განკარგულება - N 24.1785.2010
23 / ოქტომბერი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, მარიჯანის ქ.N2-ში (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.039.007) მდებარე დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისა და დაზარალებულ პირთა დაკმაყოფილების მიზნით შპს „საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველ კომისიას (შემდგომში - კომისია) 2024 წლის 8 ოქტომბერს N10/01242823988-01 და 2024 წლის 9 ოქტომბერს N10/01242832739-01 განცხადებებით მიმართა შპს „საბურთალომ“ (ს/ნ 405411095) და შპს ,,ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ (ს/ნ 204460957) და მოითხოვეს, ქალაქ თბილისში, მარიჯანის ქ.N2-ში (ს/კ: N01.14.03.039.007) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის დამატებითი/დაზუსტებული (ფაქტობრივად განახლებული) ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენება.

კომისიამ 2024 წლის 23 ოქტომბრის სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადებები. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

კომისიამ განიხილა (ოქმი N17, 4.08.2021) მისამართზე - ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2-ში (ს/კ: N01.14.03.039.007) მდებარე დაუმთავრებელი სამშენებლო ობიექტის ფარგლებში არსებულ დაზარალებულთა და მათი დაკმაყოფილების მიზნით სამშენებლო ობიექტის დასრულებისთვის საჭირო ხელშემწყობი ღონისძიებების საკითხი.

დაზარალებულთა იდენტიფიცირებისას კომისია დაეყრდნო ქალაქ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას (2021 წლის 20 ივლისის წერილი N04-01212012864-01), რომლის მიხედვით: ფართის სახით დასაკმაყოფილებელია 433 (ოთხას ოცდა ცამეტი) პირი, გადასაცემი ფართების (საცხოვრებელი, კომერციული, აივანი, ტერასა) ჯამური ოდენობა შეადგენს 25 828 კვ.მ-ს. ამასთან, გასაცემია 96 ერთეული ავტოფარეხი; გარდა ფართის სახით გასაცემი ვალდებულებებისა, არსებობს თანხის სახით გასაცემი ვალდებულებები ორი ფიზიკური პირის მიმართ (ამირან ნიკოლაიშვილის მიმართ- 9 970 (ცხრა ათას ცხრაას სამოცდა ათი) აშშ დოლარი, ნანა ბოღოლაშვილის მიმართ - 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარი), ჯამურად 19 970 აშშ დოლარის ოდენობით.

კომისიამ ამავე სხდომაზე განიხილა აღნიშნული სამშენებლო ობიექტის დასრულებისთვის საჭირო ხელშემწყობი ღონისძიებების საკითხი, შპს „საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) და შპს ,,ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 204460957) მიერ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებისა და ფინანსურ-ეკონომიკური გაანგარიშების (განცხადება და დოკუმენტაცია (N19/01211683801-01, 17.06.2021; N19/01211832851-01, 02.07.2021; N19/01212022086-01, 21.07.2021; N19/01212021542-01, 21.07.2021; N19/01212153370-01, 03.08.2021) შესაბამისად.

აღნიშნული საპროექტო წინადადება ითვალისწინებდა არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟს და მის ნაცვლად, ახალი, მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობას.

ზემოთ წარმოდგენილი ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში, დაინტერესებულმა პირმა შპს ,,საბურთალომ“ აიღო ვალდებულება, რომ მშენებლობის დემონტაჟის ნებართვის აღებამდე თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის შესაბამისად, ფართის (ჯამურად 1807 კვ.მ) ნაცვლად ფულადი კომპენსაციის სახით დააკმაყოფილებდა 58 დაზარალებულ პირს (ჯამურად 2 036 322 (ორი მილიონ ოცდა თექვსმეტი ათას სამას ოცდა ორი) აშშ დოლარის ოდენობით; ამავე სიაში ფიქსირდებოდა ორი კრედიტორი - ამირან ნიკოლაიშვილის მიმართ - 9 970 (ცხრა ათას ცხრაას სამოცდა ათი) აშშ დოლარის, ხოლო ნანა ბოღოლაშვილის მიმართ - 10 000 (ათი ათასი)აშშ დოლარის ოდენობით გასაცემი კომპენსაციის ვალდებულება).

