



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 621
_ _ _

“ 19 ” დეკემბერი 2023 წ

ქ. თბილისი

შპს „იქსორი წერეთელზე 2“ -ის (ს/ნ. 405408820) მიმართ მისამართებზე - ქ. თბილისი, ბათუმის ქ. №11, ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი №19-21 (საკადასტრო კოდი: №01.13.07.008.003) და ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი №23-25 (საკადასტრო კოდი: №01.13.07.008.002) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლისა და „შპს „იქსორი წერეთელზე 2“ -ის (ს/ნ. 405408820) მიმართ მისამართებზე - ქ. თბილისი, ბათუმის ქ. №11, ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი №19-21 (საკადასტრო კოდი: №01.13.07.008.003) და ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი №23-25 (საკადასტრო კოდი: №01.13.07.008.002) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 13 დეკემბრის №23.1904.2103 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „იქსორი წერეთელზე 2“ -ის (ს/ნ. 405408820) მიმართ მისამართებზე - ქ. თბილისი, ბათუმის ქ. №11, ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი №19-21 (საკადასტრო კოდი: №01.13.07.008.003) და ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი №23-25 (საკადასტრო კოდი: №01.13.07.008.002) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით:

ა) ხელშემწყობი ღონისძიებები გამოყენებული იქნას მისამართებზე - ქ. თბილისი, ბათუმის ქ. №11, ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი №19-21 (საკადასტრო კოდი: №01.13.07.008.003) და ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი №23-25, (საკადასტრო კოდი: №01.13.07.008.002) არსებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში, გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთზე;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვროს 19.0-ით;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)-ის განისაზღვროს 0,8 -ით;

დ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) განისაზღვროს 0.1-ით;

ე) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციები;

ვ) მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის შესაბამისად ფართების დათვლის პრინციპი განისაზღვროს „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2001წ. 1 აგვისტოს №8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესების“ შესაბამისად;

ზ) „ტექნიკური რეგლამენტის შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილება გავრცელდეს ნაწილობრივ, საცხოვრებელ ბინებში არ იყოს გათვალისწინებული ავტოსაშხეფი სისტემები;

თ) ავტოსადგომების მოწყობისასაც განკუთვნილი საერთო ფართი არ უნდა იყოს 12 400 კვ.მ.-ზე ნაკლები;

ი) ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში შემუშავებული და დამტკიცებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად, სარეალიზაციო ფართების განკარგვა და უფლებრივად დატვირთვა (მათ შორის, იპოთეკა) დასაშვებია მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2023 წლის 11 დეკემბრის №18 სხდომის ოქმში მითითებულ დაზარალებულთა მიმართ ვალდებულებების შესრულებისათვის საჭირო შესაბამისი სამშენებლო ფართის მშენებლობის დასრულების შემდეგ (არანაკლებ შენობა-ნაგებობის კარკასულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდეგ, რაც თავის მხრივ გულისხმობს შენობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დასრულებულ მდგომარეობას). ამასთან, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს განახორციელოს მხოლოდ იმ სარეალიზაციო (თავისუფალი) ფართების განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა, რომელსაც ააშენებს და მოიყვანს არანაკლებ კარკასულ მდგომარეობაში, ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესით.

კ) ეთხოვოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს, მისამართებზე - ქ. თბილისი, ბათუმის ქ. №11, ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი №19-21 (საკადასტრო კოდი: №01.13.07.008.003) და ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი №23-25 (საკადასტრო კოდი: №01.13.07.008.002) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით მოამზადოს და დაინტერესებულ პირთან გააფორმოს ხელშეკრულება ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შეზღუდვებთან დაკავშირებით, რომელიც რეგისტრირებულ უნდა იქნას საჯარო რეესტრში და ფიქსირდებოდეს შესაბამისი უძრავი ნივთების ამონაწერებში. აღნიშნული ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს და შეზღუდვა დარეგისტრირებულ იქნას შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე ან მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, თუმცა არაუგვიანეს ნებართვის საფუძველზე ინდივიდუალური (განშლილი) ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე, მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმება (შეზღუდვის რეგისტრაცია) განისაზღვრება შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის პირობად. ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირობების შესრულება დადასტურებულ უნდა იქნას შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით, რომელიც გაცემულ უნდა იქნას სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და დაინტერესებულ პირს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირ(ებ)ის მიერ;

ლ) იმ შემთხვევაში თუ შპს „იქსორი წერეთელზე 2“ (ს/ნ. 405408820) ზემოაღნიშნულ სამშენებლო პროექტის სრულად დაფინანსებას უზრუნველყოფს საქართველოში ლიცენზირებული კომერციული ბანკის მიერ, შპს „იქსორი წერეთელზე 2“ -ს (ს/ნ. 405408820) მიეცეს უფლება, ამავე პროექტის განხორციელების მიზნით, კომერციული

ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთოს მის საკუთრებაში (ან მის უფლებამონაცვლე პირის, ან მის/მათ მიერ უფლებამოსილი პირის საკუთრებაში) რეგისტრირებული სარეალიზაციო ფართები გარდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2023 წლის 11 დეკემბრის №18 სხდომის ოქმით გათვალისწინებული დაზარალებული პირებისათვის გადასაცემი ფართებისა, ჯამურად არანაკლებ 8686.9 კვ.მ.

მ) ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შპს „იქსორი წერეთელზე 2“-ს (ს/ნ. 405408820) (ან მის უფლებამონაცვლე პირს, ან მის/მათ მიერ უფლებამოსილ პირს) სრულად შეეზღუდოს მიწის ნაკვეთის და მის საკუთრებაში არსებული ყველა ფართის გასხვისება/განკარგვა მთლიანი სამშენებლო ფართობის არანაკლებ 20%-ის ე.წ. კარკასულ მდგომარეობაში (რაც გულისხმობს შენობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დასრულებულ მდგომარეობას) მოყვანამდე. აღნიშნული შეზღუდვა გაუქმდეს მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, მთლიანი სამშენებლო ფართობის არანაკლებ 20%-ის ე.წ. კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ, რაც დადასტურდება შპს „იქსორი წერეთელზე 2“-ის (ს/ნ. 405408820) მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად განსაზღვრული შესაბამისი საექსპერტო/აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე;

ნ) ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ლ“ და „მ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების შემთხვევაში, დაზარალებული პირებისათვის ფართის სახით გასაცემი ვალდებულებებისათვის საჭირო შესაბამისი ფართების (არანაკლებ 8686.9 კვ.მ.) განკარგვა ან/და უფლებრივად დატვირთვა (მათ შორის იპოთეკით) დაუშვებელია;

ო) დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს, ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტებით ან „ლ“-„ნ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული პირობების (იმის მიხედვით, თუ რომელი ქვეპუნქტების გამოყენებას მოითხოვს შპს „იქსორი წერეთელზე 2“ (ს/ნ. 405408820)) უზრუნველყოფის მიზნით, შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება.

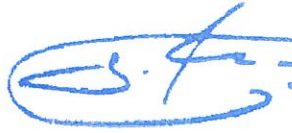
პ) ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ი“ და „კ“ ან „ლ“-„ნ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს წინამდებარე განკარგულებით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას;

ჟ) სარეალიზაციო ფართების განკარგვა მოხდეს ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტების ან „ლ“-„ნ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების მიხედვით;

რ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2023 წლის 11 დეკემბრის №18 სხდომის ოქმით დადასტურებული ვალდებულებების გარდა, სხვა პირთა მიმართ ფართის ან ფულადი სახით გასაცემი ვალდებულებების დადასტურების შემთხვევაში, შესაბამისი ვალდებულებები შესრულებულ იქნას დაინტერესებული პირის შპს „იქსორი წერეთელზე 2“ -ის (ს/ნ. 405408820) მიერ, მათ შორის, ამავე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში წარმოებული მშენებლობიდან.

2. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე