



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №3/9265-16
2018 წელი

14 დეკემბერი,

ქ.

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე ანა ჩხეტია

სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი, სალომე დუდუჩავა

მოსარჩელე - ა-----ე

წარმომადგენელი - ი-----ე

მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - ს-----ე

**მოპასუხე - სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის
სამსახური**

წარმომადგენელი - ს-----ე

მესამე პირი - შპს „დ-----ი“

წარმომადგენელი - ქ-----ია

**მესამე პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული
განვითარების საქალაქო სამსახური**

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა**

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები (დაზუსტებული სარჩელი, ტომი 2, ს.ფ. 164-236):

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 3 ნოემბერს №--სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილება ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების ქალაქმშენებლობის პარამეტრების გაზრდასა და არსებული ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) 6,7-მდე

განსაზღვრაზე თანხმობის გაცემის ნაწილში;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანება ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებისათვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 დეკემბრის №3013447 ბრძანება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე;

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 დეკემბრის №3----- ბრძანება მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე;

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 31 მარტის №1---- ბრძანება ა-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეების წარმომადგენლებმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. შპს „დ-----ის“ წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით;

3.2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდა.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 1 თებერვლის №5----- გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში მდებარე №01.---1--0---009 საკადასტრო კოდის 726 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დადგინდა. აღნიშნული გადაწყვეტილებით საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფუნქცია-დანიშნულებად მიეთითა საცხოვრებელი, მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების ფუნქციურ ზონად - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვრა შემდეგი სახით: კ1=0,7, კ2=4,6, კ3=0,1. არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 21 ოქტომბრის №2----- ბრძანებით იგივე მიწის ნაკვეთზე არსებული №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8 და №9 შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის პროექტი შეთანხმდა, გაიცა დემონტაჟის მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო

მოწმობა. დემონტაჟის ვადა 2016 წლის 22 ოქტომბრიდან 2017 წლის 22 იანვრის ჩათვლით განისაზღვრა.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 1 თებერვლის №5----- და 2016 წლის 21 ოქტომბრის №2----- - ბრძანებები, (ტომი 2, ს.ფ. 61-63, ტომი 1, 265-266).

4.2. 2016 წლის 17 და 29 სექტემბერს, ასევე 2016 წლის 11 ნოემბერს ქალაქ თბილისში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე, №01.---1--0---009, №01.---1--0---013 და №01.---1--0---0-- საკადასტრო კოდის უძრავი ქონების მესაკუთრეებსა შპს „დ-----ს“ შორის გაფორმდა ხელშეკრულებები, რომელითაც მესაკუთრეებმა შპს „დ-----ის“ სასარგებლოდ დათმეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მასზე ახალაშენებული ბინების საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ.

მტკიცებულება: ხელშეკრულებები (ტომი 1, ს.ფ. 170-176, 213-218, 236-239).

4.3. 2016 წლის 19 ოქტომბერს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს ნ-----მა №AR1----- განცხადების მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე №01.---1--0---009, №01.---1--0---013 და №01.---1--0---0-- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთებზე ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა მოითხოვა. მოთხოვნასთან დაკავშირებით შედგენილი განმარტებითი ბარათის მიხედვით, პროექტით გათვალისწინებული იყო №01.---1--0---009, №01.---1--0---013 და №01.---1--0---0-- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, ნაკვეთი მდებარეობდა საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-ში, სადაც $k_1=0.7$, $k_2=4.6$, $k_3=0.1$, შეთავაზებული კი იყო k_2 კოეფიციენტის 6.7-მდე მომატება. განმარტებითი ბარათით აღინიშნა, რომ მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით 1739 კვ.მ განთავსებული იყო სწორ რელიეფზე, პროექტით გათვალისწინებული იყო 2 დონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომი დაახლოებით 50 ავტომანქანაზე, ასევე გათვალისწინებული იყო დროებითი ავტოსადგომები ობიექტის სტუმრებისათვის ქუჩის მხარეს დაახლოებით 10 ავტომანქანაზე, რაც სრულიად აკმაყოფილებდა როგორც კომერციულ, ასევე, საცხოვრებელ ფართებს; პროექტით გათვალისწინებული იყო დაახლოებით 1150 კვ.მ ფართის კომერციულად გამოყენება, რაც შეადგენდა მთლიანი ასათვისებელი ფართის 0.10%-ს, ხოლო 10 სართული საცხოვრებელი ფართი, დაახლოებით 10500 კვ.მ.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 ნოემბრის №2944417 წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 16-17), განმარტებითი ბარათი (ტომი 2, ს.ფ. 238), საპროექტო დოკუმენტები - გეგმები, ფოტოები, გენ-გეგმა, პროექტის ფოტოვიზუალიზაცია, ფოტომონტაჟი (ტომი 2, ს.ფ. 239-253).

4.4. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

რეგულირების საკითხთა საბჭოს მიერ 2016 წლის 3 ნოემბრის №-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით ნ-----ის №AR1----- განცხადებას ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე, №01.---1--0---009, №01.---1--0---013 და №01.---1--0---0-- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთებისათვის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე მიეცა თანხმობა.

მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს მიერ 2016 წლის 3 ნოემბრის №-- სხდომის ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 79-141); სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 ნოემბრის №2944417 წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 16-17).

4.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე №01.---1--0---009, №01.---1--0---013 და №01.---1--0---0-- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთებისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: კ2=6,7.

მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 18-19).

4.6. 2016 წლის 30 ნოემბერს ნ-----მა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს №AR14----- განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე №01.---1--0---009, №01.---1--0---013 და №01.---1--0---0-- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად №01.---1--0---015 საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება მოითხოვა.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 6 დეკემბრის №2----- გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს.ფ. 341-343); საპროექტო დოკუმენტები (ტომი 2, ს.ფ. 344-382), საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი ქ, ს.ფ. 24-25).

4.7. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 6 დეკემბრის №2----- გადაწყვეტილებით მითითებული ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 დეკემბრის №3013447 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე, შპს „დ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ №01.---1--

0---015 საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი შეთანხმდა.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 6 დეკემბრის №2----- გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს.ფ. 341-343); სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 დეკემბრის №3013447 ბრძანება (ტომი 2, ს.ფ. 70-72).

4.8. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 დეკემბრის №3013447 ბრძანებით შეთანხმებულ პროექტთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ არქიტექტურის სამსახურს წარედგინა პროექტის კონსტრუქციული ნაწილისა და საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის ექსპერტიზა. კერძოდ:

- გეოლოგიური სამუშაოების შესახებ შპს „ლ-----ს“ 2016 წლის 23 დეკემბრის №5----- დასკვნის მიხედვით, ინჟინერ-გეოლოგი გოჩა ტატიანაშვილის მიერ შესწავლილ იქნა ქალაქ თბილისში, ბ-----ის ქუჩა №4, ბ-----ის ქუჩა №6, ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე, შპს „დ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ, №01.---1--0---015 საკადასტრო მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის დოკუმენტაცია, განხილულ იქნა გეოლოგიური მონაცემები და დადგინდა, გეოლოგიური მონაცემები და მასში მოცემული საანგარიშო კოეფიციენტები იყო საკმარისად დამაკმაყოფილებელი;

- შპს „ლ-----ს“ მიერ 2016 წლის 23 დეკემბერს მომზადდა ფუძე-საძირკვლების საექსპერტო დასკვნა №5-----, რომლის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე, შპს „დ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ №01.---1--0---015 საკადასტრო მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მზიდი დანიშნულების ელემენტების კონსტრუქციული მდგომარეობა, წარდგენილ საპროექტო მუშა ნახაზების და გაანგარიშების მიხედვით, იყო დამაკმაყოფილებელი. აღნიშნული დასკვნის მიხედვით, საპროექტო სამუშაოებით არ მოხდებოდა შენობის მზიდუნარიანობის რღვევა და კონსტრუქციული სქემის დაზიანება;

- შპს „ლ-----ს“ მიერ 2016 წლის 26 ნოემბერს მომზადებული №--4(T) საექსპერტო დასკვნის მიხედვით, კონსტრუქტორ-ექსპერტის ალექსანდრე ყურაშვილის მიერ შესწავლილი იქნა ქალაქ თბილისში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე, შპს „დ-----ის“ კუთვნილი №01.---1--0---015 საკადასტრო მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობების მიმართ სადემონტაჟო სამუშაოების განხორციელების შესაძლებლობა და მიჩნეულ იქნა, რომ შესაბამისი სამუშაოები იყო დასაშვები და არ მოახდენდა უარყოფით ზეგავლენას მომიჯნავე ნაკვეთებზე არსებული შენობებზე, რადგან არ გააჩნდა მათთან საერთო მზიდი კონსტრუქციული კავშირები და, არსებული მდგომარეობიდან გამომდინარე - დაშორების მანძილის გათვალისწინებით, ყოველგვარი სახის ვიბრაციებისა და უარყოფითი ზეგავლენის გადაცემა იყო გამორიცხული. რაც შეეხება საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით გათვალისწინებულ მრავალბინიან თოთხმეტ-სართულიან კორპუსის

მშენებლობას, მომიჯნავე ნაკვეთებთან დაცული კონსტრუქციული მანძილიდან გამომდინარე, არ არსებობდა დამცავი კედლის მოწყობისა და გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარების საჭიროება.

მტკიცებულება: შპს „ლ-----ს“ 2016 წლის 26 ნოემბერის №--4(T) და 2016 წლის 23 დეკემბერის №5----- და №5----- დასკვნები (ტომი 2, ს.ფ. 383-390, 417-422, 423-433).

4.9. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 დეკემბრის №3----- ბრძანებით ნ-----ის 2016 წლის 24 დეკემბრის №AR1----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე №01.--1--0--015 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვა გაიცა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2016 წლის 27 დეკემბრიდან 2018 წლის 27 ნოემბრის ჩათვლით.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 დეკემბრის №3----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 74-76); მშენებლობის დღიური გრაფიკი (ტომი 2, ს.ფ. 407).

4.10. შპს „დ-----ის“ საკუთრებაში არსებული, ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე, №01.--1--0--015 საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, ქალაქ თბილისში, რ-----ის ქუჩა №3ა-ში მდებარე №01.--1--0--002 საკადასტრო კოდის უძრავი ქონება - 739,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული №1, №2 და №3 შენობა-ნაგებობები ა-----ეს ეკუთვნის.

მტკიცებულება: ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა (ტომი 1 ს.ფ. 22, 24-25, 156-157), საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 23, 15); ფოტოები (ტომი1, ს.ფ. 32-34).

4.11. 2016 წლის 29 დეკემბერს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს ა-----ის წარმომადგენლის ი-----ის №4----- ადმინისტრაციული საჩივარი წარედგინა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 დეკემბრის №3013447 ბრძანების ბათილად ცნობისა და ამავე ბრძანების მოქმედების შეჩერების მოთხოვნით. 2017 წლის 4 იანვარს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს ა-----ის წარმომადგენლის ი-----ის №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი წარედგინა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 დეკემბრის №3----- ბრძანების ბათილად ცნობისა და ამავე ბრძანების მოქმედების შეჩერების მოთხოვნით. საჩივრების მიხედვით, სადავო აქტებით სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება გათვალისწინებული იყო ა-----ის საკუთრებაში არსებული, №01.--1--0--002 საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებული უძრავი ქონების მომიჯნავედ, რის გამოც გამოიწვევდა ა-----
-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის დაბნელებას,
ამასთან საფრთხე შეექმნებოდა მის მდგრადობასა და უსაფრთხოებას. საჩივრის
თანახმად, სადავო აქტების გამოცემისას არ იყო დაცული კანონის მოთხოვნები,
რაც წარმოადგენდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველს.

მტკიცებულება: ადმინისტრაციული საჩივრები (ტომი 2, ს.ფ. 27-29, 14-17).

4.1-- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 6 თებერვლის №1----
ბრძანებით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის
სამსახურის 2016 წლის 23 დეკემბრის №3013447 და 2016 წლის 26 დეკემბრის
№3----- ბრძანებების მოქმედება შეჩერდა ა-----ის წარმომადგენლის
ი-----ის 2016 წლის 29 დეკემბრის №4----- და 2017 წლის 4 იანვრის №2-----
--01 ადმინისტრაციული საჩივრებზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 6
თებერვლის №1---- ბრძანება (ტომი 2, ს.ფ. 51-54).

4.13. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 31 მარტის №1----
ბრძანებით ა-----ის წარმომადგენლის ი-----ის 2016 წლის 29
დეკემბრის №4----- და 2017 წლის 4 იანვრის №2-----01 ადმინისტრაციული
საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული სსიპ ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 დეკემბრის
№3013447 და 2016 წლის 26 დეკემბრის №3----- ბრძანებები დარჩა ძალაში. ამავე
ბრძანებით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის
სამსახურის 2016 წლის 23 დეკემბრის №3013447 და 2016 წლის 26 დეკემბრის
№3----- ბრძანებების მოქმედების შეჩერების თაობაზე ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 6 თებერვლის №1---- ბრძანება
ძალადაკარგულად გამოცხადდა.

მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 31
მარტის №1---- ბრძანება (ტომი 2, ს.ფ. 3-12).

4.14. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1---- ბრძანებით ქალაქ
თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის
ქუჩა №4ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებისათვის განაშენიანების ინტენსივობის
კოეფიციენტის 4,6-დან 6,7-მდე მომატებით, ასევე, არქიტექტურული პროექტის
შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე მიღებული სსიპ
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23
დეკემბრის №3013447 და 2016 წლის 26 დეკემბრის №3----- ბრძანებებით
მოსარჩელეს, როგორც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, ქალაქ
თბილისში, რ-----ის ქუჩა №3ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს
ადგება პირდაპირი და უშუალო არსებითი ზიანი.

სარჩელში მითითებულია, რომ სადავო მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში სრულად დაბნელდება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული სამივე შენობა-ნაგებობა, ვერ მოხდება მისი ბუნებრივი განიავება და განათება, ამასთან, დაზიანდება ა-----ის საკუთრებაში არსებულ №2 შენობის ქვეშ განთავსებული მარანი. როგორც ირკვევა, მოსარჩელის პრეტენზია მიმართულია მაღალი ინტენსივობის განაშენიანებასთან დაკავშირებით, მაღალი ინტენსივობის განაშენიანება კი საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი კანონმდებლობით სპეციალური ზონალური შეთანხმების გარეშეც დაშვებულია - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს, ამ ზონაში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 4,6. ამდენად, სპეციალური ზონალური შეთანხმების არარსებობის პირობებშიც კანონმდებლობით განსაზღვრული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ფარგლებში მშენებლობით მოსარჩელის პრეტენზიები იქნებოდა ანალოგიური, რამეთუ მისი კუთვნილი ნაგებობა გამოირჩევა ამ ზონისათვის შეუსაბამო მახასიათებლებით (ფოტო - ტომი 1, ს.ფ. 32-34). სასამართლო მიიჩნევს, რომ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით კერძო პირთა უფლების შეზღუდვა არსებითად შეიძლება ჩაითვალოს იმ შემთხვევაში, თუ კანონმდებლობით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებით შექმნილი მდგომარეობა თვისობრივად შეუსაბამოა არსებული ფუნქციური ზონისათვის, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

რაც შეეხება სადავო აქტებით გათვალისწინებული მშენებლობით კუთვნილი ნაგებობის დაზიანების საშიშროებაზე მითითებას, მისი დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია, მესამე პირის მიერ არქიტექტურის სამსახურისათვის წარდგენილი კვლების შედეგების მიხედვით კი, მშენებლობა ვერ იქონიებს გავლენას მომიჯნავე ნაკვეთზე არსებულ ნაგებობებზე (პუნქტი 4.8).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „სივრცითი მოწყობისა და

ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონი, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესი“.

7. სამართლებრივი შეფასება

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

7.1. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 3 ნოემბერს №-- სხდომაზე მიღებული ზონალური საბჭოს გადაწყვეტილება წარმოადგენს სარეკომენდაციო ხასიათის აქტს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის მიწის ნაკვეთისათვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას. ამდენად, მითითებული გადაწყვეტილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანებასთან ერთობლიობაში უნდა იქნეს შეფასებული.

ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 3 ნოემბერს №-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის საფუძვლიანობის საკითხის გადასაწყვეტად უნდა იქნეს დადგენილი, ამ ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-

ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტებისას ჰქონდა თუ არა ადგილი კანონმდებლობის არსებით დარღვევას და აღნიშნული აქტი მოსარჩელეს აყენებს თუ არა პირდაპირ და უშუალო ზიანს.

ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესის მარეგულირებელ ნორმებს, ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს.

აღნიშნული კანონის ამოცანებს წარმოადგენს:

ა) ტერიტორიებისა და დასახლებათა განვითარება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას;

ბ) ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა („თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე“);

გ) დასახლებათა პოლიცენტრული, მრავალფეროვანი და დაბალანსებული განვითარება;

დ) სოციალურ-ეკონომიკური განვითარებისათვის სივრცით-ტერიტორიული წინაპირობების შექმნა;

ე) ფიზიკური და იურიდიული პირების, ადგილობრივი თვითმმართველობის და სახელმწიფო ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში;

ვ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და განვითარება;

ზ) ეკოლოგიური წონასწორობის დაცვა და აღდგენა;

თ) ბუნებრივი რესურსებისა და ფასეულობების, მათ შორის, სარეკრეაციო რესურსების ეფექტიანი გამოყენება და დაცვა;

ი) დასახლებათა და ინფრასტრუქტურის განვითარების პოლიტიკის ფორმირებისათვის საფუძვლის შექმნა;

კ) დარგობრივი განვითარების პროგრამებისა და დარგობრივი გეგმების ინტეგრაცია სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პოლიტიკასა და გეგმებში (კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი).

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, საქართველოში ხორციელდება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა:

ა) ქვეყნის ტერიტორიისა და აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური

რესპუბლიკების ტერიტორიების სივრცითი მოწყობა, რომლის სახეობებია: ა.ა) ქვეყნის ტერიტორიის სივრცითი მოწყობა – ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა; ა.ბ) აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიების სივრცითი მოწყობა – ავტონომიური რესპუბლიკების სივრცითი მოწყობის სქემები;

ბ) მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობა – მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გეგმა;

გ) დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, სოფლის) ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა, რომლის სახეობებია:

გ.ა) მიწათსარგებლობის დაგეგმვა – მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა;

გ.ბ) განაშენიანების დაგეგმვა – განაშენიანების რეგულირების გეგმა (კანონის მე-10 მუხლი).

დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები ახორციელებენ და იგი დამოკიდებულია ქვეყნისა და მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის სფეროში მიღებულ გადაწყვეტილებებსა და წინაპირობებზე. შესაბამისმა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებმა ადგილობრივი პირობების შესაბამისად უნდა დააზუსტონ უფრო მაღალი დონის დაგეგმვის დოკუმენტების მოთხოვნები და შეაჯერონ დაგეგმვის ადგილობრივ მიზნებთან. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით: ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა; ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების ტერიტორიის ნაწილებისათვის ან მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა („სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი).

დასახლებათა მიწათსარგებლობის (უფლებრივი ზონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მიწათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად) (კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტი). „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ და მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით ყოველი ზონისათვის დადგენილი სამართლებრივი რეჟიმი გამოიყენება ამ ზონაში განლაგებული ყველა მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) მიმართ (კანონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტი).

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“

საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, „განაშენიანების რეგულირების წესები“ ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებისათვის შემდეგ ძირითად პარამეტრებს: ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს; გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს. ამავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმებით უფლებრივი ზონირების რუკების საფუძველზე მიწათსარგებლობის ზონების ტიპების დადგენის შედეგად „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად გამოიყენება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი პარამეტრები, ასევე, განისაზღვრება განაშენიანების სხვა პარამეტრები, თუკი ისინი დამატებით დადგინდება ამ ზონებისათვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მოცემული ჩამონათვალიდან. თუ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არ მოქმედებს ან შემუშავების სტადიაზეა, ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს უფლებრივი ზონირების რუკებით (უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი რუკები).

ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისი №14-39 დადგენილებით, ხოლო დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცდა.

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომელსაც თან დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა ახლავს, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ მოთხოვნათა შესაბამისად არის დამუშავებული და წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებულ კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტს (მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტი). იგი, როგორც ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, განსაზღვრავს ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს, აგრეთვე განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს და მოქმედებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე (მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტი).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის

ქუჩა №4ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ში.

ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისი №14-39 დადგენილებით) მიხედვით, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის. ამ ზონაში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) 0,7, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 4,6, ხოლო მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2 (წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტი და მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტი).

მითითებული წესების მიხედვით, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამურ ფართობს (წესების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტი).

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლის მიხედვით, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას გასცემს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანო „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების

წესების (დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისი №14-39 დადგენილებით) მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები; ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები (წესების 21-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები).

ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისი №14-39 დადგენილებით) მიხედვით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის (წესის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტი და მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი).

ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისი №14-39 დადგენილებით) მიხედვით (სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციით), სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ნებისმიერ სტადიაზე. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, საბჭოს რეკომენდაციისა და მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე (წესის 22-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტები).

მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, ნ-----ის №AR1----- განცხადების განხილვისას თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი უფლებამოსილი იყო, თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება მოთხოვნილი პარამეტრებით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე, თუ შესაბამისი სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობას

გამართლებულად მიიჩნევდა დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებიდან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით) გამომდინარე და ამას არ დაუპირისპირდებოდა სხვა საზოგადოების ინტერესი. დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებითი შეზღუდვა საქმის მასალებით არ დასტურდება (პუნქტი 4.14). ამასთან, აღსანიშნავია, რომ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებიდან გამომდინარე საზოგადოებრივი ინტერესის შეზღუდვის დაშვება არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული ინტერესისათვის უპირატესობის მინიჭებით ექცევა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში და მისი მიზანშეწონილობის შეფასება სცდება სასამართლოს კომპეტენციას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მინიჭებული უფლების დაცვის მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს კანონიერი ნდობა. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების მიხედვით, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. 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 მიაღგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ამდენად, მმართველობის ორგანოს მიერ შეცდომის დაშვების შემთხვევაში მისი გამოსწორება და ამ მიზნით ადრესატისათვის აღმჭურველი გადაწყვეტილების გაუქმება საჭიროებს კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპების შეპირისპირების შედეგად თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღებას. მმართველობის კანონიერების პრინციპისა და დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპის სამართლიანი ბალანსის დაცვისთვის თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოხდეს აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანისა

და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისა და საზოგადოებისთვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ მიიჩნია დადასტურებულად, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ი-----ში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის 4,6-დან 6,7-მდე მომატებით მოსარჩელეს, როგორც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, რ-----ის ქუჩა №3ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ადგება პირდაპირი და უშუალო არსებითი ზიანი (პუნქტი 4.14), მესამე პირებისათვის კი ამ აქტის ბათილად ცნობით მოსალოდნელი ზიანი ცხადია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

7.2. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 დეკემბრის №3013447 და 2016 წლის 26 დეკემბრის №3----- ბრძანებების შინაარსიდან გამომდინარე, მათი კანონიერების საკითხის გადაწყვეტისათვის უნდა დადგინდეს, ქალაქ თბილისში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში, ბ-----ის ქუჩა №6-სა და ბ-----ის ქუჩა №4ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტორული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემისას ჰქონდა თუ არა ადგილი კანონმდებლობის იმ სახის დარღვევას, რაც განაპირობებს მოსარჩელისათვის არსებითი ხასიათის პირდაპირ და უშუალო ზიანს.

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ ტერიტორიაზე არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვას, დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენას, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებას და მშენებლობის ნებართვის გაცემას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ახორციელებს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-104 დადგენილებით დამტკიცებული წესდების (დებულების) 1-ლი და მე-3 მუხლები).

საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება არეგულირებს.

მითითებული დადგენილების მიხედვით, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია:

ა) ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა;

ბ) ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი დოკუმენტაცია, რომელიც ცალსახად მიუთითებს მშენებლობის შესაძლებლობაზე;

გ) კანონმდებლობა, მათ შორის, ეს დადგენილება, სამშენებლო რეგლამენტი და ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მოთხოვნები (33-ე მუხლის 1-ლი პუნქტი).

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე) (36-ე მუხლის 1-ლი პუნქტი და მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი).

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 37-ე მუხლი მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგად წესს შემდეგი სახით ადგენს:

1. 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 სტადიებია:

ა) I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება);

ბ) II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება;

გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

2. ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სამივე სტადიას აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც გამოსცემს შემდეგი სახის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს:

ა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

ბ) II სტადია – არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

3. ნებართვის გაცემის სტადიებთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV თავით ადმინისტრაციული აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის („მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57

დადგენილების 42-ე მუხლის პირველი პუნქტი).

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიაზე არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისათვის ნებართვის მაძიებელმა უნდა წარადგინოს არქიტექტორული პროექტი ან/და საჭიროების შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა ან/და ტექნოლოგიური სქემა (46-ე მუხლის პირველი პუნქტი).

მითითებული დადგენილების მიხედვით, IV კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე (დადგენილების 76-ე მუხლის მე-2 პუნქტი).

არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე განცხადების წარდგენის წესი განსაზღვრულია „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 51-ე მუხლით. მითითებული მუხლის მიხედვით:

1. დამკვეთი არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შესათანხმებლად მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

ბ) არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის მინიმუმ სამი და მაქსიმუმ ექვსი ეგზემპლარი;

გ) თუ მშენებლობის ნებართვის მოპოვება დაკავშირებულია ისეთი ობიექტის მშენებლობასთან, რომელშიც გათვალისწინებული საქმიანობა „გარემოზე ზემოქმედების ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას, განმცხადებელმა დამატებით უნდა წარადგინოს:

გ.ა) კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების შესაბამისად შედგენილი გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიში – ხუთ ეგზემპლარად და ელექტრონული ვერსიით;

გ.ბ) მოსალოდნელი ემისიების მოცულობა და სახეები (დაბინძურების სტაციონარული წყაროებისა და მათ მიერ გაფრქვეული მავნე ნივთიერებების ინვენტარიზაციათა ტექნიკური ანგარიში და მავნე ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები გაფრქვევის/ჩაშვების ნორმები – 4 ეგზემპლარად);

გ.გ) დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელების ადგილის სიტუაციური გეგმა (მანძილების მითითებით);

გ.დ) მოკლე ანოტაცია საქმიანობის შესახებ (არატექნიკური რეზიუმეს სახით);

გ.ე) განცხადება წარდგენილი განცხადების კონფიდენციალური ნაწილის შესახებ;

დ) III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობების შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტების „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების პირობებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისი №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ განსაზღვრავს. მითითებული წესის მე-40 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი.

განსახილველ შემთხვევაში, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა დაიწყო სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 1 თებერვლის №5----- გადაწყვეტილებით, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ბ-----ის ქუჩა №4-ში მდებარე, №01.---1--0---009 საკადასტრო კოდის 726 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დადგინდა და შესაბამისად, სადავო აქტების მიმართ მოქმედებს 2013 წლის 1 თებერვალს მოქმედი თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების პირობებს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 34-ე მუხლი შემდეგი სახით განსაზღვრავს:

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის: ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (მათ შორის ჩიხს). ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო

მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

2. მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 150 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს.

3. შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.

4. მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

5. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვარებსა და ამ მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის, არის მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელსაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნებისათვის ეწოდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო.

6. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო, ამ წესების მოთხოვნათა შესაბამისად, ყველა კონკრეტული შემთხვევისათვის დგინდება ქალაქგეგმარებითი პირობების ან/ და განაშენიანების რეგულირების გეგმის გადაწყვეტების საფუძველზე.

7. ცალკეულ გეგმარებით შემთხვევებში, აგრეთვე იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელსაც აქვს ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები ან/და მხოლოდ ერთი მხრიდან სამეზობლო საზღვარი, მაშინ მასზე შენობის განთავსებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე უკანა ეზოს განსაზღვრა არ ხდება.

8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-9 და მე-10 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი).

9. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე.

10. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ორ ურთიერთგადამკვეთ ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრების მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე ურთიერთგადაკვეთამდე.

11. თუ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის კონტურის გამო არ ხერხდება ამ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრის გამოყოფა და აქედან გამომდინარე, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს დასადგენად ვერ ხერხდება წითელი

ხაზ(ებ)ის დადგენა, მაშინ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს ამ მუხლის 22-ე პუნქტის შესაბამისად.

1-- სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-13 პუნქტით განსაზღვრული პირობები;

13. დასაშვებია, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში თუ ამ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობა, ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულია შენობის განთავსება, ისე რომ დაცული იქნეს ამ მუხლის მოთხოვნები იმ სხვა მოსაზღვრე სამშენებლო მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმართ, რომელთა უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობა არ არის განთავსებული ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული.

14. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-15¹; მე-16; მე-17 და მე-18 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

15¹ . ნაკვეთების საზღვრიდან 3,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღიობი: კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე აივანი, ერკერი და ტერასა, თუ ამაზე მიღებული იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა. აღნიშნული წესის საფუძველზე მოწყობილი ღიობი ვერ ჩაითვლება დაბრკოლებად მომიჯნავე ნაკვეთებზე ახალი მშენებლობისას.

16. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე შესაძლებელია მოეწყოს კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე აივანი და ერკერი თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი (რომელზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული) სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსამდე კუთხეს და სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია არანაკლებ 0.6 მეტრით.

17. სამეზობლო საზღვარზე ცეცხლგამძლე ყრუ საზიარო ღობის ან მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მიჯნის ზონაში, ცეცხლგამძლე ყრუ ღობის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მიჯნის ზონაში მდებარე შენობის კედელში ფანჯრის, კარის ან სხვა ღია ნაწილების მოწყობა იმ პირობით, რომ მათი ზედა ნიშნული იქნება ღობის ზედა ნიშნულზე 0,6 მ-ით დაბლა. ასეთი კედლის დემონტაჟის შემთხვევაში თუ არ მოხდა მისი აღდგენა გონივრულ ვადაში, მაშინ მიჯნის ზონაში არსებული ღია ნაწილები უნდა შეივსოს არაწვადი სამშენებლო მასალით.

18. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე ამ მუხლის მოთხოვნათა დაცვით მოწყობილია კარი, ფანჯარა და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, მაშინ სამეზობლო საზღვარისა და შენობის ორ უახლოეს წერტილს შორის დაშორებაში მხედველობაში არ მიიღება შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს 1.2 მეტრამდე გამოწეული შენობის ისეთი ნაწილები როგორიცაა: აივანი, ერკერი, შენობაში შესასვლელი კიბე(ები), მათი გადახურვები და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილები, ამასთანავე ამ ნაწილების კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.8 მეტრს. იმ შემთხვევაში თუ ასეთი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების გამოწევა 1.2 მეტრ მანძილზე მეტია, მაშინ შენობის სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი განისაზღვრება სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყისა და ამ ნაწილების უახლოეს წერტილებს შორის მანძილით.

19. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე პერპენდიკულარულ დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად: ა) 3.0 მ დაშორების შემთხვევაში – 7.5 მ-მდე სიმაღლეზე; ბ) 3.0 მ-დან 7.5 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულის შემდეგი შეფარდების შესაბამისად: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე; გ) 7.5 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

20. სამეზობლო საზღვრიდან 5.0 მეტრამდე მანძილზე დაუშვებელია შენობის ნაწილის კონსტრუქციად და მოსაპირკეთებლად წვადი სამშენებლო მასალების გამოყენება. აღნიშნული პირობა ასევე ეხება შენობის იმ ნაწილს, რომელიც საზოგადოებრივ საზღვრის მხარეს არის განთავსებული, იმ შემთხვევაში, როდესაც ქუჩის სიგანე 5.0 მ-ზე ნაკლებია.

23. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობ(ები)ა უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 53-ე მუხლის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად დამკვეთი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, და ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის (ხაზობრივი ნაგებობის) თაობაზე;

- ბ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;
- გ) არსებობის შემთხვევაში არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის რეკვიზიტები;
- დ) სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი;
- ე) ობიექტის ადგილმდებარეობის მისამართი და საკადასტრო კოდი;
- ვ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება და გამოყენების მიზანი;
- ზ) შენობა - ნაგებობის დამპროექტებლის მონაცემები: სახელი /იურიდიული დასახელება, საკონტაქტო ინფორმაცია (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემები, ასევე პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ნომერი და პირადი ნომერი;
- ი) დროებითი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შემთხვევაში – გამოყენების მოთხოვნილი პერიოდი;
- კ) სანებართვო შენობა-ნაგებობის კლასისა და სამშენებლო საქმიანობის სახეობისათვის – ამ დადგენილებით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია.

არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა წარმოებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებითა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით (დადგენილების 52-ე და 54-ე მუხლები).

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მიხედვით, ნებართვის გამცემი არ გასცემს ნებართვას, თუ:

- ა) ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული საბუთები არ აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში არ იქნა გამოსწორებული ნებართვის მაძიებლის მიერ;
- ბ) ნებართვის მაძიებელი ვერ აკმაყოფილებს კანონით ან კანონის საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ დადგენილ სანებართვო პირობებს;
- გ) ნებართვის მაძიებელს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გამამტყუნებელი განაჩენით ჩამორთმეული აქვს შესაბამის სანებართვო სფეროში საქმიანობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს არ მიუთითებია სადავო აქტების გამოცემის პროცესში კანონმდებლობის კონკრეტული სახის დარღვევაზე და არ დასტურდება სადავო მშენებლობით მისი უფლების შეზღუდვა. აღსანიშნავია, რომ საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ შენობა-ნაგებობებზე დაგეგმილი მშენებლობის ზემოქმედების შეფასება წარმოადგენს არა პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე, არამედ

მშენებლობის დაწყებამდე სავალდებულო დოკუმენტაციას, თანახმად „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტისა და 35-ე მუხლისა. მითითებული მუხლების მიხედვით, ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებლობის განხორციელებისას დამკვეთმა, დამპროექტებელმა და მშენებელმა უნდა უზრუნველყონ ყველა საჭირო ღონისძიების განხორციელება, რათა გამოირიცხოს მათი მიზეზით მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება, წინააღმდეგ შემთხვევაში, დამკვეთი ვალდებულია ასეთი ფაქტის დადასტურებისას: ა) საკუთარი ხარჯებით გამოსწოროს მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება; ბ) იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხერხდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაციისა და დაზიანების გამოსწორება, მაშინ მოახდინოს შესაბამისი კომპენსირება მოსაზღვრე დაზიანებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე (დადგენილების 35-ე მუხლის მე-5 პუნქტი). ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებარე შენობა-ნაგებობების დამკვეთებმა წინასაპროექტო სამუშაოების დროს საჭიროების შემთხვევაში უნდა ჩაატარონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობის სათანადო კვლევა მისი მდგომარეობის დაფიქსირებისათვის, განსაზღვრონ არსებულ ობიექტებზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხი. დაპროექტებისათვის უფლებამოსილმა შესაბამისმა პირმა, თუ ამის საფუძველს იძლევა კვლევების შედეგები, მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში უნდა გაითვალისწინოს სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას. მშენებლობის წარმოების დროს ძირითადად სპეციალისტებმა, საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში, უნდა უზრუნველყონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე მუდმივი დაკვირვება. დეფორმაციების აღმოჩენის შემთხვევაში, გადაუდებლად აცნობონ ამის შესახებ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს და მშენებლობისათვის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს. (35-ე მუხლის მე-6-მე-8 პუნქტები). ამდენად, საპროექტო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობის კვლევა ვერ მიიჩნევა მშენებლობის ნებართვის გაცემის აუცილებელ პირობად, არამედ, მისი უზრუნველყოფა პროექტის შესრულების პროცესში დამკვეთის პასუხისმგებლობაა.

7.3. ადმინისტრაციულ საჩივრის განხილვისას მოწმდება გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა. ამავე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ

მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მასალების განხილვის შედეგად სასამართლო ასკვნის, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და არ დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 31 მარტის №1---- ბრძანების მიღებისას ადგილი ჰქონდა პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას. მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა დასაბუთებული მითითებული ბრძანების კანონმდებლობასთან შეუსაბამობა და ამ აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის უსაფუძვლობაზე არქიტექტურის სამსახურის აქტებთან დაკავშირებული დასკვნებიც მიუთითებს (პუნქტი 7.2).

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება მოსარჩელეს შესრულებული აქვს სარჩელის წარდგენის ეტაპზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 55-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

ანა ჩხეტია