ამასთან, შპს ,,საბურთალომ“ გამოთქვა მზაობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას წარუდგენდა შესაბამისი თანხის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს, თანხის გადახდიდან 7 (შვიდი) სამუშაო დღის ვადაში, ასევე, წარადგენდა დაზარალებულების ნოტარიულად დამოწმებულ

თანხმობებს, რომ მათ არ აქვთ/ექნებათ მომავალში არანაირი პრეტენზია სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებით.

კომისია დაეთანხმა დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილ საპროექტო წინადადებას, რომელიც ითვალისწინებდა მშენებლობის განხორციელებას საერთო სამშენებლო ფართის არაუმეტეს 74 295.312 კვ.მ-ის ფარგლებში.

ამასთანავე, ვალდებულების სახით გასაცემი დაზარალებულთა ნაწილის (რაოდენობა - 154 პირი, გასაცემი ფართის ჯამური ოდენობა (15 022.01 კვ.მ.)) დაკმაყოფილების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს უნდა განეხორციელებინა თანადაფინანსება არაუმეტეს 5 000 000 (ხუთი მილიონი) აშშ დოლარის ფარგლებში, რომლის ანაზღაურებაც უნდა განხორციელებულიყო კომპანიის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისათვის მიმართვიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.

კომისიამ ქ. თბილისში, მარიჯანის ქუჩა N2-ში (ს/კ: N01.14.03.039.007) მდებარე დაუმთავრებელი სამშენებლო ობიექტის დასრულებისთვის, ხელშემწყობ ღონისძიებებთან (მათ შორის, ზემოხსენებულ ხელშემწყობ ღონისძიებებთან) დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას წარუდგინა დადებითი რეკომენდაცია. აღნიშნული ხელშემწყობი ღონისძიებები დაამტკიცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ (განკარგულება N21.1099.1236, 5.08.2021) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ეს გადაწყვეტილება შეითანხმა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ (განკარგულება N361, 6.08.2021).

ასევე, კომისიამ (ოქმი N20, 15.12. 2022) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას წარუდგინა დადებითი რეკომენდაცია მისამართზე - ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ: N01.14.03.039.007) მდებარე დაუმთავრებელი სამშენებლო ობიექტის დასრულებისთვის შპს „საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) (2022 წლის 13 ოქტომბრის N19/01222862553-01 განცხადების საფუძველზე) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით. აღნიშნული ხელშემწყობი ღონისძიებები დაამტკიცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ (განკარგულება 22.1940.2101, 16.12.2022) და შეითანხმა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ (განკარგულება N670, 23.12.2022).

მიუხედავად აღნიშნული ხელშემწყობი ღონისძიებების დამტკიცებისა, დღემდე, უშუალო სამშენებლო სამუშაოები არ განხორციელებულა, გამომდინარე იქიდან, რომ, როგორც დაინტერესებული პირები აღნიშნავენ, ვერ განხორციელდა ზემოაღნიშნული ვალდებულების - ფულადი კომპენსაციებით შესაბამისი დაზარალებულების გასტუმრება. რის მიზეზადაც სახელდება დაზარალებულების უარი ამ ღონისძიებაზე. გარდა ამისა, დაინტერესებული პირების განცხადებით, დაზარალებულთა ნაწილი ასევე უარს აცხადებს შეცვლილი სამშენებლო პროექტის მიხედვით მშენებლობის განხორციელებაზე.

