



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 394  
---

22 ნოემბერი  
“ ” 2019 წ

## ქ. თბილისი

„ქ. თბილისში, ისანი-სამგორის რაიონში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.14.003.241) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის დასაპროექტებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 20 ოქტომბრის №1619 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 7 ნოემბრის №19.1178.1494 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, ისანი -სამგორის რაიონში ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.14.003.241) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის დასაპროექტებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 20 ოქტომბრის №1619 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე [www.urban.tbilisi.gov.ge](http://www.urban.tbilisi.gov.ge) რეგისტრირებული №01191483263-67 (№0119280774-67 - 07.10.2019, №01192911-67 - 18.10.2019) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის შერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე

ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს  
შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალებაში

ცვლილება

თბილისი

2019 წელი

## გეგმარებითი დავალების შინაარსი

|       |                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი .....                                                                                                                                                                                                               | 3  |
| 1.1   | ტერიტორია განმარტება .....                                                                                                                                                                                                                                  | 3  |
| 1.2   | სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები.....                                                                                                                                                                                                    | 3  |
| 1.3   | აქოსაკალი პირობები .....                                                                                                                                                                                                                                    | 5  |
| 2     | ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები .....                                                                                                                                                                      | 7  |
| 2.1   | გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები .....                                                                                                                                                                                                     | 7  |
| 2.1.1 | გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები: .....                                                                                                                                                                                                            | 7  |
| 2.2   | ტერიტორიის დახასიათება .....                                                                                                                                                                                                                                | 7  |
| 2.3   | შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.....                                                                                                                                                                  | 8  |
| 2.4   | სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა .....                                                                                                           | 8  |
| 2.5   | მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა .....                                                                                                                                                           | 8  |
| 2.6   | მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, მზის მოძრაობა და დაჩრდილვა, ჩაუხედავობა და სხვა) ..... | 9  |
| 2.7   | ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა .....                                                                                                                                    | 10 |
| 2.8   | მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....                                                                                                                                                                            | 12 |
| 2.9   | ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა .....                                                                                                                                   | 12 |
| 3     | ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;.....                                                                                                                                                                                                        | 13 |
| 3.1   | საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....                                                                                                                                                                                                                            | 13 |
| 3.2   | არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.....                                                                                                                                                                                                                | 13 |
| 3.3   | დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები.....                                                                                                                                                                                                                    | 15 |
| 3.4   | განაშენიანების რეგულირების ხაზები .....                                                                                                                                                                                                                     | 17 |
| 4     | განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი .....                                                                                                                                              | 17 |
| 5     | შენიშვნები:.....                                                                                                                                                                                                                                            | 18 |

## 1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

### 1.1 ტერმინთა განმარტება

დოკუმენტში გამოყენებული ტერმინები განმარტებულია “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონში და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებულ “დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების თაობაზე” ტექნიკურ რეგლამენტში, რომლის მიხედვითაც ძირითადი ტერმინები, გეგმარებითი დავალება და განაშენიანების რეგულირების გეგმა, განიმარტება შემდეგნაირად:

**გეგმარებითი დავალება** – დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ განსაზღვრული მოთხოვნების ერთობლიობა, რომლებიც ადგენს დაგეგმვის ამოცანებს, პარამეტრებს და ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე დაგეგმვის და მისი განხორციელების ეკოლოგიურ, ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს;

**განაშენიანების რეგულირების გეგმა** – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

### 1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკანონმდებლო საფუძვლები

1. ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
2. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
3. 2011 წლის 10 ოქტომბრის N1619 გეგმარებითი დავალებით გაცემულ არეალზე (კომპლექსი N1) ვრცელდება „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული წესები.
4. საპროექტო კომპლექსი N2-ზე ვრცელდება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით

*ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური*

- დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);
5. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დიზაინტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 იანვრის N10-16 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულება (მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი);
  6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N19.1178.1494 (7/11/2019)
  7. წინასაპროექტო კვლევა;
  8. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01192602578 (17/09/2019);
  9. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01192952979 (22/10/2019);
  10. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი - N61-01192813176 (09/10/2019)
  11. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 25 მაისის N134 განკარგულება.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები

**კანონი**

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები

**საქართველოს კონსტიტუცია**

**კანონი**

1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
2. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
3. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
4. „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
5. „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
6. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
7. „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“;
8. „საავტომობილო გზების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

**მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება**

1. 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

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

- დებულებები“;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მოკრების 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილება;
  3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;
  4. „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;
  5. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის N1-1/251 ბრძანება;
  6. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
  7. „ქალაქ თბილისის, გარდაბნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
  8. „მეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
  9. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
  10. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.

### 1.3 ამოსავალი პირობები

#### განცხადების რეკვიზიტები

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| განცხადება                             | 01191483263-67 (28.05.2019)<br>01192911-67 (18.10.2019)                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| განმცხადებელი                          | ივანე მირცხულავა                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ობიექტის მისამართი/<br>ადგილმდებარეობა | ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები       | 01.17.14.003.502; 01.17.14.003.534; 01.17.14.003.536;<br>01.17.14.003.525; 01.17.14.003.517; 01.17.14.003.483;<br>01.17.14.003.523; 01.17.14.003.482; 01.17.14.003.481;<br>01.17.14.003.514; 01.17.14.003.518; 01.17.14.003.507;<br>01.17.14.003.495; 01.17.14.003.496; 01.17.14.003.528;<br>01.17.14.003.504; 01.17.14.003.530; 01.17.14.003.529; |

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | 01.17.14.003.489; 01.17.14.003.499; 01.17.14.003.532;<br>01.17.14.003.497; 01.17.14.003.531; 01.17.14.003.491;<br>01.17.14.003.526, 01 17 14 003 492, 01 17 14 003 519;<br>01.17.14.003.494; 01.17.14.003.503; 01.17.14.003.511;<br>01.17.14.003.505; 01.17.14.003.490; 01.17.14.003.527;<br>01.17.14.003.493; 01.17.14.003.506; 01.17.14.003.522;<br>01.17.14.003.512; 01.17.14.003.515; 01.17.14.003.513;<br>01.17.14.003.479; 01.17.14.003.480; 01.17.14.003.484;<br>01.17.14.003.498; 01.17.14.003.500; 01.17.14.003.520;<br>01.17.14.003.501; 01.17.14.003.533; 01.17.14.003.508;<br>01.17.14.003.509; 01.17.14.003.521; 01.17.14.003.535;<br>01.17.14.003.537; 01.17.14.003.475; 01.17.14.003.478;<br>01.17.14.003.476; 01.17.14.003.473; 01.17.14.003.474;<br>01.17.14.003.477; 01.17.14.003.472; 01.17.14.003.471;<br>01.17.14.003.488; 01.17.14.003.486; 01.17.14.003.487;<br>01.17.14.004.002; 01.17.14.003.524; 01.17.14.003.485;<br>01.17.14.004.007; 01.17.14.004.008; 01.17.14.004.009;<br>01.17.14.003.510; 01.17.14.003.516. |
| ფუნქციური დანიშნულება | მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსი                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ფუნქციური გამოყენება                               | საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე,<br>საზოგადოებრივ-საქმიანი; სკოლა; საბავშვო ბაღი;<br>პარკი, ბულვარი;                                                                                                                                                  |
| ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა                        | პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის<br>ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის<br>ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;<br><br>შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის<br>ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის<br>ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; |
| განსაკუთრებული სამშენებლო<br>რეგულირების ზონა      | -                                                                                                                                                                                                                                                       |
| კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს<br>დამცავი ზონა | -                                                                                                                                                                                                                                                       |
| სპეციალური რეჟიმები                                | -                                                                                                                                                                                                                                                       |
| არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი                         | -                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ნორმატიული ფასის ზონა                              | უბანი - სამგორი;<br>ქვეუბანი - ნავთლუდის სანაპირო;<br>ზონის ნომერი-130;<br>ნორმატიული ფასი -13ლ;                                                                                                                                                        |

|                        |   |
|------------------------|---|
| გეგმარებითი შეზღუდვები | - |
|------------------------|---|

## 2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

### 2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

- საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის ბრძანება N1-1/251-ის მიხედვით მოქმედი ნორმა: სნ. და წ. 2.07.01-89 ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტების და წესების შესახებ;
- სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, 2016 წლის სარეკომენდაციო დოკუმენტი „განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი“;

#### 2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით);
- 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284 2009 წლის 7 ოქტომბერი ქ. თბილისის სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ.

### 2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა (ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი) და მდინარე მტკვარს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. საერთო ფართობი შეადგენს 361 942 კვ.მ. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება ორი მომიჯნავე კომპლექსის ფარგლებში. საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით არსებულ კომპლექს N1-ზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), ხოლო საპროექტო კომპლექს N2-ზე სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). საპროექტო ტერიტორიაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N87 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომლის მიხედვითაც მიმდინარეობს კომპლექსი N1-ის მშენებლობა. დამტკიცებული გრგ-ს პროექტის მიხედვით კომპლექს N1-ზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2, სარეკრეაციო ზონა 2 და სატრანსპორტო ზონა 1. საპროექტო კომპლექსი N2-ს ტერიტორია ამჟამად წარმოადგენს გაუნაშენიანებელ და მოუწყვრიგებელ ტერიტორიას, სადაც განთავსებულია

მშენებლობისათვის დამხმარე, დროებითი, მცირე სამრეწველო ობიექტები. ასევე, საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთით, ბერი გაბრიელ სალოსის ქუჩის მხარეს, ემიჯნება 8-9 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სასახლე. სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება ბერი გაბრიელ სალოსის ქუჩის მხრიდან. ტერიტორია უზრუნველყოფილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.

