



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა № 162

“ 15 ” აპრილი 2025 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა, №36-ში (ნაკვ. 07/029); ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.10.10.007.061; №01.10.10.007.080; №01.10.10.007.081) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების 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, 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 2025 წლის 8 აპრილის №25.591.668 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო აღდგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა, №36-ში (ნაკვ. 07/029); ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.10.10.007.061; №01.10.10.007.080; №01.10.10.007.081) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული 2024 წლის 23 ოქტომბერს №01242974335-67 (№01243323239-67; №01243533382-67; №01250204019-67; №01250482855-67; №01250782966-67; №01250911667-67; №01250934375-67; №01250944596-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 25.591.668
8 / აპრილი / 2025 წ.

ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში (ნაკვეთი 07/029); ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.007.061; N01.10.10.007.080; N01.10.10.007.081) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 23 ოქტომბერს N01242974335-67 (N01243323239-67; N01243533382-67; N01250204019-67; N01250482865-67; N01250782966-67; N01250911667-67; N01250934375-67; N01250944596-67) განცხადებით მიმართა თორნიკე კოპალიანმა (პ/ნ 01009014048) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში (ნაკვ. 07/029); ქ.თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.007.061; N01.10.10.007.080; N01.10.10.007.081) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში (ნაკვ. 07/029); ქალაქ თბილისი, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.007.061; N01.10.10.007.080; N01.10.10.007.081). არეალის ჯამური ფართობი: 16 871 კვ.მ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), მცირედზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და შიდაკვარტალური გამწვანება.

საპროექტო არეალის მიმდებარედ ტერიტორია განაშენიანებული, როგორც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, ისე დაბალსართულიანი (1-3) საცხოვრებლებით.

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესაბამისად, გამოყენების სახეობა: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი;

ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ით.

შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) - 16 871 კვ.მ.

სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) -2;



შენიშვნების რაოდენობა - 2 შენიშვნა;

შენიშვნა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა 22-23;

საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 11 071 კვ.მ.

კ1-0.5;

კ2- 4.2 (კ2= 46 000 კვ.მ. მომატებულია მხარდამჭერი ღონისძიების ფარგლებში);

კ3- 0.3;

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) - 5 800 კვ.მ.

კ-1-0.2; კ-2; კ-3- 0.8

ყველა ავტოსადგომის განთავსება განხორციელდება მიწისქვეშ.

„ქალაქ თბილისში, შპს „ათორის“ (ს/ნ 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუშთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და მეორე მხრივ, შპს „ნ.გ.ბ“ შორის გაფორმებულ იქნა 2024 წლის 24 ივლისის ხელშეკრულების შესაბამისად, საპრივატიზებო ქონებაზე (ს/კ: NN01.10.10.007.061; 01.10.10.007.080; 01.10.10.007.081) განისაზღვრა შესაბამისი პირობები, მათ შორის, საპრივატიზებო ქონების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი განისაზღვრა არაუმეტეს 46 000 კვ.მ-ისა. ხოლო, საპრივატიზებო ქონებიდან სულ მცირე 3500 კვ.მ ტერიტორიაზე უნდა მოეწყოს კონცენტრირებული და საჯარო სარეკრეაციო სივრცე (პარკი).

წარმოდგენილი წინადადებით, საპროექტო ტერიტორიიდან გამოიყოფა 5 800 კვ.მ საჯარო სარეკრეაციო სივრცის მოსაწყობად. აღნიშნული სივრცე გამოიყოფა ცალკე საკადასტრო ერთეულად და გადაეცემა მუნიციპალიტეტს.

შესაბამისად, ვინაიდან, აღნიშნული პროექტი ხორციელდება მშენებლობის დაუშთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, გათავისუფლებულია განაშენიანების რეგულირების წესების 16³ მუხლით ზონის ცვლილებით გამოწვეული ფასთაშორისი სხვაობის დადგენისგან.

„ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას,

დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 7 აპრილის N01250971684 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 7 აპრილის N01250972083 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 31 იანვრის N61-01250313785 წერილის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში შპს „ათორის“ (ს/ნ 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ხელშეკრულების გათვალისწინებით, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, შეთანხმდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში (ნაკვ. 07/029); ქ.თბილისი, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.007.061; N01.10.10.007.080; N01.10.10.007.081) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

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 N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01242974335-67 (N01243323239-67; N01243533382-67; N01250204019-67; N01250482865-67; N01250782966-67; N01250911667-67; N01250934375-67; N01250944596-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში (ნაკვ. 07/029); ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.007.061; N01.10.10.007.080; N01.10.10.007.081) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვეგმარებითი დავალების პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმაღაძეს.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: **01250971684**
თარიღი: **07/04/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 4 აპრილის №01250944596-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩის №36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ: 01.10.10.007.080; 01.10.10.007.061; 01.10.10.007.081; **არსებული ფუნქციური ზონა:** სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) და მცირე ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); თემატური რუკა: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები; **საპროექტო ფუნქციური ზონა:** საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1)) ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ 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-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობების მითითებით ($სზ-6 = 0.3 = 3\,321\,მ^2$ და $რზ-1 = 0.8 = 4\,640\,მ^2$). და საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებს, რომლის შესაბამისად განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს **330 ძირი** მწვანე ნარგავის (ს.კ: 01.10.10.007.061 - №60-61, №320-321, №388, №373; №545-561, №569-591, №601-737, №739, №740-746, №748, №756-759, №763-769, №772-775, №790-791, №797, №802, №817, №818, №824, №825, №834-845, №849-860, №862-871, №880-895, №898-902, №904-909, №1132, №1138, №1140, №1141, №1144-1146, №1149-1151, №1153, №1156-1158, №1173-1175, №1177; ს.კ: 01.10.10.007.080- №54, №59 №63-64, №67-72, №75-92, №94-99, №106-107) მოჭრას და **37 ძირი** (ს.კ: 01.10.10.007.061- №374-375, №378, №377, №380, №382, №389, №785-789, №792-801, №805-807, №810, №812, №815-816, №872-879) მწვანე ნარგავის გადარგვას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გაცნობებთ, რომ სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას დენდროლოგიურ გეგმაზე და გეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწეება შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, დადგენილების მე-8 მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად, განმცხადებელმა უნდა წარმოადგინოს სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემის ამსახველი გეგმა, გამწვანების (დენდროლოგიური) დეტალური პროექტის ჩათვლით, რომელშიც ხე-ნარგავების გაშენების არეალებთან ერთად ასახული უნდა იყოს კ-3 კოეფიციენტის ათვისების საანგარიშო ფართობი და დეტალური ტაქსონომია (საპროექტოდ დასარგავი ხე-ნარგავის სახეობა, რაოდენობა, სიმაღლე და გარშემოწერილობა, შესაბამის მასშტაბში, პირობითი აღნიშვნებით) .