ამასთან, დაინტერესებული პირები შპს ,,საბურთალო“ (ს/ნ 405411095) და შპს ,,ცენტრ პოინტ ჯგუფი“ (ს/ნ 204460957) წარმოდგენილი განცხადებებით (N10/01242823988-01, 8.10.2024; N10/01242832739-01, 9.10.2024) აღნიშნავენ, რომ:

ა) დღეის მდგომარეობით ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 30 სექტემბრის N003271 მითითების საფუძველზე, ობიექტზე განხორციელებულია დაახლოებით 28 000 კვადრატული მეტრის დემონტაჟი ნული სართული (მიწის პირი) ჩათვლით და დარჩენილია დაახლოებით ორი კვირის სამუშაო მინუს სართულებზე სადემონტაჟო სამუშაოების დაწყებამდე, რომლის პარალელურად საჭიროა მოხდეს გამაგრების სამუშაოების დაწყებაც (ფაქტის ამსახველი სურათები წარმოდგენილია განცხადებების დანართებად);

ბ) არსებული შენობის (ს/კ: N01.14.03.039.007) კედელი, რომელიც ემიჯნება შენობა-ნაგებობას (ს/კ: N01.14.03.039.013) საჭიროა რომ შენარჩუნდეს, რადგან მისი დემონტაჟი გამოიწვევს აღნიშნული შენობის დაზიანებას (ექსპერტის დასკვნა წარმოდგენილია განცხადებებით);

გ) არსებობენ ამ ობიექტის დაზარალებული პირები, რომლებმაც არ განაცხადეს თანხმობა არსებული სამშენებლო პროექტის კორექტირებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირებს წარმოდგენილი აქვთ ახალი საპროექტო წინადადება - რაც ითვალისწინებს მშენებლობის განხორციელებას ძველი პროექტის შესაბამისად.

დაინტერესებული პირები ითხოვენ შემდეგი ხელშემწყობი ან/და დაზუსტებითი ღონისძიებების გამოყენებას, კერძოდ:

ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 23 დეკემბრის N670 განკარგულების პირველ პუნქტში სიტყვები - „არაუმეტეს 25 (მათ შორის 2 სართული

ავტოსადგომებისათვის) სართულისა“ შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „არაუმეტეს 27 სართულისა მიწის პირიდან (მათ შორის არასრული სართული)“;

ბ) „ქ. თბილისში, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ: N01.14.03.039.007) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, შპს ,,ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 204460957) შპს ,,საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 5 აგვისტოს N21.1099.1236 განკარგულების პირველი პუნქტის:

ბ.ა) „ა“ ქვეპუნქტში - მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვროს 15.4-ით, ვინაიდან პროექტი გადაეწყო ძველ ნახაზებზე, რომლის თანახმად, 4 სართული არის სავაჭრო კომერციული სივრცე და დანაკარგი ამ 4 სართულში შეადგენს დაახლოებით 43%-ს. ამასთან, „წითელ ხაზებში“ შემოჭრილი კედლების დატოვების საჭიროებიდან გამომდინარე, უქმდება „-1“ სართული, რის გამოც საჭიროა ჭერის იგივე სიმაღლე 4.20 მეტრის ოდენობით, ხოლო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) განისაზღვროს - 0,9 ით;

ბ.ბ) „ბ“ ქვეპუნქტში - სართულების რაოდენობა, არასრული სართულის ჩათვლით განისაზღვროს 27-ით, საიდანაც: 4 სართული წარმოადგენს კომერციულ ფართს, 1 სართული წარმოადგენს არასრულ სართულს (საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელებისა და აგრეგატებისთვის) და 22 სართული წარმოადგენს საცხოვრებელ სართულს. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ 0 სართულზე ავტოსადგომები ახალი პროექტის მიხედვით არ არის განსაზღვრული და გამოიყენება მხოლოდ კომერციული დანიშნულებით. ახალი პროექტის თანახმად, მიწის ქვემ ავტოსადგომების გადახურვის ფილების ფართი განისაზღვროს 4500 კვ.მ-ით, კომერციული სართულების და არასრული სართულის ფილების გადახურვის ფართი, განისაზღვროს არაუმეტეს 4100კვ.მ-ით, ხოლო საცხოვრებელი სართულების გადახურვის ფილების ფართი (3150 კვ.მ.);

