



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 461

9 სექტემბერი
“ --- ” ----- 2022 ♡

ქ. თბილისი

შპს „ქოზი ჰოუმ თბილისის“ (ს/ნ. 406228283) მიმართ მისამართზე - ქ. თბილისი, არჩილ მეფის ქუჩა №25ბ (ს/კ. №01.10.07.007.093) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი 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 „ქოზი ჰოუმ თბილისის“ (ს/ნ. 406228283) მიმართ მისამართზე - ქ. თბილისი, არჩილ მეფის ქუჩა №25ბ (ს/კ. №01.10.07.007.093) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 8 აგვისტოს №22.1235.1341 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „ქოზი ჰოუმ თბილისის“ (ს/ნ. 406228283) მიმართ მისამართზე - ქ. თბილისი, არჩილ მეფის ქუჩა №25ბ (ს/კ. №01.10.07.007.093) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება კ-2 -13.75 - მდე, ამასთან, მიწის ნაკვეთზე (ს/კ. №01.10.07.007.093) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით (კ-2) - 7.3-ით, არაუმეტეს - (კ-2) საანგარიშო ფართის 23 050 კვ.მ-ის ფარგლებში;

ბ) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ასათვისებელი საანგარიშო ფართის (არაუმეტეს - 20 400კვ.მ) გადანაწილება გრგ-ში შემავალ შემდეგ მიწის ნაკვეთებზე: ს/კ. №01.10.07.007.094 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე - არაუმეტეს 2900 კვ.მ-ის ოდენობით, ს/კ. №01.10.07.007.078 და №01.10.07.007.143 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად მისაღებ მიწის ნაკვეთზე არაუმეტეს - 16 150 კვ.მ-ის ოდენობით; ს/კ. №01.10.07.004.070 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (რომელზეც არ ვრცელდება გრგ) - არაუმეტეს 1350 კვ.მ-ის ოდენობით;

გ) კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების ფარგლებში, მიწის ნაკვეთზე - ს/კ. №01.10.07.007.094 - ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით

განსაზღვრული, გადატანილი ფართის გათვალისწინებით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს (კ-2) – 3.62-ით;

დ) კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების ფარგლებში, ნაკვეთების (ს/კ. №01.10.07.007.0143 და №01.10.07.007.078) გაერთიანების შედეგად მისაღებ მიწის ნაკვეთზე, ამ განკარგულების 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული, გადატანილი ფართის გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს - (კ-2) 13.27-ით;

ე) მიწის ნაკვეთზე ს/კ. №01.10.07.004.070 ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული, გადატანილი ფართის გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს (კ-2) 4.31-ით;

ვ) კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ. №01.10.07.007.093 და ს/კ. №01.10.07.007.094) არ იქნას გათვალისწინებული დამატებულ ფართზე: შენობის სიმაღლის და მიჯნის ზონის განმსაზღვრელი რეგულაციები;

ზ) ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში შემუშავებული და დამტკიცებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად, სარეალიზაციო ფართების განკარგვა და უფლებრივად დატვირთვა (მათ შორის, იპოთეკა) დასაშვებია მხოლოდ 2022 წლის 8 აგვისტოს № 11 სხდომის ოქმში მითითებულ დაზარალებულთა მიმართ ვალდებულებების შესრულებისათვის საჭირო შესაბამისი სამშენებლო ფართის მშენებლობის დასრულების შემდეგ. ამასთან, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს განახორციელოს მხოლოდ იმ სარეალიზაციო (თავისუფალი) ფართების განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა, რომელსაც ააშენებს და მოიყვანს არანაკლებ კარკასულ მდგომარეობაში. ასევე, შესაძლებელია, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს თანხმობით განისაზღვროს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შედეგად მომატებული ფართების უფლებრივად დატვირთვის და/ან განკარგვის განსხვავებული წესი, რომელიც გულისხმობს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის გადამეტებული კოეფიციენტის (კ-2) ფარგლებში არსებული ფართების განკარგვას ან უფლებრივად დატვირთვას, იმ პროპორციით, რა პროპორციითაც დაინტერესებული პირი დაზარალებულებისათვის ვალდებულების ფარგლებში გადასაცემ ასაშენებელ ფართებს მოიყვანს არანაკლებ კარკასულ მდგომარეობამდე (მაგ. თუ დაინტერესებულ პირს სამივე სამშენებლო ობიექტზე ვალდებულების სახით გასაცემი აქვს ფართები 1000 კვ.მ- ის ოდენობით. ხოლო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის გადამეტებული კოეფიციენტი (კ-2) მოიცავს ფართებს ჯამურად 300 კვ.მ-ის ოდენობით, აღნიშნული 1000 კვ.მ-დან ფართის ნახევრის - 500 კვ.მ-ის კარკასულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემთხვევაში, განკარგვის უფლებით გამოთავისუფლდება, შესაბამისად 300 კვ.მ- ის ფართის ნახევარი, ანუ 150 კვ.მ);