### 2.3 შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში) იმგვარად, რომ არ სცდებოდეს გრგ დავალებით დადგენილ საპროექტო არეალს;
- საპროექტო კომპლექსი N2-სათვის წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამოიჯნა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების დამოუკიდებლად განვითარების შესაძლებლობა;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს ახალი საქვეითო კავშირები მომიჯნავე განაშენიანებასთან;
- დაგეგმარდეს მრავალბინიან საცხოვრებელ კომპლექსში პერსპექტიული მაცხოვრებლების და ბავშვების რაოდენობის შესაბამისი სპორტული მოედნები, სკვერები, საბავშვო სათამაშო მოედნები სნ. და წ. 2.07.01-89 ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტების და წესების გათვალისწინებით;

### 2.4 სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- მაქსიმალურად გათვალისწინებულ იქნას ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირის სამხრეთ ნაწილში მდებარე განაშენიანების სტრუქტურა და სართულიანობა;

### 2.5 მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

- საპროექტო კომპლექსი N2-სათვის შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;

- საპროექტო კომპლექსი N2-სათვის საზოგადოებრივი საზღვარი განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების შესაბამისად;

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვრება ფორმულით  $H=L/Y$ , სადაც;

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

- ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
- ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;
- გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

## 2.6 მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, მზის მოძრაობა და დაჩრდილვა, ჩაუხედავობა და სხვა)

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების ძოოხოხები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- წარმოდგენილ იქნას საპროექტო და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მზის მოძრაობის ტრაექტორიის, დაჩრდილვის ანალიზი. საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი შენობების განლაგება და ორიენტირება უნდა მოხდეს ისე, რომ უზრუნველყოფილ იქნას ინსოლაციის უწყვეტი ხანგრძლივობა საცხოვრებელი სათავსოების და მათ მიმდებარე ტერიტორიებისათვის (სამშენებლო ნორმები და წესები, ქალაქთმშენებლობა, ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება, СНиП 2.07.01.89).
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის გახკუთხილი ხაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის გასთავსების სიორძები, გრგ შედგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

## 2.7 ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა

- შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;
- გათვალისწინებული და დაცულ იქნას „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის 26.09.2012 წლის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 25 მაისის N134 განკარგულებაში დაფიქსირებული ვალდებულებები.
- გრგ-ს პროექტის ეტაპზე გათვალისწინებული და დაცულ იქნას გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილში 01192602578 დაფიქსირებული მოთხოვნები.
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი, ასევე წარმოდგენილ იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 25 მაისის N134 განკარგულებაში დაფიქსირებული პარკის პროექტი, რომელიც გრგ-ს პროექტით უნდა განისაზღვროს პირველ ეტაპად და რომლის მშენებლობაც უნდა დასრულდეს გრგ-ს პროექტის დამტკიცებიდან 30 თვეში.
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;
- ბავშვთა სათამაშო და სპორტული მოედნები დაიგეგმოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის პერსპექტიული მაცხოვრებლების რაოდენობისა და ბავშვების რაოდენობის შესაბამისი ინფრასტრუქტურა. (სნ და პ 2.07.01.89 შესაბამისად).
- სათამაშო სპორტული მოედნები გათვალისწინებული იქნეს სამშენებლო ნორმების და წესების, ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარებისა და განაშენიანების, ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტებისა და წესების სნ და პ 2.07.01.89 შესაბამისად.
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად. ადგილი სადაც უნდა განთავსდეს კონტეინერი, გათვალისწინებული და გათვლილი უნდა იყოს ისე, რომ ნაგავშენი ა/მანქანა თავისუფლად მიდიოდეს მის დასაცლელად. ლოკაციები შეიძლება განთავსდეს სავტომობილო გზის პირას, ან იყოს გამჭოლ ადგილას სადაც ერთი მხრიდან ნაგავშიდი ა/მანქანა შეძლებს შესვლას და სხვა მხრიდან ცენტრალურ გზაზე გამოსვლას. ასევე შესაძლებელია მოეწყოს ისეთი სივრცე სადაც ნაგავშიდი ა/მანქანა შეძლებს თავისუფლად შესვლას და მობრუნებას.

ნაგავშემკრები კონტეინერების განლაგება ახალაშენებულ მრავალბინიან კორპუსებთან შესაძლებელია შემდეგნაირად:

100 ბინამდე 1-3 ცალი 1100 ლიტრიანი კონტეინერი - გამოსაყოფი ფართობი 6-8 კვ.მ;

100-200 ბინამდე 4-6 ცალი 1100 ლიტრიანი კონტეინერი - გამოსაყოფი ფართობი 16 კვ.მ;

200 და მეტი ბინა 6-10 ცალი 1100 ლიტრიანი კონტეინერი - გამოსაყოფი ფართობი 24 კვ.მ;

კონტეინერების განთავსებასთან დაკავშირებით (ოდენობა, ზომა, მოცულობა, განლაგება) გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ უფლებამოსილი სამსახური ან ოპერატორი.

ტერიტორიის ურბანული დაგეგმარებიდან, სპეციფიკიდან და უკვე არსებული მარშრუტებიდან გამომდინარე სამსახური ან ოპერატორის მიერ დასაბუთებული გადაწყვეტილებით (მრავალბინიანი საცხოვრებელი) შესაძლებელია მთლიანად ან ნაწილობრივ განთავსდეს კონტეინერების დადგმის ვალდებულებისაგან, მიეცეს რეკომენდაცია (მუდმივად ან დროებით- გარკვეულ დრომდე) განთავსდეს სხვა ზომის, ფორმის, მოცულობის კონტეინერები, ასევე მიეცეს რეკომენდაცია გამოსაყოფი ფართის შემცირებასთან დაკავშირებით.

კონტეინერების განთავსებასთან დაკავშირებით შემოსულ განაცხადს უფლებამოსილი სამსახური ან/და ოპერატორი განიხილავს ინდივიდუალურად, რომელიც უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება დადგენილ წესზე მეტი ან ნაკლები (სხვადასხვა ზომის, მოცულობის) კონტეინერის განთავსებასთან დაკავშირებით.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან ნაგავშემკრები კონტეინერების განთავსებასთან დაკავშირებით წარმოადგინეთ შპს „თბილისერვის ჯგუფის“ პოზიცია.

## 2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეულ სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაზომვითაა A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოისხმას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;
- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 9, პუნქტი 17-ის შესაბამისად.

## 2.9 ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- ორივე კომპლექსის მოცულობიდან და ფართობიდან გამომდინარე რეკომენდებულია დამატებითი კავშირების გაჩენა ბერი გაბრიელ სალოსის ქუჩასთან; იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო გზა/ქუჩა გადის სხვა ფიზიკური/იურიდიული პირების საკუთრებაზე, წარმოსადგენია იმ მესაკუთრეების თანხმობები ვის მიწის ნაკვეთებზეც საპროექტო გზების მოწყობა არის გათვალისწინებული;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გათვალისწინებული იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) სქემა, როგორც პროექტში, ასევე, ყველა საჭირო რუკაზე;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების ქსელი და

სხვა);

- გრგ პროექტში წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების ქსელი და სხვა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი, აგრეთვე, ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის (მათი არსებობის შემთხვევაში) განკუთვნილი სიმძლავრეები;
- ძოხაცემები და სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით;
- საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადო უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;

### 3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

#### 3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის საორიენტაციო ფართობი წარმოადგენს 361 942 კვ.მ-ს.

- საპროექტო არეალი დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ეტაპზე.

#### 3.2 არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილია ფუნქციური ზონები: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2);

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |                                                |             |
|----------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|-------------|
| კ-1                                    |                    | 0,5                                            | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                    | 2,5                                            | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |                    | 0,3                                            | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |                    | –                                              | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი | 600/700 *                                      | კვ.მ        |
|                                        | მინიმალური სიგანე  | 15/20 *                                        | მეტრი       |
|                                        | მინიმალური სიღრმე  | 25/30 *                                        | მეტრი       |
| შენიშვნა-სეგმების მაქსიმალური სიმაღლე  |                    | –                                              | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        |                    | <b>* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის</b> |             |

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                                                                                                                                                 |         |             |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| კ-1                                    |                                                                                                                                                 | 0,2     | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                                                                                                                                                 | -       | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |                                                                                                                                                 | 0,8     | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |                                                                                                                                                 | 10/1 ** | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი                                                                                                                              | 1000*   | კვ.მ        |
|                                        | მინიმალური სიგანე                                                                                                                               | -       | მეტრი       |
|                                        | მინიმალური სიღრმე                                                                                                                               | -       | მეტრი       |
| შენიშვნა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე |                                                                                                                                                 | 12***   | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        | * 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამოკვეთის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის |         |             |
|                                        | **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში                                             |         |             |
|                                        | *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის                                                            |         |             |

### 3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

არსებული კომპლექსი N1-ის ფუნქციური ზონირება და ქალაქთშენებლობითი პარამეტრები განსაზღვრულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N87 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტით.

საპროექტო კომპლექსი N2-ის ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უსდა განსაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

საპროექტო კომპლექსი N2-ის დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები:

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

სზ-5 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                    |                                                                                                  |             |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| კ-1                                    |                    | 0,5                                                                                              | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                    | 2,1                                                                                              | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |                    | 0,3                                                                                              | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |                    | –                                                                                                | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი | 400 * / 500                                                                                      | კვ.მ        |
|                                        | მინიმალური სიგანე  | 12 * / 15                                                                                        | მეტრი       |
|                                        | მინიმალური სიღრმე  | 20 * / 25                                                                                        | მეტრი       |
| შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |                    | **                                                                                               | მეტრი       |
| <b>შენიშვნა</b>                        |                    | * ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის<br>** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად |             |

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |   |             |
|----------------------------------------|---|-------------|
| კ-1                                    | – | კოეფიციენტი |

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |             |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| კ-2                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                             | –   | კოეფიციენტი |
| კ-3 *                                |                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,1 | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე              |                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | ეროვნული/ჰა |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები     | მინიმალური ფართობი                                                                                                                                                                                                                                                          | –   | კვ.მ        |
|                                      | მინიმალური სიგანე                                                                                                                                                                                                                                                           | –   | მეტრი       |
|                                      | მინიმალური სიღრმე                                                                                                                                                                                                                                                           | –   | მეტრი       |
| შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე |                                                                                                                                                                                                                                                                             | –   | მეტრი       |
| შენიშვნა                             | * კოეფიციენტი კ.კ.ბ. ტრაქტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გატაკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი |     |             |

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |             |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| კ-1                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,2     | კოეფიციენტი |
| კ-2                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | –       | კოეფიციენტი |
| კ-3                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,8     | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10/1 ** | ერთეული/ჰა  |
| მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები       | მინიმალური ფართობი                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1000*   | კვ.მ        |
|                                        | მინიმალური სიგანე                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | –       | მეტრი       |
|                                        | მინიმალური სიღრმე                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | –       | მეტრი       |
| შენობა საგებობის მაქსიმალური სიმაღლე   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 12***   | მეტრი       |
| შენიშვნა                               | <p>* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის</p> <p>**ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში</p> <p>*** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის</p> |         |             |

### 3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები, (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით; წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის არასავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს.

## 4 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში - გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგვ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების კრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:5000–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);

*ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური*

17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება;
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომაქსანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის ქუჩათა ქსელის გეგმა, შენობის განლაგების, შენობის სამანქანო მისადგომის, სამანქანო შესასვლელის, საფეხმავლო შესასვლელების და მოძრაობის მიმართულების მითითებით;
36. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
37. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
38. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
39. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
40. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
41. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
42. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
43. სანიალერე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
44. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
45. ვერტიკალური გეგმარება;
46. ვიზუალიზაცია;
47. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
48. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
49. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

## 5 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

*ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური*

2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად,

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://urban.tbilisi.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომენკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილ, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;

4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბების ძირითადი დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;

5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



## განკარგულება - N 19.1178.1494 7 / ნოემბერი / 2019 წ.

„ქ თბილისში, ისანი -სამგორის რაიონში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.003.241 ) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის დასაპროექტებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 20 ოქტომბრის N1619 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 28 მაისს N01191483263-67 (0119280774-67 - 07.10.2019, 01192911-67 - 18.10.2019) განცხადებით მიმართა ბესიკ ჯიქურაულმა (პ/ნ 01002007063) და მოითხოვა „ქ თბილისში, ისანი - სამგორის რაიონში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.003.241 ) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის დასაპროექტებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 20 ოქტომბრის N1619 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების შეტანა.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. (საკადასტრო კოდი: NN 01.17.14.003.502; 01.17.14.003.534; 01.17.14.003.536; 01.17.14.003.525; 01.17.14.003.517; 01.17.14.003.483; 01.17.14.003.523; 01.17.14.003.482; 01.17.14.003.481; 01.17.14.003.514; 01.17.14.003.518; 01.17.14.003.507; 01.17.14.003.495; 01.17.14.003.496; 01.17.14.003.528; 01.17.14.003.504; 01.17.14.003.530; 01.17.14.003.529; 01.17.14.003.489; 01.17.14.003.499; 01.17.14.003.532; 01.17.14.003.497; 01.17.14.003.531; 01.17.14.003.491; 01.17.14.003.526; 01.17.14.003.492; 01.17.14.003.519; 01.17.14.003.494; 01.17.14.003.503; 01.17.14.003.511; 01.17.14.003.505; 01.17.14.003.490; 01.17.14.003.527; 01.17.14.003.493; 01.17.14.003.506; 01.17.14.003.522; 01.17.14.003.512; 01.17.14.003.515; 01.17.14.003.513; 01.17.14.003.479; 01.17.14.003.480; 01.17.14.003.484; 01.17.14.003.498; 01.17.14.003.500; 01.17.14.003.520; 01.17.14.003.501; 01.17.14.003.533; 01.17.14.003.508; 01.17.14.003.509; 01.17.14.003.521; 01.17.14.003.535; 01.17.14.003.537; 01.17.14.003.475; 01.17.14.003.478; 01.17.14.003.476; 01.17.14.003.473; 01.17.14.003.474; 01.17.14.003.477; 01.17.14.003.472; 01.17.14.003.471; 01.17.14.003.488; 01.17.14.003.486; 01.17.14.003.487; 01.17.14.004.002; 01.17.14.003.524; 01.17.14.003.485; 01.17.14.004.007; 01.17.14.004.008; 01.17.14.004.009; 01.17.14.003.510; 01.17.14.003.516;), საერთო საორიენტაციო ფართობი შეადგენს 361 942 მ<sup>2</sup> ს.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

საპროექტო ტერიტორიაზე (200000.0 კვ.მ) 2011 წლის 10 ოქტომბერს N1619 გაიცა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. 2012 წლის 2 აპრილს №110494 ბრძანებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც 200000.0 კვ.მ-ზე ჯამურად განისაზღვრა კ-1=0,3; კ-2=2,9; კ-3=0,3; ქალაქ თბილისის მერიის 2013 წლის 15 აპრილით N693 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შევიდა მცირედი ცვლილება, რომლითაც არ შეცვლილა საპროექტო არეალი და არც ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N87 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში შევიდა მნიშვნელოვანი ცვლილება. კერძოდ, საპროექტო არეალი გაიზარდა 350 501 კვ.მ-მდე. შესაბამისად, გაიზარდა სამშენებლო მოცულობაც, რომელიც განკუთვნილი იყო მოსახლეობის პარკის ინფრასტრუქტურისათვის. შესაბამისად, განაშენიანების და განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრები შემცირდა კ-1=0,2; კ-2=1,9; კ-3=0,3; პარამეტრების შემცირება გამოიწვია მომატებული ტერიტორიაზე



სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის გავრცელებამ და პარკისა და მისი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილმა მცირე მოცულობებმა. უშუალოდ „დირსის“ საცხოვრებელი კომპლექსი ძირითადად მოიცავს მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებს, რომელთა სართულიანობა მერყეობს 14-დან 27 სართულამდე. ასევე გათვალისწინებულია სოციალური ინფრასტრუქტურა. ასევე, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით 26.09.2012 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, მყიდველს ჰქონდა 15 ჰექტარზე ლანდშაფტური (დენდროლოგიური) დასვენების პარკის მოწყობის ვალდებულება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N87 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტით განისაზღვრა შემდეგი ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი  $350\ 501\ m^2$  კ-1 = 0,2 კ-2 = 1,9, კ-3 = 0,3 .

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N87 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტით მკვეთრად შეიცვალა საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი, რომელიც არ მოდის 2011 წლის 10 ოქტომბერს N1619 გაცემულ მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებასთან შესაბამისობაში. ასევე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 25 მაისის N134 განკარგულებით ცვლილება შევიდა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ას ჯორჯიას“ (ს/კ 406024270) შორის „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ“ 2012 წლის 6 სექტემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებაში, რომლის შესაბამისადაც შეიცვალა პარკის ფართობი და 15 ჰექტარზე ლანდშაფტური (დენდროლოგიური) დასვენების პარკის მოწყობის ნაცვლად განისაზღვრა 7,5 ჰექტარზე პარკის მოწყობა.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე მოთხოვნილია გეგმარებით დავალებაში ცვლილების შეტანა, იცვლება ტერიტორიის ფართობი, დაგეგმილი პარკის კონფიგურაცია, ფართობი, რომელიც შეთანხმებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტთან. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პარკის ფართობი დაცულია (7,5 ჰა), პარკი მოწყობილია მდინარის გასწვრივ, ასევე პარკის დიდი ნაწილით არის გამიჯნული ორი არსებული და საპროექტო კომპლექსი. საპროექტო მრავალბინიან საცხოვრებელ კომპლექსს მინიჭებული აქვს საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). არსებული „დირსის“ კომპლექსთან შედარებით გაცილებით დაბალი და სივრცით გეგმარებითად გაზსნილი განაშენიანებაა შემოთავაზებული. ზოგ სექტორში სზ-5 ის კ-2-ის (2,1) სრულად ათვისება არ ხდება. შენობების სართულიანობა მერყეობს 9-11. ხოლო მარცხენა განაპირა ზოლში ორი 15 სართულამდე შენობა-ნაგებობაა განთავსებული, რომელიც განვითარებად შესაძლებელია როგორც საცხოვრებელი ფუნქციით, ასევე ბიზნეს ცენტრად. ასევე, კომპლექსში გათვალისწინებულია საბავშვო ბაღის მშენებლობაც (დამტკიცებულ ნაწილში შეთანხმებულია ერთი სკოლა და ორი საბავშვო ბაღი და მიმდებარედ არის ორი საჯარო სკოლა და ერთი საბავშვო ბაღი), შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია სოციალური ინფრასტრუქტურით, რომლის დეტალებიც ასევე საპროექტო ტერიტორიის ფართობი დაზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.

ასევე, დაგეგმილია ელექტრომომარაგების ქსელი გადატანა, რომელიც ამჟამად კვეთს საპროექტო პარკს. დაგეგმილია საპროექტო გზის მოწყობა, რომელის ნაწილიც გადადის ქონების ნაკვეთზე, რომელიც ასევე შეთანხმებულია ქონების მართვის სააგენტოსთან.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-40 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, იმ ობიექტებზე, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის/წერილობითი დასტურის გაცემის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა/წერილობითი დასტური, ან დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი. ხოლო, მე-9 პუნქტის შესაბამისად, თუ წინამდებარე წესების ძალაში შესვლამდე დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებაში/განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანა გულისხმობს დამტკიცებულ საპროექტო გადაწყვეტაში არსებითად განსხვავებული ქალაქმშენებლობითი მახასიათებლების (განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდა, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების ცვლილება, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილება და სხვა) ცვლილებას, ცვლილებები განხორციელდეს წინამდებარე წესების შესაბამისად.

ამავე წესების მე-9 მუხლის მე-9 და მე-9<sup>1</sup> პუნქტების შესაბამისად, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანა გულისხმობს დამტკიცებულ საპროექტო გადაწყვეტაში არსებითად განსხვავებული ქალაქმშენებლობითი მახასიათებლების (განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდა, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების ცვლილება, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილება და სხვა) ცვლილებას, განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ზორციელდება თბილისის მერიის გარემოს ან/და სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულების მოწაწილეობით ამასთან, დამტკიცებული გეგმარებითი დავალებით ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრული საპროექტო ტერიტორიის ფართობის დაზუსტება დასაშვებია, თუ წარმოდგენილი ფართობი არაუმეტეს 10%-ით აღემატება (მაგრამ არაუმეტეს 5000 კვ.მ) გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულ პირვანდელ ფართობს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 28 ოქტომბრის №01192952979 წერილის მისყდვით, დღეისათვის, საპროექტო ტერიტორიის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე არ არის დამაკმაყოფილებელი. ამავდროს, ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორია მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

მიმდებარე ტერიტორიაზე დამაკმაყოფილებელია- საქვეითე ინფრასტრუქტურა. საგზაო ინფრასტრუქტურის გამტარუნარიანობის თვალსაზრისით, მიმდებარე კვანძები გადატვირთულია თუმცა, საქვეითე და საზოგადოებრივ ტრანსპორტზე ორიენტირებული პოლიტიკის გატარების შემდგომ, ქალაქის ძირითად სატრანსპორტო დერეფნების მიმდებარე განაშენიანებებში მოსალოდნელია მოდალურ განაწილებაში ინდივიდუალური მანქანით გადაადგილების წილის შემცირება. შესაბამისად, მოსალოდნელია აღნიშნული კვანძების განტვირთვა. შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 17 სექტემბრის N01192602578 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა შემოადინოს მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განვითარების მიზნით, დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2019 წლის 9 ოქტომბრის N 61-01192813176 წერილის შესაბამისად, სააგენტოს მიერ განხორციელდა საპროექტო გზის უფლებადაურეგისტრირებელი სივრცეების რეგისტრაცია. ასევე, სერვიტუტით დაიტვირთა საპროექტო გზის კონტური. ამასთან, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N01.17.14.002.202; N01.17.14.003.759; N01.17.14.003.574 და N01.17.14.002.121 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები ჩაერთოს განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, მათზე სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის მიზნით.

შემოთავაზებული ცვლილებები არ ახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ და დაგეგმილ განაშენიანებაზე. შემოთავაზებულია გაცილებით დაბალი შენობა-ნაგებობები და გაზსწილი სივრცით გეგმარებითი წყობა. ასევე მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებით ეწყობა 7,5 ჰე პარკი, ბულვარი და მისი ფუნქციონირებისათვის დამხმარე ინფრასტრუქტურა. საპროექტო კომპლექსში გათვალისწინებული დამატებით ერთი საბავშვო ბაღის მშენებლობა, ასევე, პარკის ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ხაზის გადატანა და საპროექტო გზის მოწყობა. შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია სრულიად უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურით.

შემოადინებულიდან გამომდინარე, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N87 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში წარმოდგენილი ცვლილებების შეტანა, რომლითაც უმჯობესდება და ყალიბდება უფრო ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემო და ქალაქისათვის მნიშვნელოვანი სრულყოფილი საზოგადოებრივი პარკი, ბულვარი, რომელიც მოიცავს 7,5 ჰექტარს და უზრუნველყოფილი იქნება მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურით. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ახალი განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემდგომი შეთანხმება და აუთვისებელი ტერიტორიის განვითარება უნდა განხორციელდეს მოქმედი წესების შესაბამისად.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ N01191483263-67 (0119280774-67 - 07.10.2019, 01192911-67 - 18.10.2019 განცხადებაზე მომზადებული დასკვნის საფუძველზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „ქ. თბილისში, ისანი - სამგორის რაიონში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.14.003.241 ) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის დასაპროექტებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 20 ოქტომბრის N1619 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების პროექტი.
2. ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის დამტკიცების მეორე ეტაპის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება/კორექტირება) კომპლექსი N2 -ის ნაწილში, განხორციელდეს მოქმედი წესების შესაბამისად.
3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს ილია ელოშვილს.
4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კაბა კალაძე



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 134  
---

25 მაისი  
“ --- ” ----- 2018 წ

## ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისის მთავრობის სახელით - ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ას ჯორჯიას“ (ს/ნ: 406024270) შორის 2012 წლის 26 სექტემბერს გაფორმებულ „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულებაში ცვლილებების განხორციელებისა და დაკისრებული/დასაკისრებელი პირგასამტეხლოსგან შპს „ას ჯორჯიას“ გათავისუფლების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 75-ე მუხლის „დ.ვ“ და „დ.ზ“ ქვეპუნქტების, 127<sup>2</sup> მუხლის და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 12 აგვისტოს #21-85 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაადგინა:

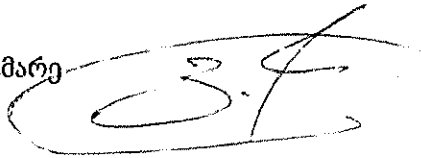
1. შევიდეს ცვლილება ქალაქ თბილისის მთავრობის სახელით - ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ას ჯორჯიას“ (ს/ნ: 406024270) შორის „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ“ 2012 წლის 26 სექტემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებაში (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 121044164), „შპს „ას ჯორჯიას“ (ს/ნ: 406024270) მიმართ გასატარებელი ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 3 მაისის N18.293.507 განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, „შპს „ას ჯორჯიას“ (ს/ნ: 406024270) მიმართ გასატარებელი ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 3 მაისის N18.293.507 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მთავრობის სახელით - ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ას ჯორჯიას“ (ს/ნ:

406024270) შორის „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ“ 2012 წლის 26 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 121044164) მე-5 მუხლის 5.1, 5.2 და 5.3 პუნქტების დარღვევისთვის დაკისრებული/დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებისაგან შპს „ას ჯორჯიას“ (ს/ნ: 406024270) გათავისუფლებაზე.

3. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე

| შეთანხმება                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Соглашение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის 26.09.2012 წლის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ</p> <p>[•][•].2018 ქ. თბილისი</p> <p>ერთის მხრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში „გამყიდველი“; მის ქ. თბილისი, შარტავას ქ. №7) სააგენტოს უფროსის ირაკლი თავართქილაძის (პირადი № 01024052796) და</p> <p>მეორეს მხრივ, შპს „ას ჯორჯია“ (შემდგომში „მყიდველი“ საიდ. კოდი 406024270, მის: ქ. თბილისი, ისნის რაიონი, ქუჩა შოთა ნადირაშვილი, №24, კომერციული ფართი 1, წარმოდგენილი კომპანიის დირექტორის ზესიკ ჯიქურაულის მიერ (პირადი ნომერი №01002007063; (შემდგომში „მხარეები“),</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>О внесении изменения в договор от 26.09.2012г. о прямой продаже недвижимости, находящейся в собственности органа самоуправления города Тбилиси</p> <p>г. Тбилиси [•][•].2018</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• С одной стороны, от имени Правительства города Тбилиси, Агентство Управления Собственностью при мэрии города Тбилиси (далее „Продавец“; ад. г.Тбилиси, ул. Шартава №7, представленный в лице начальника службы приватизации [•] личный №), и</li> <li>• С другой стороны, ООО „АС Джорджия“ (далее „Покупатель“ и/к 406024270, ад: г.Тбилиси, район Исани, ул. Шота Надирашвили №24, коммерческая площадь №1, представленный в лице директора Бесик Джигураули (личный номер №01002007063; (далее „Стороны“),</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>პრეამბულა</b></p> <p>ა) მხედველობაში ვიღებთ რა, რომ მხარეებს შორის 2012 წლის 26 სექტემბერს დადებულია უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულება (საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 12 ოქტომბრის N12/10/03 განკარგულება, ქალაქ თბილისის მთავრობის 2012 წლის 21 აგვისტოს N21.30.824 დადგენილება);</p> <p>ბ) მხედველობაში ვიღებთ რა, რომ მხარეებს შორის 2011 წლის 29 ივლისს დადებულია უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულება (საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 5 აგვისტოს N05/08/06 განკარგულება, ქალაქ თბილისის მთავრობის 2011 წლის 22 ივლისის N19.40.829 დადგენილება);</p> <p>გ) მხედველობაში ვიღებთ რა, რომ გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ მიიღებს გადაწყვეტილებას მყიდველის მიერ 2012 წლის 26 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების არაჯეროვანი შესრულების გამო, წინამდებარე შეთანხმების გაფორმებამდე არსებულ პერიოდზე დაკისრებული/დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს პატიებასთან დაკავშირებით და შესათანხმებლად წარუდგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს;</p> <p>დ) მხარეებს შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის, მყიდველის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების არაჯეროვანი შესრულებისა და 2012</p> | <p><b>Преамбула</b></p> <p>ა)Руководствуемся договором о прямой продаже недвижимого имущества от 26 сентября 2012 года (указ президента Грузии от 12 октября 2012 года, №12/10/03, постановление правительства Грузии от 21 августа 2012 года №21.30.824);</p> <p>б)Принимаем во внимание договор о прямой продаже недвижимого имущества от 29 июля 2011 года (указ президента Грузии от 5 августа 2011 года, №05/08/06, постановление правительства Грузии от 22 июля 2011 года №19.40.829);</p> <p>в)Принимаем во внимание, что Продавец дает гарантию, что он примет решение исходя из ненадлежащего выполнения покупателем договора, о прямой продаже недвижимого имущества от 26 сентября 2012 года и до заключения настоящего соглашения простит все возложенные/(в бедующем) возложенные пени и для согласования предоставит Мунципалитету сакребуло г. Тбилиси</p> <p>г)Исходя из договорных отношений между сторонами, ненадлежащего выполнения со стороны покупателя договорных отношений и учитывая все условия договора о прямой продаже недвижимого имущества от 26</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>წლის 26 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების სრულად გათვალისწინებით, მხარეები დებენ წინამდებარე შეთანხმებას შემდეგზე:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. განხორციელდეს ცვლილებები მხარეებს შორის 26.09.2012 წლის ხელშეკრულებაში (შემდგომში „ხელშეკრულება“);</li> <li>2. განსახორციელებელი ინვესტიციების ტერმინის განმარტებაში, ასევე, ხელშეკრულების სხვა პუნქტებში მითითებული ტერმინი „(დენდროლოგიური) ლანდშაფტის პარკი“ შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს როგორც „პარკი“.</li> <li>3. „ტერმინთა განმარტებას“ დაემატოს შემდეგი განმარტება:<br/>„პარკი“ - ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, რომელშიც გაშენებულია მწიანე ნარგავები (ხეები, ბუჩქები და სხვა), სოფილობილია ევრო-სტანდარტების შესაბამისი ინფრასტრუქტურა ქვეითთა სასაფრსოდ და დასასვენებლად; რომელშიც აკრძალულია ისეთი სახის ურბანული აქტივობები, რომელიც ქვეითებს ხელს უშლის დასვენებაში და არღვევს დასვენებისთვის აუცილებელ მყუდრო გარემოს და რომლის სივრცითი მოწყობა, მასშტაბურად იცავს ქვეითებს ხმაურისგან, დაბინძურებისგან და სხვა ურბანული აქტივობების თანხმლები შედეგებისგან.</li> <li>4. „ტერმინთა განმარტებას“ დაემატოს შემდეგი განმარტება:<br/>„პროექტი“ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურებთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, არქიტექტურის სამსახური და სხვ.) შეთანხმებული პარკის მშენებლობის პროექტი;</li> <li>5. „ტერმინთა განმარტებას“ დაემატოს შემდეგი განმარტება:<br/>„განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული გეგმის პროექტი“ - განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების შედეგად გათვალისწინებული პროექტი, რომელიც მოიცავს სამშენებლოდ გამოსაყენებელ ტერიტორიას, პარკის ტერიტორიას, გაწმენდას, კომერციული დანიშნულების ფართებს და ყველა კომპონენტს, რომელიც გათვალისწინებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმაში.</li> <li>6. „ტერმინთა განმარტებას“ დაემატოს შემდეგი განმარტება:<br/>„დამატებითი მიწის ნაკვეთი“ - მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების ნაპირსამაგრი კედლის მშენებლობის შედეგად გამოთავისუფლებული/შექმნილი დამატებითი მიწის ნაკვეთი.</li> <li>7. ხელშეკრულების მე-5 მუხლი სრულად შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:</li> </ol> | <p>сентября 2012 года, стороны заключают настоящее соглашение о следующем:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осуществить изменения в договор заключенный между сторонами 26.09.2012 года (далее, «Договор»),</li> <li>2. В определении терминов осуществляющих инвестиций, также в других пунктах договора термин «(дендрологический) ландшафтный парк» изменить и определить как «парк»;</li> <li>3. В «определении терминов» добавить следующее определение: «Парк» - В результате ландшафтного строительства, образовавшаяся разновидность озелененной территории с обустроенной инфраструктурой евро-стандартов для пешей прогулки и для отдыха; в котором запрещена такая урбанная активность, которая мешает отдыху пешеходов и нарушает уютную обстановку которая необходима для отдыха. Которая предполагает максимальную защиту пешеходов от шума, загрязнения и от эффектов другой урбанной активности.</li> <li>4. В «определении терминов» добавить следующее определение: «Проект» - Проект строительства парка, согласованный с соответствующими службами (городская служба экологии и озеленения, архитектурная служба и т.д.) муниципалитета Мერიи г. Тбилиси;</li> <li>5. В «определении терминов» добавить следующее определение: «Корректированный проект плана генеральной регуляции застроек» - Проект образованный в результате корректировки плана генеральной регуляции застроек, который предусматривает территорию для строительства, озеленение, участки с коммерческим назначением и все компоненты, предусмотренные планом генеральной регуляции застроек.</li> <li>6. В «определении терминов» добавить следующее определение: «дополнительный земельной участок»: - Дополнительный земельной участок/участки на левой стороне реки Мтквари образовавшиеся/освободившиеся в результате строительства береговой опорной стены.</li> <li>7. Полностью изменить статью №5 договора и определить в следующей редакции:</li> </ol> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| მუხლი 5. პრივატიზების პირობები                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Статья 5. Условия приватизации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>5.1. მყიდველი უზრუნველყოფს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N87 განკარგულება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 3 აპრილის N1820952 ვ.აღასწევრეტალეშა) განაშენიანების რეგულირების გეგმით, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების შედეგად გათვალისწინებული ტერიტორიის არანაკლებ 7.5 ჰა-ზე პარკის მშენებლობას. ინვესტიციის მოცულობა შეადგენს ფულად ექვივალენტში თანხას, არანაკლებ 3 000 000 (სამი მილიონი) აშშ დოლარისა.</p> <p>5.1.1. პარკის ძირითადი ნაწილი, არანაკლებ პარკის სრული მოცულობის 50%-ისა, გასლაგდება მტკვრის მარცხენა სანაპიროს გაყოფაზე. ამასთან, მყიდველი ვალდებულია გამოიღველოს შეთანხმებით განსაზღვრულ პარკის ზუსტი ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია წარმოდგენილი პროექტის შესაბამისად.</p> <p>5.1.2. მყიდველის მიერ პროექტის წარმოდგენა უნდა მოხდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისი კორექტირების განხორციელებით.</p> <p>5.1.3. პარკი და/ან მისი ნაწილი შესაძლოა მოიცავდეს როგორც მხარეებს შორის 26.09.2012 წ. დადებული ხელშეკრულებით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 121044164, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი: 26.09.2012 წ.), ასევე 29.07.2011 წ. დადებული ხელშეკრულებით სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 110793575, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი: 29.07.2011 წ.) გათვალისწინებულ ნებისმიერ ნაკვეთს/ნაკვეთებს, ასევე წინამდებარე ხელშეკრულების 5.3.1. პუნქტით გათვალისწინებულ დამატებით მიწის ნაკვეთებს.</p> <p>5.1.4. ამ ხელშეკრულების 5.1. მუხლით გათვალისწინებული პროექტი და შესაბამისად ნაკვეთების კონფიგურაცია, არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ამ ხელშეკრულებაში მოცემულ პირობებს.</p> <p>5.2. განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული ტერიტორიის ნაწილზე (რომელიც მოიცავს მხოლოდ 26.09.2012 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე გადმოცემული 15 ჰა-ს ტერიტორიას) მყიდველი ახორციელებს შენობა-ნაგებობების მშენებლობას. რაც ასახული უნდა იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმით;</p> | <p>5.1. Покупатель обеспечивает указ №87 от 27 марта 2015 года Муниципалитет сакребуло города Тбилиси, Решение Архитектурной службы от 3 Апреля 2015 года №1820952, юридическое лицо частного права Муниципалитета города Тбилиси, строительство парка на территории площадью не менее 7,5 га, определенной после корректировки плана регулирования застройки №[●]. Объем инвестиции в денежном эквиваленте составляет сумму не менее 3 000 000 (три миллиона) долларов США.</p> <p>5.1.1. Основная часть парка, не менее 50% общей площади парка, будет расположена вдоль левого побережья реки Мтквари. Вместе с этим покупатель вправе с согласованием продавца определить точное месторасположение и конфигурацию парка согласно предоставленному проекту.</p> <p>5.1.2. предоставление проекта парка со стороны покупателя должно быть выполнено с внесением соответствующих корректировок в плане регулирования застройки.</p> <p>5.1.3. парк и/или его часть может содержать любой участок/участки предусмотренные договором, оформленным между сторонами 26.09.2012 г. (номер регистрации нотариального действия 121044164, дата регистрации нотариального действия 26.09.2012, а так же договор, оформленный 29.07.2011г. с номером регистрации нотариального действия 110793575, дата регистрации нотариального действия 29.07.2011г.) так и дополнительные земельные участки предусмотренные пунктом 5.3.1. настоящего соглашения</p> <p>5.1.4 проект и конфигурация соответствующих участков, предусмотренные пунктом 5.1. настоящего договора, не должны противоречить условиям настоящего соглашения.</p> <p>5.2. покупатель осуществляет строительство зданий/строений на части территории (которая включает только 15 га, переданный на основе договора от 26.09.2012 года) предусмотренной планом регулирования застройки, что должно быть отражено в плане регулирования застроек</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>5.3. მყიდველი უფლებამოსილია უზრუნველყოს 26.09.2012 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე გადმოცემული, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების ნაპირსამაგრი კედლის მშენებლობა საკუთარი ხარჯით, იმ პირობით, რომ:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>5.3. Покупатель имеет право на переданной земле на основе договора от 26.09.2012 года, осуществить строительство береговой опорной стены на левом участке/участках реки Мтквари, своими средствами с условием, что:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>5.3.1. მყიდველის მიერ მომზადებული და შეთანხმებული შესაბამის სტრუქტურებთან ნაპირსამაგრი კედლის პროექტის შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში გაყიდველი, მისი უფლებამოსილების ფარგლებში, ინიცირებით მიმართავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს პროექტით გათვალისწინებული კედლის მთელ პერიმეტრსა და მყიდველის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფართის (დამატებით მიწის ნაკვეთის) მყიდველისთვის საკუთრების უფლებით გადაცემის საკითხის შეთანხმებაზე. დამატებითი მიწის ნაკვეთის კვალიფიკატორა, კონფიგურაცია და ადგილმდებარეობა დამოკიდებულია ასაშენებელი ნაპირსამაგრი კედლის სიგრძესა და მდებარეობაზე.</p> | <p>5.3.1 не позднее 1 (один) месяца после завершения со стороны покупателя строительства береговой опорной стены, подготовленной со стороны покупателя и согласованной с соответствующими структурами, продавец в пределах своих полномочий, инициативным образом обращается в сакребуло муниципалитета города Тбилиси с вопросом согласования передачи в собственность покупателя земельного участка (дополнительного земельного участка, расположенного между участком находящимся в собственности покупателя и периметра береговой стены. Квadratura, конфигурация и месторасположение дополнительного земельного участка зависит от длины и расположения строящейся береговой опорной стены.</p> |
| <p>5.3.2. მყიდველს უფლება აქვს ნაპირსამაგრი კედლის მოწყობის პროექტის შეთანხმების და/ან მისი მშენებლობის შედეგად წარმოქმნილი დამატებითი მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს შენობა-ნაგებობების ასაშენებლად, მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სტრუქტურებთან შეთანხმებით. მყიდველის მიერ ამის შედეგად ასაშენებელი/აშენებული ფართების 100% სრულად ეკუთვნის მყიდველს და მასზე არ გავრცელდება გაყიდველის უფლებები წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.</p>                                                                                                                                                                             | <p>5.3.2. покупатель имеет право использовать дополнительный земельной участок, образовавшийся в результате согласования проекта и /или строительства береговой опорной стены, для строительства зданий/строений. Увеличение коэффициентов строительства должно быть согласовано с соответствующими структурами муниципалитета мэрии города Тбилиси. 100% имущества, возникшего в результате применения данных прав, полностью принадлежат покупателю и на них не распространяются права продавца, по настоящему соглашению и/или на его основании.</p>                                                                                                                                              |
| <p>5.3.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.3.1. ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ დამატებით მიწის ნაკვეთზე მყიდველი უფლებამოსილია, ამ ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით, პროპორციულად გადმოიტანოს პარკის ტერიტორიის ნაწილი, რომელიც არ უნდა იყოს 5 000 (ხუთი ათასი) კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის, ხოლო გამოიყენოს უფლებდული ნაწილი გამოიყენოს შენობა-ნაგებობების ასაშენებლად. გამოთავისუფლებული ნაკვეთებზე და/ან მათი გამოყენების შედეგად ასაშენებელი/აშენებული ფართების 100% ეკუთვნის მყიდველს და გაყიდველს არ წარმოიქმნება რაიმე უფლებები მათზე წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.</p>                                                            | <p>5.3.3. На дополнительно образованном земельном участке, предусмотренном пунктом 5.3.1. настоящего соглашения, покупатель имеет право по своему усмотрению, пропорционально перенести часть территории парка, которая должна быть площадью не менее 5000 кв.м., а освобожденную часть использовать для строительства зданий-строений. 100% планируемых/построенных площадей недвижимости на освобожденной территории принадлежат покупателю, и у продавца на основании настоящего Соглашения и исходя из него не возникают какие-либо права на них.</p>                                                                                                                                            |
| <p>5.3.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.3.1.-5.3.3. ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მყიდველის უფლებების განხორციელების მიზნით, შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო, საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, უზრუნველყოფს კორექტირებული</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>5.3.4. Для осуществления прав покупателя в соответствии пунктов 5.3.1.-5.3.3. настоящего Соглашения, соответствующий уполномоченный орган Продавца, в пределах своих полномочий, обеспечит проведение процедуры связанной с согласованием откорректированного плана регулирования застройки.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებასთან დაკავშირებული პროცედურების წარმართვას.

5.4. მყიდველი ვალდებულია უზრუნველყოს:

5.4.1 პარკის პროექტის მომზადება და შესთანხმებლად წარდგენა არაუგვიანეს 2019 წლის 31 დეკემბრამდე.

5.4.2. არანაკლებ 3 000 000 (სამი მილიონი) აშშ დოლარის ფულად ექვევალენტში მოცულობის ინვესტიციის განხორციელებით პარკის მშენებლობის დასრულება 2023 წლის 31 დეკემბრამდე.

5.4.3. განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული გეგმის პროექტის შესთანხმებლად წარდგენა არაუგვიანეს 2019 წლის 31 დეკემბრამდე.

5.5. მას შემდეგ, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების 5.2. პუნქტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობები მიღებულ იქნება ექსპლუატაციაში, მყიდველი იღებს ვალდებულებას ექსპლუატაციაში მიღებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში გადასცეს გამყიდველს უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით წინამდებარე ხელშეკრულების 5.2. პუნქტით გათვალისწინებული აშენებული ბინების ფართის 5%, თეთრი კარკასის მდგომარეობაში (კარ-ფანჯარა გარე პერიმეტრზე, რკინის კარი, გაყვანილი შიდა ელექტროსადგომი, გალესილი კედლები, ბინამდე მიყვანილი ვერტიკალური კომუნიკაციები (წყალი/კანალიზაცია, დენი, ბუნებრივი აირი) და მოჭიმული იატაკი). ამ პუნქტის საფუძველზე გამყიდველისთვის საკუთრების უფლებით გადასცემი ფართების გაანგარიშებაში მონაწილეობას არ ღებულობს წინამდებარე ხელშეკრულების 5.3. პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ასაშენებელი/აშენებული ფართები და მათზე მოთხოვნის უფლება არ წარმოეშობა მყიდველს.

5.6. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. პუნქტით გათვალისწინებული პარკის აშენებიდან 2 (ორი) წლის შემდგომ, მყიდველი უფლებამოსილია გამოიყენოს შემდეგი შესაძლებლობა:

5.6.1. გადასცეს გამყიდველს პარკის მოვლა-პატრონობის ვალდებულება, სანაცვლოდ გამყიდველისთვის პარკის და ამ ტერიტორიაზე მის საკუთრებაში არსებული ინფრასტრუქტურის (წყლის, სანიაღვრე, საკანალიზაციო, ელ-ენერგიის სისტემები და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის საკომუნიკაციო კვანძები-სადგურები, სადგური, საკანალიზაციო, სანასოსე სადგური, სატრანსპორტაციო ქვესადგურები და პარკის ადმინისტრაციული ნაგებობა), ასევე დამატებით

5.4. Покупатель обязан обеспечить:

5.4.1 Подготовку и представление на согласование проекта парка не позднее 31 декабря 2019 года.

5.4.2 Завершение строительства парка до 31 декабря 2023 года, с осуществлением инвестиций не менее 3 000 000 (три миллиона) долларов в денежном эквиваленте.

5.4.3. Предоставление откорректированного плана регулирования застройки на согласование не позднее 31 декабря 2019 года.

5.5. После того как здания-строения предусмотренные пунктом 5.2. настоящего Соглашения будут приняты в эксплуатацию, покупатель берет на себя обязательство не позднее 3 (три) месяцев после принятия зданий в эксплуатацию, передать в собственность продавцу 5% жилой площади, построенных в соответствии с пунктом 5.2., в состоянии белого каркаса (окна-двери на наружном периметре, железная дверь, проведенная внутренняя электросеть, оштукатуренные стены, вертикальные коммуникации доведенные до квартиры (вода/канализация, свет, газ и стяжка на полу). При расчете передаваемых продавцу площадей на основании этого пункта, не учитываются жилые площади, предусмотренных пунктом 5.3. настоящего Соглашения, и у покупателя не возникает прав требования на них.

5.6. После истечения 2 (два) лет завершения строительства парка, предусмотренного пунктом 5.1. настоящего Соглашения, покупатель вправе использовать следующую возможность:

5.6.1. Передать продавцу обязательства по уходу и обслуживанию парка, с условием передачи в собственность продавцу расположенную на этой территории инфраструктуру (вода, ливневая сеть, канализационная сеть, системы электроэнергии и коммуникационные узлы инженерной инфраструктуры, дренажная станция, канализационная и насосная станция, трансформаторные подстанции и административное здание управления парком), с условием передачи продавцу на правах собственности дополнительные 1,5% жилой площади построенной на основании пункта 5.2. настоящего Соглашения. При расчете передаваемых продавцу площадей на основании этого пункта, не будут

ხელშეკრულების 5.2 პუნქტის საფუძველზე აშენებული ბინების ფართი 1.5%-ის საკუთრების უფლების გადაცემის პირობით. ამ პუნქტის საფუძველზე გამყიდველისთვის საკუთრების უფლებით გადასაცემი ფართების გაანგარიშებაში მონაწილეობას არ ღებულობს წინამდებარე ხელშეკრულების 5.3. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ასაშენებელი/აშენებული ფართები და მათზე მოთხოვნის უფლება არ წარმოედგება მყიდველს. ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ფართები მყიდველს უნდა გადაეცეს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში (კარ-ფანჯარა გარე პერიმეტრზე, რკინის კარი, გაყვანილი შიდა ელექტროქსელი, გაღესილი კედლები, ბინამდე მოყვანილი ვერტიკალური კომუნიკაციები (წყალი/კანალიზაცია, დენი, ბუნებრივი აირი) და მოჭიმული იატაკი).

5.6.2. მყიდველის შესაბამისი მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში გამყიდველი ვალდებულია მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე მიიღოს საკუთრებაში 5.6.1 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ქონება.

5.6.3. გამყიდველი ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს პარკის მოვლა-პატრონობა.

5.6.4. მყიდველი წერილობითი ფორმით ატყობინებს გამყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულების 5.6.1 პუნქტით გათვალისწინებული ოფციის - პარკის მოვლა-პატრონობის ვალდებულების გადაცემის შესახებ. გამყიდველის მიერ პარკის მოვლა-პატრონობის ვალდებულება ძალაში შედის გამყიდველის მიერ მყიდველის შესაბამისი შეტყობინების მიღების მომენტიდან.

5.6.5. გამყიდველის მიერ 5.6. პუნქტით გათვალისწინებული ოფციით - პარკის მოვლა-პატრონობის ვალდებულების გადაცემის შესახებ მყიდველის შესაბამისი შეტყობინების მალეუბის მომენტიდან ავტომატურად წყდება 26.09.2012 წელს გაფორმებული ხელშეკრულების 6.2.7; 6.2.8; 6.2.9; 6.2.10; 6.2.11.; 6.2.12; 6.2.13 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებები;

5.7. გამყიდველი აცხადებს რომ საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში და მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, დაუსაბუთებლად არ დააბრკოლებს მყიდველის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებას, ასევე წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოების შესასრულებლად აუცილებელი თანხმობებისა და ნებართვების მოპოვების, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების

принимать участие площади, построенные на основании пунктов 5.3. настоящего Соглашения и у покупателя не возникает прав требования на них. Площади, предусмотренные данным подпунктом, должны быть переданы продавцу в состоянии белого каркаса (окна-двери на наружном периметре, железная дверь, проведенная внутренняя электросеть, оштукатуренные стены, вертикальные коммуникации, доведенные до квартиры (вода/канализация, свет, газ) и стяжка на полу)

5.6.2. Не позднее, чем через 3 (три) месяца после запроса покупателя, продавец обязан с соблюдением требований действующего законодательства принять в собственность имущество, предусмотренное подпунктом 5.6.1 настоящего соглашения.

5.6.3. Продавец обязан обеспечить за свой счет уход и обслуживание парка.

5.6.4. Покупатель в письменной форме сообщает продавцу об условиях, предусмотренных пунктом 5.6.1. настоящего Соглашения, о передаче обязательства по уходу и обслуживанию парка. Обязательство продавца по уходу за парком вступает в силу с момента принятия продавцом соответствующего уведомления покупателя.

5.6.5. После получения продавцом соответствующего уведомления от покупателя с опцией о передаче обязательства по уходу и обслуживанию парка согласно пункту 5.6. настоящего соглашения, автоматически прекращаются обязательства предусмотренные подпунктами 6.2.7; 6.2.8; 6.2.9; 6.2.10; 6.2.11.; 6.2.12; 6.2.13. договора от 26.09.2012 года

5.7. Продавец заявляет, что в пределах своих полномочий и в соответствии с действующим законодательством, без обоснования не будет препятствовать покупателю в осуществлении своих прав, в соответствии с этим соглашением. Также посодействует в получении всех обязательных соглашений и разрешений, необходимых для выполнения работ, предусмотренных настоящим Соглашением, и так же изменений документации градостроительства, внесение соответствующих изменений в генеральный план городского землепользования, корректировку плана регулирования застройки и проведении процедур для утверждения скорректированного плана.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ცვლილებების, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში შესაბამისი ცვლილებების განხორციელების, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებისა და კორექტირებული გეგმის დამტკიცების პროცედურებს.</p> <p>5.8. მყიდველი ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში, საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს ელექტროგადამცემი ხაზების გადატანა.</p> <p>8. ხელშეკრულების მე-6 მუხლის 6.2.7. პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:</p> <p>„6.2.7. მშენებლობის დასრულების შემდეგ უზრუნველყოს პარკის ტერიტორიაზე მოსახლეობის უფასო შესვლა 24 საათის განმავლობაში. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით. პარკის ტერიტორიაზე მოსახლეობის უფასო შესვლა გულისხმობს მოსახლეობის ყოველგვარი სასყიდლის გარეშე ფიზიკური დაშვების უფლებას პარკის ტერიტორიაზე.“</p> <p>9. ხელშეკრულების მე-6 მუხლის 6.2.10. პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:</p> <p>„6.2.10. უზრუნველყოს პარკის კეთილმოწყობა და დასრულებულია შენარჩუნება მოქმედი კანონმდებლობის, თანამედროვე სტანდარტების და ნორმების შესაბამისად;</p> <p>ა) მთელი არსებობის ვადის განმავლობაში დამთავრებული მშენებლობის შემდგომი ქონების ინვენტარი შეინარჩუნოს, იქონიოს და იმ მოცულობით შეაფასოს, იმ მდგომარეობაში და ოდენობით, რომელიც შეესაბამება მოწესრიგებულ მეურნეობას, კერძოდ საჭირო დამატებითი ინვენტარით, როგორიცაა (თუმცა ჩამონათვალი არ არის ამოწმურავი) მოსასვენებელი სკამები, ლამპიონები, საყოფაცხოვრებო ნარჩენების განთავსების კონტეინერები, ქუჩის საათები, სასმელი წყლის წერტილები (პატარა ფანტანები), დეკორატიული ქოთანის მცენარეები და სხვ.</p> <p>ბ) მოახდინოს ამ ხელშეკრულების პირობებით გათვალისწინებული, მომავალში აშენებული შენობა-ნაგებობების სათანადო ტექნიკურ მდგომარეობაში შენარჩუნება.</p> <p>გ) იქონიოს როგორც ფეხით მოსიარულეთა, ისე ველოსიპედის საგალი ბილიკები და პარკის ვიზიტორებისათვის უსაფრთხო გარემოს შექმნის მიზნით და გათვალისწინებით მოახდინოს ფეხით მოსიარულეთა და ველოსიპედის ბილიკების ვიზუალური ან/და ფიზიკური გამოიკვანა, საგალი ბილიკების აღდგენა და რეკონსტრუქცია.“</p> | <p>5.8. Покупатель обязан в случае необходимости, своими средствами обеспечить перенос линий электропередач.</p> <p>8. Определить пункт 6.2.7. статьи 6 договора в следующей редакции:</p> <p>«6.2.7. После завершения строительства обеспечить безвозмездный проход жителей в течении 24 часа на территории парка. Во избежание, каких либо недопониманий, безвозмездный проход значит неоплачиваемый физический доступ жителей на территорию парка».</p> <p>9. Определить пункт 6.2.10. статьи 6 договора в следящей редакции:</p> <p>«6.2.10. Обеспечить благоустройство парка и поддержание законченного в соответствии с действующим законодательством, современными стандартами и нормами;</p> <p>а) в течении всего периода законченного строительства, обеспечить сохранность инвентаря имущества, иметь и заполнять в том объеме, в состоянии и в количестве, которое необходимо для порядочной деятельности, в частности обеспечить дополнительным инвентарем, которые (хотя список не является исчерпывающим) стулья для отдыха, лампы, контейнеры для бытовых отходов, наружные часы, точки для питьевой воды (маленькие фонтаны), декоративные горшочные строения и т.д.</p> <p>б) обеспечивать состояние бедующих строений в надлежащем техническом состоянии, в соответствии с условиями настоящего договора</p> <p>в) иметь как пешеходные зоны, линии для велосипедистов и для визитеров парка с целью создания безопасной окружающей среды. Обеспечить визуальное и/или физическое различие пешеходных зон и линий для велосипедистов, восстановление и реконструкция пешеходных линий.</p> <p>10. Полностью изменить статью 8 договора и определить в следующей редакции:</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>10. ხელშეკრულების მე-8 მუხლი სრულად შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:</p> <p><i>მუხლი 8. საბანკო გარანტიები</i></p> <p>„8.1. მყიდველი ვალდებულია წარმოადგინოს საბანკო გარანტია საერთო თანხით არანაკლებ 400 000 (ოთხასი ათასი) აშშ დოლარისა. „ქ. თბილისის თვითმმართველი ქრთულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მყიდვის ფორმით ნასყიდობის 26.09.2012 წლის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ მუხიანხმების გაყორმების თარიღიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში, რომლის მოქმედების ვადა არანაკლებ 4 (ოთხი) თვით უნდა აღმატებოდეს ამ ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.4.2 პუნქტში მითითებულ ვადას.</p> <p>8.2. საბანკო გარანტიის თანხის შემცირების შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია 1 (ერთი) თვის ვადაში შეავსოს საბანკო გარანტია მის სრულ ოდენობამდე.</p> <p>8.3. საბანკო გარანტია უზრუნველყოფს მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული პრივატიზების პირობების და მყიდველის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად დაკისრებული პირგასამტებლოს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.</p> <p>8.4. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი პრივატიზების პირობების და ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად ხელშეკრულების გაუქმების/შეწყვეტის შემთხვევაში, უპირობო და გამოუხზომი საბანკო გარანტიის თანხა სრულად ირიცხება გამყიდველის მიერ მითითებულ ბიუჯეტის შემოსულობების შესაბამის ანგარიშზე.“</p> | <p>Статья 8.Банковская гарантия</p> <p>8.1.Покупатель обязан предоставить банковскую гарантию общей суммой не ниже 400 000 (четыреста тысяч) долларов США «Изменение договора о прямой продаже недвижимого имущества от 26.09.2012 года», после подписания настоящего соглашения не позднее 3 (три) месяцев, действие которой должно превышать 4 (четыре) месяца срока предусмотренного пунктом 5.4.2. статьи 5 настоящего соглашения</p> <p>8.2.В случае уменьшения гарантийной суммы, покупатель обязан в течении 1 (один) месяца заполнить банковскую гарантию на соответствующую сумму</p> <p>8.3.Банковская гарантия обеспечивает условия приватизации и не выполнение обязательств со стороны покупателя предусмотренные статьей 5 и штрафные санкции в случае не выполнения со стороны Покупателя своих обязательств по договору</p> <p>8.4.В случае прекращения/аннулирования договора в результате нарушения Покупателем условий приватизации и условий настоящего договора сумма банковской (безотзывной) безусловной банковской гарантии оплачивается в государственный бюджет, на счет указанный в настоящем соглашении</p> |
| <p>11. ხელშეკრულების მე-9 მუხლის 9.4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:</p> <p>„9.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4 2. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვადის ამოწურვიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს წარუდგინოს ზემოთ ჩამოთვლილი ექსპერტების დასკვნა, მყიდველის მიერ განხორციელებული ინვესტიციის მოცულობისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების შესახებ.“</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>11.Определить пункт 9.4. статьи 9 в следующей редакции:</p> <p>«9.4.После истечения срока, предусмотренного пунктом 5.4.2. в течении 30 (тридцать) дней покупатель обязан предоставить продавцу заключение экспертов перечисленных выше о объеме осуществленных инвестиций и о выполнении условий договора»</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>12. ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:</p> <p>„10.2. პირგასამტებლო გადახდილი უნდა იქნეს შემდეგ საბანკო რეკვიზიტზე:</p> <p>მიმღების დასახელება:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>12.Определить пункт 10.2. статьи 10 в следующей редакции:</p> <p>«10.2.Оплата пени должна быть осуществлена на следующий банковский счет: Получатель – Государственная казна TRESGE22; Банковский код: 300773287</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

სახელმწიფო ხაზინა: TRESGE22  
სახაზინო კოდი: 300773287"

13. ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„10.4 წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.4 პუნქტით გათვალისწინებული გრაფიკის, 5.5 პუნქტისა და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია გადაუხადოს გამყიდველს პირგასამტეხლო - ინვესტიციის თანხის - 3 000 000 (სამი მილიონი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ყოველწლიურ კალკულაში 0.1% ყოველ გადაგადგეილებულ დღეზე.“

14. 26.09.2012 წლის ხელშეკრულების ყველა სხვა დასარჩენი მუხლი, პუნქტები და ქვეპუნქტები რჩება უცვლელი.

15. წინამდებარე შეთანხმება წარმოადგენს 26.09.2012 წლის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთად.

16. წინამდებარე შეთანხმება დადებულია 2 (ორი) ეგზემპლარად, ქართულ და რუსულ ენაზე და გადაეცემათ მხარეებს.

17. განმარტებისთვის უპირატესი იურიდიული ძალა ენიჭება ქართულ ეგზემპლარს

18. წინამდებარე შეთანხმება ძალაში შედის მხარეების მიერ მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

13.Определить пункт 10.4. статьи 10 в следующей редакции:

«10.4.Нарушение графика предусмотренного пунктом 5.4. статьи 5 настоящего договора, нарушение обязательств предусмотренных пунктом 5.5. и нарушение обязательств предусмотренных договором, Покупатель обязан оплатить Продавцу пени в размере 0.1% от суммы инвестиций в размере 3 000 000 (три миллиона) долларов США за каждый просроченный день, в национальной валюте».

14.Все остальные пункты договора от 26.09.2012 года остаются неизменными.

15.Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора от 26.09.2012 года и действует в месте с ним

16.Настоящий договор заключен в 2 (два) экземплярах на Грузинском и Русском языках для каждой из сторон.

17.Для определения содержания соглашения, юридический приоритет придается Грузинскому тексту.

18.Настоящий договор после подписания сторонами настоящего договора и регистрации в Публичном Реестре



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01192813176  
თარიღი: 09/10/2019  
პინი: 1141

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია  
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა

გადაამოწმეთ: [document.municipal.gov.ge](http://document.municipal.gov.ge)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის  
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს

სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ, კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი 13.09.19 #67-01192563714 (16.09.19 #12-0119259519-61) წერილი, რომელიც ეხება ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის მდებარე ტერიტორიაზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის განვითარებისათვის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების დამტკიცების საკითხს. ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, საპროექტო გზა კვეთს უფლებადაურეგისტრირებელ და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიებს, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სააგენტოს მიერ, განხორციელდა საპროექტო გზის უფლებადაურეგისტრირებელი სივრცეების რეგისტრაცია. ასევე სერვიტუტით დაიტვირთა საპროექტო გზის კონტური. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით გაცნობებთ, რომ სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 01.17.14.002.202; 01.17.14.003.759; 01.17.14.003.574 და 01.17.14.002.121 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, ჩაერთოს განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, მათზე სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობის მიზნით.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/  
ელექტრონული შტამპი





# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01192602578

თარიღი: 17/09/2019

პინი: 4854

გადაამოწმეთ: [document.municipal.gov.ge](http://document.municipal.gov.ge)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა თქვენი მიმდინარე წლის 1 სექტემბრის №0119232483-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.14.003.491 და მიმდებარე ტერიტორია; ფუხეციური ზონა: რზ-2; რზ-1; სზ-6) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილები საკითხს.

**გაცნობებთ, რომ სამსახური თანახმაა ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განვითარების მიზნით დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.**

დამატებით გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე გათვალისწინებული უნდა იქნას, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-55 დადგენილებიდან 27<sup>4</sup>-ე მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში მითითებული უნდა იყოს მწვანე ნარგავების შესწავლისა და დასკვნის გაცემის ადგილი, როგორც მისამართი, ისე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, განმცხადებელმა უნდა წარმოდგინოს შესწორებული საექსპერტო დასკვნა, რომელშიც მითითებული იქნება ის საკადასტრო ერთეული (ერთეულები), სადაც განხორციელდა მწვანე ნარგავების აღწერა და ხარისხობრივი შეფასება.

ამასთან, შესწორებული საექსპერტო დასკვნა უნდა მოიცავდეს ტოპოგრაფიულ გეგმას საპროექტო შენობის განთავსების სქემით, მასზე საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი მწვანე ნარგავების (მათ შორის პროექტის განხორციელებისათვის სელისშემსლელი, მოსაჭრელი/ გადასარგავი ხე-მცენარეები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ნუმერაციის შესაბამისად დატანით, ასევე, საპროექტო შენობასა და მწვანე ნარგავებს შორის არსებული მანძილების აღნიშვნით.

აქვე გაცნობებთ, რომ მწვანე ნარგავების აღწერისა და ხარისხობრივი შეფასების შესახებ საექსპერტო დასკვნა უნდა მომზადდეს ყველა იმ მიწის ნაკვეთისთვის, რომელიც მოხვედრილია საპროექტო არეალში.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) მე-8 მუხლის მე-10 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან განმცხადებლის მიერ წარმოსადგენ სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემასა და გამწვანების პროექტში ხე-ნარგავების გაშენების არეალებთან ერთად ასახული უნდა იყოს კვ კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი და დეტალური ტაქსონომია (ხე-ნარგავის სახეობა, რაოდენობა, სიმაღლე და გარშემოწერილობა შესაბამის მასშტაბში, პირობითი აღნიშვნებით).

გარდა ზემოაღნიშნულისა, განმცხადებლის მიერ შემოთავაზებული საპროექტო წინადადებით ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) და საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6). დადგენილების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ და „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სზ-5-ის და სზ-6-ის გამწვანების (კვ) კოეფიციენტი შეადგენს 0.3-ს. შესაბამისად, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში გათვალისწინებული მინიმალური

გამწვანების ფართობი უნდა დაანგარიშდეს ზემოაღნიშნული მუხლით განსაზღვრული პარამეტრებით.

გამწვანების დეტალურ პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც ასევე უნდა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, გაცნობებთ, რომ შერეული, მაღალპროდუქტიული კორომების ჩამოყალიბება ქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების სავალდებულო წინაპირობაა, აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, ერთი სახეობის მწვანე ნარგავის ნაცვლად, ტერიტორია გამწვანდეს შერეული ტიპის წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხე-მცენარეებით.

მაღალპროდუქტიული კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბურქებთან და გაზონებთან ძიძართებით. აძღენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 კვ. მეტრი 1 ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული ვარჯის მქონე ხისთვის (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), ხოლო 20-25 კვ. მეტრი დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის.

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობა უნდა შეირჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან, გარდა შავი და ელდარის ფიჭვების, ასევე კვიპაროსის სახეობების ხეებისა.

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე და მის შემოგარენში, ელდარისა და შავი ფიჭვის სახეობებში მასობრივად არის გავრცელებული მავნებლებით გამოწვეული დაავადებები, რაც იწვევს მათ დაზიანებასა და ხშობას, დაავადების გავრცელების ან/და ახალი კერების წარმოქმნის პრევენციის მიზნით, სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გამწვანების პროექტში აღნიშნული სახეობების გამოყენება.

დასარგავ მწვანე ნარგავებთან დაკავშირებით, ასევე გაცნობებთ, რომ ვერხვის სახეობები ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობანაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს; ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარია და მისი აგროდეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, შესაძლო ზიანის პრევენციისათვის, მიზანშეწონილი არ არის ალვის ხის დარგვა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში.

აქვე გაცნობებთ, რომ ფოთლოვანი ხეების დარგვის შემთხვევაში ნერგის სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3.5 მეტრი, ხოლო, წიწვოვანის შემთხვევაში - არანაკლებ 3 მეტრი, ხოლო ნერგის გარშემოწერილობა - არანაკლებ 20 სანტიმეტრი

დამატებით გაცნობებთ, რომ დადგენილების მე-9 მუხლის მე-17 პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ხვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებულ საინფორმაციო დაფაზე განაშენიანების ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული ინფორმაციის გარდა აუცილებლად უნდა იყოს განთავსებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დაგეგმილი გამწვანების სივრცეების შესახებ ინფორმაცია.

აქვე, პარკის მოწყობის (დირსიჭალები) საკითხთან დაკავშირებით, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე გაცნობებთ, რომ პროექტის ფარგლებში დაგეგმილი 8 ჰექტარი ტერიტორიის პარკის ფუნქციით დაგეგმარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას შემდეგი სტანდარტები:

#### **კონცეპტუალური გადაწყვეტა:**

პირველი და აუცილებელი პირობა პარკის განვითარებისას არის პარკის საზოგადოებრივი სტატუსი, რომელიც მის ფართო მასების მიერ გამოყენებას გულისხმობს. პარკი უნდა იყოს ყველა მოქალაქისათვის ღია და მოხმარებისთვის თავისუფალი.

პარკის დაგეგმარებისას აუცილებელია გათვალისწინებული იყოს ლანდშაფტის თავისებურებები და მაქსიმალურად ეფექტურად გამოყენებული იყოს ბუნებრივი გარემოს პოტენციალი. წყლის ობიექტის არსებობის შემთხვევაში, აუცილებელია მისი შენარჩუნება და

პარკის ფარგლებში განვითარება სარეკრეაციო ფუნქციით.

ასევე აუცილებელია, არსებული მცენარეული საფარი მაქსიმალურად შენარჩუნდეს, ხოლო ახალი მცენარეებისა და გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტირების პროცესში გათვალისწინებული იყოს ადგილობრივი ბუნებრივი და კლიმატური პირობები. მცენარეები უნდა შეირჩეს ქ. თბილისის მერიის მიერ დადგენილ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ლანდშაფტისა და კლიმატისათვის შესაბამისი ხე-მცენარეების სახეობების სიიდან. მნიშვნელოვანია, ტერიტორიის ზონირებაც, რომლის მიხედვითაც უნდა განისაზღვროს მომავალი პარკის თემატური განვითარება და ფუნქციური დატვირთვა. ლანდშაფტის, და არსებული ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, პარკის სხვადასხვა არეალებში უნდა მოეწყოს რამდენიმე სარეკრეაციო, გასართობი, სპორტული სივრცეები, რომლებიც განკუთვნილი იქნება როგორც აქტიური, ასევე პასიური დასვენებისთვის.

### **სპორტული ზონა:**

საგულისხმოა, რომ სპორტული მოედან(ებ)ი უნდა განვითარდეს აქტიური სპორტული აქტივობებისთვის, როგორიცაა ფეხბურთი, კალათბურთი, ჩოგბურთი, ხელბურთი და სხვა. ამასთან ერთად, აუცილებელი ველო ბილიკის მოწყობაც პარკის პერიმეტრის მიხედვით, რომელიც დამატებით მიმზიდველობას შესძენს პარკს.

სპორტული მოედნების, ველო ბილიკის, ღია სავარჯიშო მოედნის, როლერ პარკის („სკეიტ პარკი“) მოწყობისას, აუცილებელია გათვალისწინებული იყოს საერთაშორისო სტანდარტები და უსაფრთხოების ნორმები. სასურველია გათვალისწინებული იყოს ადგილობრივი მოსახლეობის საჭიროებები და მოთხოვნები სპორტული მოედნის სახეობის შერჩევისას.

### **საბავშვო ზონა:**

საბავშვო ზონა მნიშვნელოვან სივრცეს წარმოადგენს პარკში, რომელშიც თავმოყრილი იქნება 15 წლამდე ბავშვების უმეტესი ნაწილი. აქედან გამომდინარე მისი დაგეგმვა უნდა მოხდეს სხვადასხვა ასაკის ბავშვების გართობის და ფიზიკური განვითარების საჭიროებების გათვალისწინებით. საბავშვო ატრაქციონების ხარისხი და უსაფრთხოების სტანდარტები უნდა შეესაბამებოდეს ევროკავშირის ქვეყნებში აღიარებულ სტანდარტების და უსაფრთხოების ნორმებს, რაც გამოისახება მწარმოებელი კომპანიის პროფილის და წარმოებული პროდუქციის ხარისხზე გარანტიებით.

მოედნების საფარი და უსაფრთხოების არეალები უნდა იყოს დაფარული ეკოლოგიურად სუფთა მასალით, რომელიც უზრუნველყოფს ბავშვის დაცემისას დაზიანების დაბალ ალბათობას.

### **ბილიკები და მიწნევადობა:**

პარკში გათვალისწინებული უნდა იყოს რამდენიმე ტიპის ბილიკი. ცენტრალური, რომელიც მეტ დატვირთვას გულისხმობს და პარკის ცენტრალურ ნაწილებზე უნდა განთავსდეს, ხოლო სხვა სივრცეების ერთანეთთან დაკავშირება უნდა მოხდეს შედარებით სუსტი დატვირთვის საფეხმავლო ბილიკებით. ბილიკების საფარი სასურველია იყოს ბუნებრივი მასალით დაფარული, დრენაჟის გათვალისწინებით. ბილიკების დაგეგმარებისას აუცილებელია საერთაშორისო სტანდარტების დაცვა. კერძოდ, პარკის ინფრასტრუქტურული ნაწილი, რომელიც მოიცავს ავტოსადგომებს, საფეხმავლო ბილიკებს და მოედნებს, არ უნდა აღემატებოდეს პარკის საერთო ფართობის 30%. ბილიკების სიგანე უნდა განისაზღვროს მათი გამოყენებიდან და დანიშნულებიდან გამომდინარე. საფეხმავლო ბილიკი უნდა უზრუნველყოფდეს 2 ადამიანის, მათ შორის შშმ პირის ან/და საბავშვო ეტლით მოძრაობის შესაძლებლობას, რომელთა მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 180 სმ. ხოლო ველობილიკის სიგანე ასევე არ უნდა იყოს 2 მ-ზე ნაკლები. აღსანიშნავია, რომ პარკის თემატური სივრცეები უნდა იყოს მარტივად მიწნევადი ნებისმიერი ასაკის და ფიზიკური შესაძლებლობების პირებისთვის. რაც ნიშნავს იმას, რომ ეტლით გადაადგილება შესაძლებელი უნდა იყოს პარკის ფართობის არა ნაკლებ 80 %-ზე. შესაბამისად, ბილიკები შეძლებისდაგვარად უნდა დაგეგმარდეს იმგვარად, რომ ეტლით გადაადგილება მარტივი იყოს. იგულისხმება, როგორც ბილიკების საფარი, ასევე პანდუსები, რამპები, რომელთა ზედაპირი არ უნდა იყოს გადაადგილების შემაფერხებელი და დახრის კუთხეც 6 %-ს არ უნდა აღემატებოდეს.

### **საბავშვო მოედნები:**

საბავშვო მოედანი, დიდი მოცულობის პარკის შემთხვევაში, უნდა ითვალისწინებდეს სხვადასხვა ასაკის და ფიზიკური განვითარების მქონე ბავშვის მოთხოვნებს. კერძოდ, საბავშვო მოედნის ინვენტარი უნდა პასუხობდეს პარკის მომხმარებელი ბავშვების საჭიროებებს და იყენებდეს მათი ფიზიკური განვითარებისათვის აუცილებელ პირობების უზრუნველყოფის საშუალებებს. ინვენტარი უნდა იყოს მაქსიმალურად მაღალი ხარისხის

ეკოლოგიურად სუფთა მასალისაგან, ხარისხის საერთაშორისო სტანდარტის დაცვით. საბავშვო მოედნის მოხმარების კოიფიციენტი უნდა შეესაბამებოდეს მოედნის ერთდროულად გამოყენების მაღალ მაჩვენებელს, რაც ნიშნავს, მოედნის ერთდროულად მომხმარებელი ბავშვების რიცხვი არ უნდა იყოს 50 ბავშვზე ნაკლები. ასევე, აუცილებელია საბავშვო მოედნის მინიმუმ 2 ერთეული განისაზღვროს შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვისთვის, რომელიც არ უნდა იყოს ინტეგრირებული სხვა გასართობ ერთეულებთან.

#### **განათება:**

განათება მნიშვნელოვანი ფაქტორია პარკში ხილვადობის და უსაფრთხოების თვალსაზრისით, აქედან გამომდინარე საჭირო პარკის განათების სისტემა ისეთნაირად მოეწყოს, რომ ცენტრალური და დამხმარე ბილიკები, ისევე როგორც თემატური არეალები მაქსიმალურად განათებული იყვნენ. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია საბავშვო სივრცის, სპორტული ძოვების განათება. ბილიკებზე განთავსებული განათების ბოძები უნდა უზრუნველყოფდნენ სინათლის გაფრქვევის შესაბამის ხარისხს, რათა პარკი იყოს მომხმარებელთათვის უსაფრთხო დღის მეორე ნახევარშიც.

#### **საპარკე ფურნიტურა:**

საპარკე ფურნიტურა უნდა უზრუნველყოფდეს პარკში ადამიანების დასვენებას და სისუფთავს. აუცილებელი გათვალისწინებული იყოს პარკის დამსვენებელთა პოტენციური რაოდენობა და სტატისტიკის შესაბამისად განთავსდეს დასასვენებელი ფურნიტურა, სკამი, მაგიდა, სანაგვე კრწა (და ა.შ. ასევე აუცილებელია ღია არეალებში საჩრდილობელი ობიექტების (ფანჩატურების) განთავსება. შესაძლებელია, მცირე არქიტექტურული ფორმების განთავსება.

#### **კულტურულ-საგანმანათლებლო სივრცე:**

სასურველია პარკში მოეწყოს სივრცე რომელიც გათვალისწინებული იქნება კულტურულ-საგანმანათლებლო ღონისძიებებისთვის. მაგალითად, ამფითეატრი ან ღია საგამოფენო სივრცე, სადაც სხვადასხვა კულტურული და საგანმანათლებლო აქტივობების ჩატარება იქნება შესაძლებელი.

#### **სასმელი სოკო:**

პარკში აუცილებელია გათვალისწინებული იყოს მინიმუმ 2 სასმელი სოკო, რომლის მოხმარებაც შესაძლებელი იქნება ასევე შშმ პირისთვის და ძაღლებისთვის.

#### **გამწვანება:**

პარკის მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს გამწვანება, რომელიც პარკის ესთეტიურ სახეს, უზრუნველყოფს ჩრდილს და რეკრეაციის ძირითად საფუძველს წარმოადგენს. აქედან გამომდინარე, აუცილებელია პარკში გათვალისწინებული იყოს მცენარეებით დაფარული არეალების განვითარება. მცენარეები აუცილებელია არჩეულ იყოს ქ. თბილისის მერიის მიერ დამტკიცებული სიიდან. დარგული ხეების სიმაღლე არ უნდა იყოს 3 მ-ზე ნაკლები, ხოლო მათი დარგვა და მოწვავა უნდა განხორციელდეს სპეციალისტების ყურადღების ქვეშ.

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური



ნერილის ნომერი: 01192952979

თარიღი: 22/10/2019

პინი: 0993

გადაამოწმეთ: [document.municipal.gov.ge](http://document.municipal.gov.ge)

2019 წლის 18 ოქტომბრის N 01192911-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა განიხილა აღნიშნული პროექტი, ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება და კვლევის სამუშაო მასალები.

დღეისათვის, საპროექტო ტერიტორიის **საზოგადოებრივი ტრანსპორტით** მომსახურების დონე არ არის დამაკმაყოფილებელი. ამავ დროს, ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორია მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული სატარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

მიმდებარე ტერიტორიაზე დამაკმაყოფილებელია **საქვეითე ინფრასტრუქტურა**. საგზაო ინფრასტრუქტურის გამტარუნარიანობის თვალსაზრისით, მიმდებარე კვანძები გადატვირთულია თუმცა, საქვეითე და საზოგადოებრივ ტრანსპორტზე ორიენტირებული პოლიტიკის გატარების შემდგომ, ქალაქის ძირითად სატრანსპორტო დერეფნების მიმდებარე განაშენიანებებში მოსალოდნელია მოდალურ განაწილებაში ინდივიდუალური მანქანით გადაადგილების წილის შემცირება. შესაბამისად, მოსალოდნელია აღნიშნული კვანძების განტვირთვა.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე, მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესათანხმებლად, სამსახურში უნდა იყოს წარმოდგენილი როგორც CD დისკზე ჩაწერილი .dwg ფორმატის სქემის ფაილი, ისე A3 ფორმატით ამობეჭდილი ოთხი ფერადი ეგზემპლარი. სქემის განცხადებას თან უნდა ერთვის პროექტის განცხადების (ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში შეტანილი) ნომერი და საკადასტრო კოდი. ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტოდ გათვალისწინებული გზა ხვდება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე, უნდა წარმოადგინოთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შუალედური პასუხი.

შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