ბ.გ) „გ“ ქვეპუნქტში - შპს „საბურთალო“ გათავისუფლდეს „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული ავტოსადგომების გაანგარიშების მინიმალური რაოდენობის მოთხოვნისაგან და ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს არანაკლებ 153 ერთეულით (მიმდინარეობს ექსპერტიზები და დასაზუსტებელია კონსტრუქციულად);

ბ.დ) „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ქალაქ თბილის მუნიციპალიტეტის თანადაფინანსების ვალდებულება (5 000 000 ლარის ოდენობით) გაუქმდეს, რის სანაცვლოდაც მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვროს 15.4-ით;

გ) არასრული სართულის გაანგარიშება მოხდეს „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილების შესაბამისად;

დ) გამწვანების პროექტის (კ-3) წარმოდგენის ვალდებულებისაგან გათავისუფლებას, ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებიდან გამომდინარე;

ე) 1-13 და Q-L საფასადე სიბრტყეზე განთავსებული საფასადე დეტალებითა და აივნებით გადმოსვლის შესაძლებლობას ტროტუარზე არაუმეტეს 1.5 მეტრის ოდენობით;

ვ) „-1“ სართულის გაუქმებას, რამდენადაც „-1“ სართულის მესაკუთრეები თანხმობას აცხადებენ პროექტის კორექტირებასა და მათი კუთვნილი ფართის მდებარეობის ცვლილებაზე.

კომისიამ შეისწავლა დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომლის შედეგად დგინდება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, „-1“ სართულზე (საჯარო რეესტრი ამონაწერის მიხედვით - იგივე 0 სართული) ფიქსირდება 52 მესაკუთრე, მათ შორის შპს ,,ფროფერთი ინვესტის“ (ს/ნ 204531499) საკუთრებაშია სავარაუდოდ 22 ფართი და შპს ,,მარიჯანის“ (ს/ნ 205064712) საკუთრებაში - სავარაუდოდ 5 ფართი, მომავალ მესაკუთრედ ფიქსირდება სავარაუდოდ 2 პირი;

- 52 მესაკუთრიდან ან/და მომავალი მესაკუთრიდან წარმოდგენილია 24 მესაკუთრის ნოტარიული თანხმობა, რომლითაც მესაკუთრეები/მომავალი მესაკუთრეები გამოთქვამენ თანხმობას, მათ შორის, შემდეგ საკითხებზე: შპს ,,საბურთალოს“ მიერ განხორციელდეს არსებული დაუსრულებელი მშენებლობის დემონტაჟი, უზრუნველყოს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის მიღება და სამშენებლო სამუშაოების წარმოება მშენებლობის ნებართვის განსაზღვრულ ვადებში. ასევე, მესაკუთრეები/მომავალი მესაკუთრეები გამოთქვამენ თანხმობას,

განხორციელდეს მათ საკუთრებაში/მომავალ საკუთრებაში რეგისტრირებული ფართის ადგილმონაცვლეობა მომიჯნავე 1-2 სართულის ფარგლებში (აქვე ითხოვენ, რომ კომერციული ფართის ადგილმონაცვლეობა განხორციელდეს ბიზნესცენტრისათვის განკუთვნილი სართულების ფარგლებში);

- განცხადებების დანართი 3-ით წარმოდგენილია „-1“ სართულის იმ მესაკუთრეთა სია, რომლებთანაც, დაინტერესებული პირების თქმით, ამ ეტაპზე მიმდინარეობს მოლაპარაკება და რომელთა თანხმობა წარმოდგენილი იქნება მშენებლობის ნებართვის ეტაპზე;

- დაინტერესებული პირების განცხადებების დანართი 2-ით წარმოდგენილ პირთა (სულ: 35 პირი) შორის (რომლებიც დაინტერესებული პირების მიერ არიან ის მესაკუთრეები, რომლებიც უარს აცხადებენ არსებული სამშენებლო პროექტის კორექტირებაზე), არიან ასევე ისეთი პირებიც (სულ 12 პირი), რომელთა მიმართაც დაინტერესებულ პირს აღებული ჰქონდა (მის მიერ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულებებით (N361, 6.08.2021; N670, 23.12.2022) განსაზღვრული ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში) ფართის ნაცვლად თანხის სახით კომპენსაციის ვალდებულება.

აზრი გამოთქვეს კომისიის თავმჯდომარემ და წევრებმა, კერძოდ:

იმის გათვალისწინებით, რომ:

- ე.წ. „ცენტრ პოინტის“ საქმეში დაზარალებულია უამრავი პირი და არის მაღალი საზოგადოებრივი ინტერესი. მათ შორის, მისამართზე - ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ: N01.14.03.039.007) - დაზარალებულია 433 პირი, ამასთან გასაცემია 96 ავტოსადგომი და ფიქსირდება ორი კრედიტორი;

- ასეულობით ოჯახის მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ დადასტურებული ვალდებულების შესრულების მიზნით გაცემული ხელშემწყობი ღონისძიებები ვერ განხორციელდება მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე;

- მისამართზე - ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ: N01.14.03.039.007) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით დიდი ხანია გაცემულია შესაბამისი ხელშემწყობი ღონისძიებები, თუმცა დღემდე ვერ ხერხდება სამშენებლო სამუშაოების წარმართვა (როგორც დაინტერესებული პირები აცხადებენ, რიგი მესაკუთრეების მიზეზის გამო);

- მისამართზე - ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ: N01.14.03.039.007) დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში არსებული ნაწილი დაზარალებული პირებიდან (კომისიის ოქმი N11-ის დანართი 1), დაინტერესებული პირების განცხადებით არ ეთანხმება პროექტის განხორციელებას სხვადასხვა მიზეზით: ნაწილი არ ეთანხმება აქამდე არსებული ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში დამუშავებული კორექტირებული პროექტის მიხედვით მშენებლობის განხორციელებას, ხოლო ნაწილი უარს აცხადებს ფართის ნაცვლად ფულადი კომპენსაციის მიღებაზე (როგორც ეს დაინტერესებული პირის მიერ იყო შემოთავაზებული ჯერ კიდევ 2021 წლისათვის) (ამ განკარგულების დანართი 1-ის შესაბამისად);

- წარმოდგენილია „-1“ სართულის ფარგლებში უძრავი ქონების ნაწილი მესაკუთრეთა თანხმობები.

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

განხორციელდეს მისამართზე **-** ქ.თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ: N01.14.03.039.007) მდებარე დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისა და დაზარალებულ პირთა დაკმაყოფილების მიზნით შპს „საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) და შპს ,,ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 204460957) მიმართ დამატებითი/ დაზუსტებითი (ფაქტობრივად განახლებული) ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის ,,ე.კ“ ქვეპუნქტის, ,,ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - ,,დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის საფუძველზე და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2024 წლის 23 ოქტომბრის N11 სხდომის ოქმის გათვალისწინებით,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. შპს „საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) და შპს ,,ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ (ს/ნ 204460957), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, წარმოდგენილი განცხადებებისა და დოკუმენტაციის (N10/01242823988-01, 8.10.2024; N10/01242832739-01, 9.10.2024) ფარგლებში, მისამართზე - ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2-ში (ს/კ: N01.14.03.039.007) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისათვის განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვროს 15,4-ით (მათ შორის, მიწის ფართის უცვლელად საკადასტრო საზღვრების კორექტირების შემთხვევაში, ამ ახალ მიწის ნაკვეთზე);

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) განისაზღვროს 0.9-ით (მათ შორის, მიწის ფართის უცვლელად საკადასტრო საზღვრების კორექტირების შემთხვევაში, ამ ახალ მიწის ნაკვეთზე);

გ) შეთანხმდეს არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების და მიჯნის ზონის დაუცველად (მათ შორის, მიწის ფართის უცვლელად საკადასტრო საზღვრების კორექტირების შემთხვევაში, ამ ახალ მიწის ნაკვეთზე);

დ) ახალაშენებული შენობა-ნაგებობის სართულების რაოდენობა, არასრული სართულის ჩათვლით განისაზღვროს არაუმეტეს 27 სართულისა. ამ 27 სართულიდან: 4 სართული უნდა იყოს კომერციული/ საოფისე დანიშნულების ფართები, 1 სართული უნდა იყოს არასრული სართული (საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელებისა და აგრეგატებისთვის. ამასთან არასრული სართულის გაანგარიშება მოხდეს ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესების“ შესაბამისად), 22 სართული უნდა იყოს საცხოვრებელი დანიშნულების ფართები;

ე) ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს არანაკლებ 153 ერთეულით;

ვ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს საგზაო ინფრასტრუქტურაზე სატრანსპორტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასების გარეშე;

ზ)არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს მწვანე ნარგავებთან დაკავშირებით შესაბამისი დოკუმენტაციისა და გამწვანების პროექტის წარმოდგენის, ასევე საკომპენსაციო ღონისძიებების ვალდებულებისაგან გათავისუფლებით;

თ) განმცხადებლის სურვილის გათვალისწინებით, არქიტექტურული პროექტი დამუშავდეს „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილების გათვალისწინებით;

ი) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს საფასადე სიბრტყეზე განთავსებული საფასადე დეტალებისა და აივნების ტროტუარზე არაუმეტეს 1.5 მეტრის ოდენობით გადმოსვლის შესაძლებლობით;

კ) თბილისის პროკურატურის მიერ წარმოდგენილი, ამჟამინდელი მდგომარეობით არსებული კლიენტთა სიის, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2021 წლის 4 აგვისტოს N17 სხდომის ოქმში აღნიშნული ფინანსური ვალდებულებების გარდა, სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში სხვა პირთა მიმართ ფართის ან ფულადი სახით გასაცემი ვალდებულებების დადასტურების შემთხვევაში, ვალდებულებები შესრულებულ იქნას შპს ,,ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიები, შპს ,,მარიჯანის“ (ს/ნ 205064712), შპს ,,გეითვეი ჰოლდინგის“ (ს/ნ 204531499) ან/და შპს ,,საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) მიერ;

ლ) შესაბამის მესაკუთრეთა თანხმობა, საჭიროების შემთხვევაში, წარდგენილ იქნას კანონმდებლობით დადგენილი წესით, კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შესაბამის ეტაპზე.

2.ძალადაკარგულად გამოცხადდეს:

ა) „ქ. თბილისში, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ: N01.14.03.039.007) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, შპს ,,ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 204460957) და შპს ,,საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 5 აგვისტოს N21.1099.1236 განკარგულება;

ბ) „ქ. თბილისში, მარიჯანის ქ. N2 (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.039.007) არსებული

დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის შპს „საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 16 დეკემბრის N22.1940.2101 განკარგულება;

3. წარედგინოს წინადადება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ძალადაკარგულად გამოაცხადოს:

ა) „ქ. თბილისში, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ: N01.14.03.039.007) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, შპს ,,ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 204460957) და შპს ,,საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N361 განკარგულება;

ბ) „ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N2 (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.039.007) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის შპს „საბურთალოს“ (ს/ნ 405411095) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების საკითხის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 23 დეკემბრის N670 განკარგულება.

4. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს კახაბერ გულედანს.

5. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე