და წარმოდგენილი გრაფიკით გათვალისწინებული ვადების დარღვევის შემთხვევაში, დამკვეთს ეკისრება პასუხისმგებლობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8. აღნიშნულის თაობაზე ეცნობოს ქ. თბილისის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურს.

– მშენებლობის ეტაპები: „A" ბლოკის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ყოველ 7.0მ სიმაღლეზე (სართულების ჯერადად); „B" ბლოკის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ყოველ 7.0მ სიმაღლეზე (სართულების ჯერადად); სახურავისა და გადახურვის მოწყობა; არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა; ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მოწყობა; გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოების დასრულება; კეთილმოწყობის სამუშაოების დასრულება.

– სამუშაოების დასრულების შემდეგ ობიექტი მიღებულ იქნას ექსპლუატაციაში კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

– წინამდებარე ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მერიაში (მის: ჟ. შარტავას ქ. №7) ოფიციალური გაცნობიდან 1 თვის ვადაში.

სამსახურის მარჯვენა სანაპიროს
სანებართვო განყოფილების უფროსი – მ. ძიძიგური

15

ქ. თბილისში, ბულაჩაურის № 8-ში, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის დაანგარიშება

„ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების„ შესაბამისად ტერიტორია წარმოადგენს განაშენიანების მაღალი ინტენსიობის საცხოვრებელ ზონას დადგენილი კოეფიციენტებით:

კ1 – 0.8 კ2 – 4.0

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით და მერიის განკარგულებით (№453 15.02.2010) ტერიტორიას მიენიჭა კ2 - 6.2

მოსაკრებლის ოდენობა განისაზღვრა შემდეგი შესაბამისი ინსტრუქციის მიხედვით:

L/K2[K2-(K`2+20% შეღავათი)] S ; სადაც

L – მიწის ნორმატიული ფასი 1 კვ.მ-ზე – 192 ლარი

K2 – მიწის ნაკვეთის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი 4.0

K'2 – მიწის ნაკვეთის /ტერიტორიის სპეციალური (ზონალური) სეთანხმების საფუძველზე მინიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – 5.4

S- მიწის ნაკვეთის ფართი – 1954 კვ.მ

აქედან გამომდინარე :

192/4.0 X [6.2-(4.0+0.8)]X1954=131308.80 ლარი

მოსაკრებლის თანხა 131308.80 ლარი (ასოცდათერთმეტიათას სამასრვა ლარი და ოთხმოცი თეთრი) გადახდილი იქნება ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005„-ის მიერ შემდეგი გრაფიკით:

2010 წლის ივნისი – 15000 ლარი

2011 წლის თებერვალი – 20000 ლარი

2011 წლის მარტი – 20000 ლარი

2011 წლის აპრილი – 20000 ლარი

2011 წლის მაისი – 56308.80 ლარი

დამკვეთი

შპს სამშენებლო კომპანია „ნიკე“ -ს დირექტორი ნ. სარია

თბილისის არქიტექტურა

——— № ———

——— № ———

მშენებლობის სანებართვო მოწმობა №6/1040-1

ნებართვის გაცემის თარიღი „13“ 05 2010წ.

მშენებლობის დაწყების თარიღი „17“ მაისი 2010 წ.

ნებართვა ძალაშია „17“ იანვარი 2012 წ.

დამკვეთი ი.მ.ა „ბულაჩაური 2005“ და შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე“

(დასახელება)

მშენებლობის ობიექტი მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი, საოფისე, სავაჭრო) შენობა.

(დასახელება, ფუნქციური დანიშნულება)

ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ბულაჩაურის ქ. №8.

(მისამართი / ადგილმდებარეობა)

№01.10.13.018.012;

(მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნომერი)

პროექტი შეთანხმებულია ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ (ჟ. შარტავას ქ. №7)

(შემთანხმებელი ორგანიზაციის დასახელება, მისამართი)

ნებართვა გაიცა ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ (ჟ. შარტავას ქ. №7)

(ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელება, მისამართი)

ბრძანება № 01/330-13-05 2010 წ.

