



4405-04-11-2-202004240848



N 04-11/4405

24/04/2020

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს  
ბატონ კახა კალაძეს

სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის უფროსს  
ბატონ თეიმურაზ ბოლოთაშვილს

### რეკომენდაცია

(ქალაქ თბილისში, მარაბდის ქუჩაზე დაგეგმილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის  
მშენებლობის კანონიერებასთან დაკავშირებით)

შემუშავებულია საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატის მიერ განხორციელებული შემოწმების შედეგების მიხედვით და გეგზავნებათ „საქართველოს სახალხო დამცველის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 21-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

ბატონო კახა,  
ბატონო თეიმურაზ,

საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატში მიმდინარეობს საქმისწარმოება №14400/18, №15680/18 და №4462/19 განცხადებების საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, მარაბდის ქუჩაზე დაგეგმილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის კანონიერებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატმა საკითხის შესწავლის მიზნით, სათანადო ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის მოწოდების მოთხოვნით, რამდენიმე წერილით<sup>1</sup> მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს. საქმის მასალების შესწავლის შედეგად გამოიკვეთა, რომ წინამდებარე შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილებები არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

<sup>1</sup> საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატის N04-11/11401 22/10/2019, N04-11/4067 10/04/2019, N04-11/13697 30/10/2018, N04-11/14497 19/11/2018, N04-11/13696 30/10/2018 წერილები.

## 1. ფაქტობრივი გარემოებები

ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 23 ივლისის N32 სხდომის ოქმით ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში,<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთებისათვის (გაერთიანებული ს/კ: N01.14.11.063.033)<sup>3</sup> ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება. აღნიშნულის საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 7 აგვისტოს N3383 ბრძანებით ამავე მიწის ნაკვეთებისთვის გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და დადგენილი კოეფიციენტების  $k_1=0,5$ ,  $k_2=1,5$  ნაცვლად, განისაზღვრა, რომ  $k_1=0,6$  და  $k_2=2,7$ .

ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 23 ივლისის N32 სხდომის ოქმში ასახული საკითხის განხილვის შედეგების მიხედვით, ხსენებული თანხმობის გაცემას მხარი დაუჭირა საბჭოს ოთხმა წევრმა, ხოლო წინააღმდეგობა გამოხატა ორმა წევრმა. უკანასკნელთაგან ერთ-ერთის მითითებით, პარამეტრების მატება მიუღებელი იყო, ვინაიდან აღნიშნულის საშუალებას არ იძლეოდა ქუჩათა ქსელი. რაც შეეხება საბჭოს დანარჩენი ხუთი წევრის პოზიციას, ოქმი მათ არანაირ მოსაზრებებს და პოზიციის დასაბუთებას არ შეიცავს. სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების მასალები ასევე არ შეიცავს რაიმე სახის დასაბუთებას თუ რა ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით იქნა მიზანშეწონილად მიჩნეული აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღება. წარმოების მასალებში ვხვდებით მხოლოდ დაინტერესებული პირის (AR1328890 განცხადება, განმცხადებელი მამუკა ჩხაიძე) მიერ წარდგენილ გრაფიკულ მასალებს, რომლებიც შემოიფარგლება სიტუაციური გეგმის (ქსელის, სატრანსპორტო კავშირის), ავტოსადგომის საანგარიშო სქემის, მიმდებარე განაშენიანებასთან დაკავშირებული ინფორმაციის, სხვადასხვა ფოტომონტაჟების ჩვენებით. არც განცხადებიდან (AR1328890) და არც შესაბამისი დოკუმენტაციიდან არ ირკვევა განმცხადებლის დასაბუთება დადგენილი კოეფიციენტების გაზრდის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

სახალხო დამცველის აპარატის ხელთ არსებული ექსპერტიზის დასკვნის<sup>4</sup> თანახმად, მარაბდის ქუჩაზე არსებული პირობებიდან გამომდინარე, ქუჩის გამტარუნარიანობა კრიტიკულ ზღვარზეა მისული, დაგეგმილი მშენებლობა და სატრანსპორტო საშუალებების ნაკადის გაზრდა მომეტებული საფრთხის შემცველია; გართულდება საგზაო მოძრაობის ორგანიზაციისა და უსაფრთხოების საკითხი; ხოლო გაუთვალისწინებელ, ექსტრემალურ სიტუაციებში სპეციალიზირებული სატრანსპორტო საშუალებების მოძრაობა შეუძლებელი იქნება.

2017 წელს, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 30 მაისისა და 5 ივლისის #3284465 და #3374974 ბრძანებებით შეთანხმდა ამავე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი

<sup>2</sup> მარაბდის ქ. N39-ის მიმდებარედ, მარაბდის ქუჩისა და კუს ტბის საქვაბისკენ მიმავალი გზის მიმდებარედ, მარაბდის ქუჩისა და კუს ტბის საქვაბისკენ მიმავალი გზის კუთხე.

<sup>3</sup> გაერთიანებამდე არსებული ს/კოდები: N01.14.11.063.023, 01.14.11.063.009, 01.14.11.063.022, 01.14.11.063.029, 01.14.12.002.010.

<sup>4</sup> შემსრულებელი: შპს „ტრანსპორტი და პრობლემების კვლევის ექსპერტიზის ცენტრი“, 2.11.2018, #34/018-მო; მარაბდის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ #01.14.11.063.033) ახალი შენობის მშენებლობის მიზანშეწონილობის შეფასება.

საცხოვრებლის სახლის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

აღნიშნული მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა ამოიწურა 2019 წლის 6 ივლისს, თუმცა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №4590855, 16/07/2019 ბრძანებით დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირის (AR1691303, 01/07/2019, 15/07/2019) განცხადება და მშენებლობის ნებართვა 2021 წლის 16 ივლისის ჩათვლით გაგრძელდა.

## 2. სამართლებრივი გარემოებები

წინამდებარე საკითხის შესწავლის ფარგლებში, საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატის მიერ მოთხოვნილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 7 აგვისტოს #3383 ბრძანების, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 30 მაისისა და 5 ივლისის #3284465 და #3374974 ბრძანებების გამოსაცემად ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოებების სრულყოფილი მასალების ასლები. ამდენად, ჩვენს ხელთ არსებული, ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მოწოდებული წარმოების მასალებისა და განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ინფორმაციის/მასალების შესწავლის შედეგად დგინდება, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები ვერ პასუხობს კანონმდებლობის მოთხოვნებს, შემდეგი გარემოებების გამო:

2015 წელს, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას, მოქმედებდა „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილება.<sup>5</sup> აღნიშნული გადაწყვეტილების 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის (რომელიც ფორმდებოდა ოქმის სახით) საფუძველზე. წინამდებარე შემთხვევაშიც, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებით გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველს წარმოადგენდა საბჭოს სხდომის ოქმი. საბჭოს დებულება<sup>6</sup> სხვა რეგულაციებთან ერთად ადგენდა საბჭოს გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას. კერძოდ, დებულების მიხედვით, საბჭოს სხდომის ოქმში მითითებული უნდა იყოს განსახილველ საკითხზე საბჭოს თითოეული წევრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება და აღნიშნული გადაწყვეტილების სათანადო დასაბუთება.

<sup>5</sup> „თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა აღნიშნული აქტი.

<sup>6</sup> ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 5 დეკემბრის №16-32 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-8 მუხლის 4პ. „ე“, „ვ“ ქვეპ. აღნიშნული აქტი ძალადაკარგულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 22 დეკემბრის #7-13 დადგენილებით.

ამასთან, საბჭო წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებდა საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს.<sup>7</sup> მის მიერ მიღებული დასკვნას მოჰყვებოდა კონკრეტული სამართლებრივი შედეგები – სწორედ, მის საფუძველზე იღებდა მუნიციპალიტეტის მერი გადაწყვეტილებას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემასთან დაკავშირებით.

**საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ხოლო ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადმინისტრაციული წარმოებისას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების აუცილებლობაზე უთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილიც.**

**ამასთან, გადაწყვეტილების დასაბუთების სტანდარტი კიდევ უფრო მაღალია ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დისკრეციული უფლებამოსილებების ფარგლებში მოქმედებისას.<sup>8</sup> რაც გულისხმობს ორგანოს ვალდებულებას წერილობით დასაბუთებაში მიუთითოს ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას.<sup>9</sup>**

საგულისხმოა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მწვავედ იდგა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების შესწავლის აუცილებლობა, ვინაიდან, **სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება თავისი არსით წარმოადგენდა გამონაკლისს, რა დროსაც კანონმდებელი ნორმატიულად დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის შესაძლებლობას იძლეოდა. ამასთან, კანონმდებელი თავადვე განსაზღვრავდა აღნიშნული საგამონაკლისო გადაწყვეტილების მიღების კრიტერიუმებს.<sup>10</sup> სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული უნდა ყოფილიყო თითოეულ შემთხვევაში საკითხის ყოველმხრივი შესწავლის შედეგად.** ადმინისტრაციულ ორგანოს ინდივიდუალურად უნდა გამოეკვლია თუ რამდენად თავსებადი იყო განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის გაზრდა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის თავისებურებებთან და ზოგადად ქალაქთმშენებლობის პრინციპებთან, რა განსაკუთრებულ სოციალურ, ეკონომიკურ და სხვა მიზეზებთან გვექონდა საქმე, რომელთა გამოც უნდა შეცვლილიყო განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტები, ხომ არ იდგა სხვა საჯარო

<sup>7</sup> საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპ.

<sup>8</sup> დისკრეციული უფლებამოსილება გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს ან თანამდებობის პირის თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. წინამდებარე შემთხვევაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია შესაბამისი საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, სწორედ, დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში იღებდა გადაწყვეტილებას დადგენილი კოეფიციენტების ცვლილებასთან და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, მუხ. 2, ნაწ. 1, ქვ.პ. „ლ“.. 1-ლი ნაწ. „ლ“ პუნქტ.

<sup>9</sup> იქვე, 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

<sup>10</sup> ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილების 24-ე მუხლი.

ინტერესები საფრთხის ქვეშ ან ხომ არ ილახებოდა სხვათა უფლებები, კომპენსირდებოდა თუ არა გადამეტება რაიმე ზომებით, რომელთა მიზანი იქნებოდა ჯანსაღი საცხოვრებელი პირობების შელახვის, გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების პრევენცია, ითვალისწინებდა თუ არა სამშენებლო საქმიანობა ეფექტური განვითარების შესაძლებლობებს, ხომ არ ლახავდა ის სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, რამდენად შეესაბამებოდა მშენებლობა არსებული განაშენიანების გეგმარებას, სივრცით-მოცულობით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

წინამდებარე შემთხვევაში, ირკვევა, რომ ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს შესაბამის ოქმში ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის შესახებ **საბჭოს წევრების დადებითი მოსაზრებები არის ზოგადი და სრულიად დაუსაბუთებელი**, ისევე როგორც გადაწყვეტილება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე. ამასთან, საქართველოს სახალხო დამცველი ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ დაინტერესებული პირის მიერ (AR1328890 განცხადება, თანდართული ალბომი) წარდგენილი დოკუმენტაცია შეიცავდა მხოლოდ ზოგად ინფორმაციებს სხვადასხვა მონაცემებთან დაკავშირებით და არ ასახავდა ანალიტიკურ მსჯელობას, დასაბუთებას, დასკვნებს თუ რა გარემოებებმა განაპირობა დადგენილი კოეფიციენტების გაზრდის მოთხოვნა და კანონმდებლობით გათვალისწინებული რა წინაპირობები არსებობდა აღნიშნული გადაწყვეტილების მისაღებად. თუმცა ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ განმცხადებლის მიერ ასეთი დასაბუთების წარდგენის შემთხვევაშიც, დაინტერესებული პირის პოზიცია ავტომატურად ვერ გახდებოდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შემადგენელი ნაწილი, ვინაიდან, **საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევა თავად ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაა**. შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მოთხოვნა პასუხისმგებელი უწყების მხრიდან გამოკვლევისა და შეფასებას საჭიროებდა.

საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატში წარმოდგენილი განცხადებების მიხედვით, დაგეგმილი პროექტის განხორციელების შემთხვევაში, ერთ-ერთ მთავარ პრობლემად **სატრანსპორტო საშუალებების ნაკადის მატების შედეგად ისედაც რთული სატრანსპორტო ვითარების მოსალოდნელი დამძიმება** წარმოადგენს, გართულდება საგზაო მოძრაობა, რაც თავის მხრივ უსაფრთხო საცხოვრებელი გარემოსაც უკავშირდება. საგულისხმოა, რომ საბჭოს ერთადერთი წევრის პოზიცია, რომელიც ოქმში არის ასახული, სწორედ ქუჩათა ქსელის საფუძველზე პარამეტრების გაზრდის დაუშვებლობას ეხებოდა. ამასთან, ჩვენს ხელთ არსებული, ზემოაღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, **მარაბდის ქუჩაზე არსებული პირობებიდან გამომდინარე, ქუჩის გამტარუნარიანობა კრიტიკულ ზღვარზეა მისული, ქუჩას არ გააჩნია რეზერვი, დაგეგმილი მშენებლობა და სატრანსპორტო საშუალებების ნაკადის გაზრდა მომეტებული საფრთხის შემცველია; გართულდება საგზაო მოძრაობის ორგანიზაციისა და უსაფრთხოების საკითხი; ხოლო გაუთვალისწინებელ, ექსტრემალურ სიტუაციებში სპეციალიზირებული სატრანსპორტო საშუალებების (სახანძრო, სასწრაფო და სხვა) მოძრაობა შეუძლებელი იქნება**. სამწუხაროდ, სატრანსპორტო საშუალებების ნაკადის მატებასთან დაკავშირებულ მოსალოდნელ მნიშვნელოვან გამოწვევებზე არ უმსჯელია არც საბჭოს და არც მუნიციპალიტეტის მერიას თავიანთ გადაწყვეტილებებში, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად

დადასტურებული შესაბამისობა ან გაუმჯობესება ქალაქმშენებლობითი განვითარების სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენდა.<sup>11</sup>

გარდა ამისა, საქართველოს სახალხო დამცველი განმარტავს, რომ როგორც ქალაქ თბილისის მერია, ასევე სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური ვალდებულნი იყვნენ გადაწყვეტილებების მიღებისას ეხელმძღვანელათ მოქმედი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი რეგულაციებით. დასახლებული კანონის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის მიზნებს, ამოცანებსა და პრინციპებს შორის ცენტრალური ადგილი ეკავა ინტეგრირებული სატრანსპორტო სისტემის ჩამოყალიბებასა და სატრანსპორტო მომსახურების ეფექტიანობის გაზრდაზე ორიენტირებულ დასახლებათა განვითარებას, მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელისა და სამოღვაწეო გარემოს შექმნას, დასახლებათა განვითარებისას გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებას, განლაგების ტერიტორიებისათვის ინფრასტრუქტურის პოზიტიური ეფექტის საკითხებს.<sup>12</sup> სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის სფეროში საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის კი მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭებოდა და თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის ღონისძიებები ეწინააღმდეგებოდა საჯარო ინტერესებს, კანონი მათი შეწყვეტის საკითხის დასმასაც კი მოითხოვდა.<sup>13</sup>

აქვე, სახალხო დამცველი განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს **დიდი ქალაქების, მათ შორის თბილისის განაშენიანების მიმართულებით არსებულ მძიმე გამოწვევებზე**. სახალხო დამცველი განმარტავს, რომ განაშენიანების მიმართულებებით გადაწყვეტილებების მიღებისას, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული წლების განმავლობაში მათი აქტიური, ქაოტური და სპონტანური განვითარების შედეგად წარმოშობილი რთული გამოწვევები და სივრცითი მოწყობის თვალსაზრისით დღეს არსებული მძიმე ვითარება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ადმინისტრაციული ორგანოები ვალდებულნი არიან მიიღონ ისეთი გადაწყვეტილებები, რომლებიც ხელს შეუწყობს მაღალი განაშენიანების მქონე ქალაქებში არსებული მდგომარეობის შემსუბუქებას და არა პირიქით, კიდევ უფრო დამძიმებას. წინამდებარე შემთხვევაში, როგორც თავად დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ინფორმაციიდან (AR1328890 განცხადება, თანდართული ალბომი) ირკვევა, საპროექტო ტერიტორიების მიმდებარე ნაგებობების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტები (კ2)2.0 დან 3.6 მდე მერყეობს (დადგენილი კოეფიციენტი კ2=1,5). ისედაც უკვე გადაჭარბებული ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები ვერ იქნება არგუმენტი კიდევ ერთ შემთხვევაში მსგავსი გადაწყვეტილების მიღებისა. სამშენებლო და სივრცითი მოწყობის სფეროში არსებული საკანონმდებლო წესრიგის ლეგიტიმურ მიზანს

<sup>11</sup> „თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტი, რომელიც განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქმშენებლობითი განვითარებას დასაშვებად ხდიდა მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში.

<sup>12</sup> „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 და მე-5 პუნქტი.

<sup>13</sup> იქვე, მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტი.