თ) ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვები არ გავრცელდეს საკადასტრო კოდით - №01.10.07.007.093 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის მესაკუთრეებისთვის გადასაცემი, და 2022 წლის 8 აგვისტოს № 11 სხდომის ოქმით დადასტურებული ფართის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესაბამისად - 1477 კვ.მ ფარგლებში. ხოლო, საკადასტრო კოდით - №01.10.07.007.094 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე - გადამეტებულ საანგარიშო ფართიდან ნაწილზე - (2100 კვ.მ), იმ პირობით, რომ მშენებლობის დასრულებისა და მისი ექსპლუატაციაში მიღების უზრუნველსაყოფად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე შპს „ქოზი ჰოლმ თბილისის“ (ს/ნ. 406228283) მიერ წარმოდგენილ იქნას „ეკონომიკური

თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD)” წევრ ნებისმიერ ქვეყანაში ან/და საქართველოში ლიცენზირებული ბანკის მიერ გაცემული უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სასარგებლოდ, სამშენებლო ღირებულების - 525 000 (ხუთას ოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში - ოდენობით (გარანტიის გაცემის დღისთვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად). ამასთანავე, საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა 6 თვით უნდა აღემატებოდეს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვადას;

ი) ამ განკარგულებით დადასტურებული, თანხის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესრულება შპს „ქოზი ჰოუმ თბილისი“ -მ (ს/ნ. 406228283) უზრუნველყოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილების მიღებისა და ამ გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებიდან - არაუგვიანეს 18 თვისა;

კ) ეთხოვოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს, მისამართზე - ქ. თბილისი, არჩილ მეფის ქუჩა №258 (ს/კ. №01.10.07.007.093) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით მოამზადოს და დაინტერესებულ პირთან გააფორმოს ხელშეკრულება ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ზ“ 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 „ზ“, 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) ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ზ“, „თ“, „ი“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობა იწვევს ამ განკარგულებით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას;

მ) დაინტერესებულმა პირმა სარეალიზაციო ფართების განკარგვა მოახდინოს ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების მიხედვით;

ნ) კომისიის მიერ აღიარებული და 2022 წლის 8 აგვისტოს № 11 სხდომის ოქმით დადასტურებული, ფართის და თანხის სახით გასაცემი ვალდებულებების გარდა, სხვა პირთა მიმართ ფართის ან ფულადი სახით გასაცემი ვალდებულებების დადასტურების შემთხვევაში, შესაბამისი ვალდებულებები შესრულებულ იქნას დაინტერესებული პირის - „ქოზი ჰოუმ თბილისი“-ს (ს/ნ. 406228283) მიერ;

ო) დაინტერესებულმა პირმა, მშენებლობის ნებართვის აღებამდე, წარმოადგინოს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული დასკვნა, რომლითაც დადასტურებულ იქნება, რომ გამოყენებული

ხელშეწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

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