ნებართვაზე ხელმომწერი პირი: მ. ძიძიგური

(სახელი, გვარი)

სამსახურის მარჯვენა სანაპიროს სანებართვო განყოფილების უფროსი

(თანამდებობა)

ბ. ა.

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
" თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საქართველო, თბილისი 0160 ჟ. ბარათაშვილის 7
ტელ. (+995 32) 72 22 22 ფაქს. (+995 32) 37 82 24
architect@tbilisi.gov.ge
urban.tbilisi.gov.ge
უფრო მეტი - tbilisi.gov.ge/architect

დანართი 32

მორიგების აქტი

ქ. თბილისი 30. 07. 2010 წ.

ერთის მხრივ ნანა სეფაშვილი (მცხ. ქ. თბილისი, ვარკეთილის 3, მე-4 მ/რ კორპ 423, ბინა [redacted] პირ. №01013002329) და მეორეს მხრივ ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005“-ს (მის: ქ. თბილისი, ა. კალანდაძის ქ 8) თავმჯდომარე ელდარ კობახიძე (პირ. № 01023010083), ამხანაგობა „ცაგარელი 2005“ (მის: ქ. თბილისი, ცაგარელის ქ. 17) თავმჯდომარე ელდარ კობახიძე და შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე“ (ს/კ 205030802) წარმოდგენილი დირექტორის რომეო სარ[illegible] (პირ. №51001000417) მიერ, (შემდგომში ერთობლივად წოდებულნი მხარეებად) ვდებთ წინამდებარე შეთანხმებას შემდეგზე:

1. წინამდებარე შეთანხმებით ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005“ იღებს ვალდებულებას გადასცეს (ამხანაგობის თავმჯდომარემ განაცხადოს თანხმობა წერილობითი ფორმით მორიგების აქტის ხელმოწერისთანავე) ამხანაგობის წევრ ნანა სეფაშვილს პირითად საკუთრებაში შემდეგი უძრავი ნივთები: 1) ქ. თბილისი, ანა კალანდაძის ქ.№8-ში მდებარე (ბინა, მე-3 სართული, II სადარბაზი +10,400 მ ნიშნულზე, საერთო ფართით 199.31 კვ.მ. 2) საოფისე ფართი, მდებარე II სადარბაზი, +0.000 ნიშნულზე, საერთო ფართით 20.76 კვ.მ, და 3) -3,00 ნიშნულზე მიწისქვეშა ავტოფარეხი №36 რომლებზედაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ნანა სეფაშვილის მომავალი საკუთრების უფლება და ასევე უზრუნველყოფს აღნიშნულ ნივთებზე სს „თიბისი ბანკი“-ს სამშენებლო იპოთეკის გაუქმებას. ამავე მორიგების აქტით ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005“ და შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე“ (დირექტორის რომეო სარ[illegible] იღებენ ვალდებულებას (განაცხადოს თანხმობა წერილობითი ფორმით მორიგების აქტის ხელმოწერისთანავე) ამხანაგობის წევრ ნანა სეფაშვილს სახელზე, საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებებზე მდებარე ქ. თბილისი, ანა კალანდაძის ქ.№8-ში (ს.კ. 01.10.13.018.012.01.613; 01.10.13.018.012.01.618; 01.10.13.018.012.01.61[illegible] 01.10.13.018.012.01.617) გაუქმდეს სს „თიბისი ბანკი“-ს სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება.
2. წინამდებარე შეთანხმებით შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე“ იღებს ვალდებულებას განახორციელოს ქ.თბილისი, ანა კალანდაძის ქ.№8-ში მდებარე ფართზე 01.10.13.018.012.01.619, 6 მეტრის სიმაღლის ჭერის 2 ნაწილად გადატიხვრის სამუშაოები რითაც უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის მოპოვების მიზნით, საორგანიზაციო საკითხების შესრულებას, ტექნიკური დოკუმენტაციის (მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად საჭირო სხვა ყველა დოკუმენტის მომზადებას, მორიგების აქტის ხელმოწერიდან 20 დღის ვადაში ქ.თბილისის მერი

არქიტექტურის სამსახურიში შესაბამისი პროექტის წარდგენას და მხოლოდ მიღებული ნებართვის საფუძველზე) განახორციელოს 01.10.13.018.012.01.619 და 01.10.13.018.012.01.613 ს.კ. რეგისტრირებულ ფართების დაკავშირების მი'სნით კიბის ჩაჭრის და 01.10.13.018.012.01.619 გადატიხვრის სამუშაოები. აღნიშნული სამუშაოები უნდა განხორციელდეს ამხანაგობასა და წევრს შორის არსებულ ხელშეკრულებებში წევრზე გადასაცემი ფართების რემონტისატისთვის განსახღვრული თანხების სანაცვლოდ, წინამდებარე შეთანხმებაზე თანდართული სქემატური ნახაზების შესაბამისად (დანართი: №1, №2 და №3). საპროექტო დოკუმენტაციის წარდგენა და კორექტირების საფუზველზე განსახორციელებული სამუშაოთა საერთო ვადა არ უნდა აღემატებოდეს ორ თვეს. ვადა აითვლება მორიგების აქტის ხელმოწერის დღიდან.

3. წინამდებარე შეთანხმების მე–2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ნანა სეფაშვილს გადაეცემა თანხა 7 000 (შვიდი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით.
4. ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005“ იღებს ვალდებულებას წინამდებარე მორიგების აქტის ხელმოწერიდან სამი დღის ვადაში დაუყოვნებლივ მიმართოს სააპელაციო სასამართლოს სასამართლო დავის შეწყვეტის მიზნით, სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის და ქ.თბილისის საქალაქო სასამართლოს 04.02.20011 წლის გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების თაობაზე. ამხანაგობა "ბულაჩაური 2005"-ის და შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე“ ერთობლივად იღებს ვალდებულებას ნანა სეფაშვილს გადაუხადოს დარჩენილი 4 თვის ქირს (2 თვის დავალიანება, და წინასწარ 2 თვის), სულ 1000 აშშ დოლარის (წინამდებარე შთანხმებაზე ხელმოწერიდან 15 დღის ვადაში) და ასევე დასრულების (სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის პირობებში) დაბრუნებული სახ. ბაჟის 50% (ბაჟის დაბრუნებიდან 5 დღის ვადაში).
5. ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005” იღებს ვალდებულებას წერილობითი მოთხოვნის მიღებიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში გადასცეს ნანა სეფაშვილს მარინე კიკაჩეიშვილის მიერ ქ. თბილისი, ბულაჩაურის ქ. №8-ს სამშენებლო ობიექტთან დაკავშირებული ნებისმიერი პროექტის კორექტირებასთან დაკავშირებით გაცხადებული თანხმობების ნოტარიულად დამოწმებული ასლები, ასევე ნებისმიერი სხვა დოკუმენტი, რომელიც უკავშირდება ამხანაგობის წევრ ნანა სეფაშვილსა და მარინე კიკაჩეიშვილს შორის არსებულ სამართთალურთიერთობას. ამასთან, მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ მარინე კიკაჩეიშვილის მიერ ნანა სეფაშვილის მიმართ

აღებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ხელშეკრულების მონაწილე მხარე ნანა სეფაშვილს არ ერომევა უფლება ედავოს ხელშეკრულების მეორე მხარეს მარინე კიკანიშვილს (ამხანაგობა და შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე“ დავის მონაწილე მხარედ არ განიხილება), ამასთან წინამდებარე შეთანხმება არ შეიძლება განხილულ იქნეს აღნიშნული დავის განხილვის პროცესში იმის მტკიცებულებად, რომ ნანა სეფაშვილი ეთანხმება ან/და მომავალში დაეთანხმება მის მიმართ ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობას და მისი სახელშეკრულებო უფლებების რაიმე ფორმით შეზღუდვას.

6. მხარეები მორიგების აქტზე ხელმოწერით ადასტურებენ, რომ წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების შემდეგ, ერთმანეთის მიმართ არ გააჩნიათ და არც მომავალში განაცხადებენ პრეტენზიას მათ შორის წინამდებარე შეთანხმების გაფორმებამდე წარმოშობილი ნებისმიერი (წერილობითი თუ ზეპირი) ხელშეკრულებიდან (გარიგებიდან) ან/და სასამართლოს 25.06.2009 წლის გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე ურთიერთობების შესახებ და აღნიშნული ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებები ითვლება შესრულებულად.

7. წინამდებარე შეთანხმებაზე ხელმოწერით ამხანაგობის წევრი ნანა სეფაშვილი <u>ეთანხმება</u>, ამხანაგობის მიერ 12.04.2011 წლის #07-2011 საერთო კრების ოქმს, ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2011 წლის 16 მაისის გაცემულ 01/1013 ბრძანებასა და 2011 წლის 16 მაისის ნ/1082-1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობას, ასევე ქ. თბილისი ბულაჩაურის ქ. #8–ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების აქტს. აღნიშნულ აქტებს ნანა სეფაშვილი არ ხდის და არც მომავალში ნებისმიერი ფორმით არ გახდის სადაოდ.

8. ამხანაგობის წევრი ნანა სეფაშვილი იტოვებს უფლებას სადაო გახადოს ამხანაგობის მიერ 12.04.2011 წლის #07-2011 საერთო კრების ოქმის მე-3 ნაწილის მხოლოდ ის პუნქტი, რომლითაც მოხდა ს.კ 01.10.13.018.012.01.618 დარეგისტრირებული ფართის გაზრდა 45 კვ.მ-მდე ს.კ. 01.10.13.018.012.01.619 დარეგიტრირებული ფართის შემცირების და კორიდორის დავიწროვების ხარჯზე 2,20-დან 1,40-მდე (ამასთან, ამხანაგობა და შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე“ დავის მონაწილე მხარედ არ უნდა განიხილებოდეს). ამხანაგობა "ბულაჩაური 2005"–ს თავმჯდომარე ადასტურებს, რომ მიუხედავად 12.04.2001 წლის #08-20011 კრების ოქმისა (რომლითაც ცალმხრივად მოხდა ამხანაგობასა და ნანა სეფაშვილს შორის 08.11.2006 წელს დადებული

დივიდულაური ხელშეკრულების შეწყვეტა), ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005" თანახმაა გადაეცეს ნანა სეფაშვილს უძრავი ქონება, რაც გათვალისწინებულია 08.11.2006 წელს დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად.

2. წინამდებარე შეთანხმებაზე ხელმოწერით ამხანაგობის წევრი ნანა სეფაშვილი აცხადებს რომ პრეტენზია არ აქვს, და არც მომავალში ექნება შენობის1პირველ სადარბაზოში, + 4.20 ნიშნულზე განთავსებულ ფართზე (245 კვ.მ) (ს.კ 01.10.13.018.012.04.01.001ა).

მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე შეთანხმება გამოხატავს მათ ნამდვილ თავისუფალ ნებას, წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების შემდეგ, მათ ერთმანეთის მიმართ არ ექნებათ პრეტენზია, მათ შორის წინამდებარე შეთანხმების გაფორმებამდე წარმოშობილი ნებისმიერი წერილობითი, თუ ზეპირი შეთანხმებიდან გამომდინარე. წინამდებარე მორიგების აქტზე ხელმოწერები დამოწმებულ უნდა იქნეს სანოტარო წესით. მორიგების აქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილი სადაო საკითხები გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას გადაწყვეტს სასამართლო.

9.მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

ნანა სეფაშვილი

მცხ: ქ.თბილისი, ვარკეთილის 3, მე-4 მ/რ

კორპ 423, ბ. 9

ნანა სეფაშვილი

ამხანაგობა „ბულაჩაური 2005"

მის: ქ. თბილისი, ბულაჩაურის ქ.#8

თავმჯდომარე ელდარ კობახიძე

შპს „სამშენებლო კომპანია ნიკე"

მის: ქ. თბილისი, ბულაჩაურის ქ.#8

(ს/კ 205030802) დირექტორი რომეო სარია

ამხანაგობა „ცაგარელი 2005"

მის: ქ. თბილისი, ცაგარელი ქ.#17

თავმჯდომარე ელდარ კობახიძე