შეუსაბამობების იდენტიფიცირება, შემსუბუქება, გამოსწორება წარმოადგენდა. ამ კუთხით, ასევე საგულისხმოა საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს განმარტება ერთ-ერთ საქმესთან დაკავშირებით, რომლის თანახმადაც **საცხოვრებელ ზონაში, სადაც კანონმდებლობით დადგენილი კოეფიციენტი უკვე გაზრდილია, მისი კიდევ უფრო მეტად გაზრდა დასაბუთების და საკითხის სიღრმისეულად შესწავლის უფრო მეტ ვალდებულებას აკისრებს ადმინისტრაციულ ორგანოებს.**<sup>14</sup>

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ მოქმედება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი **კანონიერების პრინციპის** უგულებელყოფას წარმოადგენს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, *„ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.“* მოცემულ საქმეში თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ და შესაბამისად, სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ არ მომხდარა საკითხის ყოველმხრივი გამოკვლევა და მიღებული გადაწყვეტილებების დასაბუთება, რითაც დაირღვა კანონმდებლობით დადგენილი ზემოაღნიშნული მოთხოვნები. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ყველა არსებითი გარემოების შესწავლის შემთხვევაში შესაძლებელია საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილება დამდგარიყო. ამდენად, სახეზეა ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან კანონმდებლობის არსებითი დარღვევით გამოცემული დაუსაბუთებელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები. გარდა კანონთან არსებითი შეუსაბამობისა, გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე მიღებული გადაწყვეტილება შესაძლოა არსებითად არღვევდეს საზოგადოებრივ და სხვა პირთა კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. ასეთ კანონიერ ინტერესად კი, განსახილველ შემთხვევაში, გვევლინება უსაფრთხო და ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლება.

საქართველოს სახალხო დამცველი ბოლო წლებია აქტიურად საუბრობს **ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლების** რეალიზაციის პროცესში წარმოშობილ სირთულეებზე, მათ შორის ქალაქთმშენებლობის პროცესში არსებულ გამოწვევებზე. ვინაიდან, ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლება ორიენტირებულია დაიცვას არამხოლოდ ინდივიდის, არამედ საზოგადოების უფლებები და გააჩნია უნივერსალური მნიშვნელობა ადამიანის არსებობისა და მომავალი თაობებისათვის, ეკონომიკური საქმიანობასა და ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების ინტერესებს შორის ბალანსის შენარჩუნება არსებითად აუცილებელია. სივრცითი მოწყობისა და ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლების კუთხით არსებული მწვავე გამოწვევების უგულებელყოფის გზით, ეკონომიკური განვითარების მიზნის მიღწევა საჯარო ინტერესებისათვის საზიანოა.

### 3. დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოების მასალებისა და სამართლებრივი რეგულაციების შესწავლა-ანალიზის შედეგად დგინდება, რომ ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 23 ივლისის N32 სხდომა ოქმი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 7 აგვისტოს N3383 ბრძანება არ

<sup>14</sup> თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე #38/1944-15.

აკმაყოფილებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და დასაბუთების საკანონმდებლო სტანდარტს, რაც თავის მხრივ, კავშირშია მრავალბინიანი საცხოვრებელის სახლის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 30 მაისისა და 5 ივლისის #3284465 და #3374974 ბრძანებების კანონიერებასთან. შესაბამისად, „საქართველოს სახალხო დამცველის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 21-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოგმართავთ რეკომენდაციით:

#### **ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას**

ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 23 ივლისის N32 სხდომის ოქმი და 2015 წლის 7 აგვისტოს N3383 ბრძანება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ

#### **სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს**

ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 30 მაისისა და 5 ივლისის #3284465 და #3374974 ბრძანებები მრავალბინიანი საცხოვრებელის სახლის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ

#### **ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს**

საქმის არსებითი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, მიღებულ იქნას ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, ხოლო თავდაპირველი გადაწყვეტილებისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილებების მიღების შემთხვევაში, განხილულ იქნას აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შედეგად დაინტერესებული მხარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების საკითხი.

წინამდებარე რეკომენდაციასთან დაკავშირებით თქვენ მიერ გატარებული ღონისძიებების შესახებ, გთხოვთ, მაცნობოთ საგანგებო მდგომარეობის გაუქმების შემდეგ, „საქართველოს სახალხო დამცველის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 24-ე მუხლით დადგენილ ვადაში.

პატივისცემით,

ნინო ლომჯარია





სახალხო დამცველი

.