დამატებით, გამწვანების დეტალურ (დენდროლოგიურ) პროექტთან დაკავშირებით, რომელიც 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 ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12 მ² ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული, (მაგ. ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა) ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 15-20 მ² საშუალო, 20-25 მ² დიდი ვარჯის მქონე წიწვოვანი ან/და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, 5 მ² ერთი ძირი ბუჩქისთვის (მაგ: იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

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, ვერხვის და ხილ-კენკროვანი 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 ხმობას, დაავადების გავრცელების ან/და ასალი კერების წარმოქმნის პრევენციის მიზნით, სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია გამწვანების პროექტში აღნიშნული სახეობების გამოყენება.

რაც შეეხება ვერხვის ხეებს, ისინი ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების გამოწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტრევეადი 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 აგრო-დეკორატიული 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.

გამოყენებული კვალიფიკორი
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო
სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 01250791516
თარიღი: 20/03/2025

2025 წლის 19 მარტის N 01250782966-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ის მიმდებარედ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.10.10.007.080; 01.10.10.007.061; 01.10.10.007.081) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ამ ეტაპზე საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია, ავტობუსების გაჩერება 4-5 წუთის საფესმავლო მანძილზეა და გააჩნია რეზერვი. ამავდროულად, ახალი საავტობუსო ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორია (მარშალ გელოვანის გამზ.) მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ასევე მიმდებარე ქუჩებზე განაზღვრება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდეგ, ასევე სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საზ. ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესების შემდეგ, ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

კვლევის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა ამ ეტაპზე არ არის დამაკმაყოფილებელი. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე ქუჩების ნაწილზე მოწყობილია ტროტუარი, თუმცა გვხვდება სარეაბილიტაციო მონაკვეთებიც. რაც მთავარია, არსებული გზის პარამეტრები იძლევა დამაკმაყოფილებელი საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწყობის საშუალებას. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განაზღვრება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებელმა შესათანხმებლად უნდა წარმოადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 2.5 მეტრს. სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად ორმხრივი გზა შეადგენდეს არანაკლებ 6 მეტრს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო
სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: 01250972083
თარიღი: 07/04/2025

2025 წლის 4 აპრილის N 01250944596-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ის მიმდებარედ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.10.10.007.080; 01.10.10.007.061; 01.10.10.007.081) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2025 წლის 19 მარტის N 01250782966-67 განცხადების პასუხად N 01250791516 წერილით.

ვინაიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებელმა შესათანხმებლად უნდა წარმოადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 2.5 მეტრს. სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად გზის სიგანე შეადგენდეს არანაკლებ 6 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01250313785
თარიღი: 31/01/2025

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
ადრესატი: იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში: **სააგენტო**)
წარმოდგენილი თქვენი 2025 წლის 22 იანვრის №16-01250213621 განცხადების (შემდგომში:
განცხადება) პასუხად, გაცნობებთ შემდეგს:

„ქალაქ თბილისში შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ
მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით
უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების
კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“
ხელშეკრულების გათვალისწინებით, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, შეთანხმდეს განაშენიანების
რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, განცხადებაზე თანდართული „მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ალბომის“
შესაბამისად.

პატივისცემით,

სერგო ბირკაძე

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ხელშეკრულება

ქალაქ თბილისში მპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ

ქ. თბილისი

24 / ივლისი / 2024 წ.

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 28 ივნისის №24.1125.1287 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის №331 განკარგულებების საფუძველზე,

ერთი მხრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის (შემდგომში: მთავრობა) სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში: სააგენტო), წარმოდგენილი მისი უფროსის - ირაკლი თავართქილაძის (პ/ნ: 01024052796) მიერ;

მეორე მხრივ, მპს „ნ.გ.ბ.“ (ს/ნ: 405193678, შემდგომში: მყიდველი) წარმოდგენილი მიხეილ ტყემელაშვილის (პ/ნ: 17001007358) მიერ;

შემდგომში ერთობლივად წოდებული, როგორც მხარეები, ხოლო ცალ-ცალკე - მხარე;

პრეამბულა

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2023 წლის 26 დეკემბრის №19 ოქმის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 27 დეკემბრის №23.2154.2403 განკარგულების და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 28 დეკემბრის №643 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე (www.tbilisi.gov.ge) 2023 წლის 29 დეკემბრიდან 2024 წლის 09 თებერვლის ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა „მპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ში მდებარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16871 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ: №01.10.10.007.061, №01.10.10.007.077 და №01.10.10.007.051) კონკურენტული შერჩევის წესით პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“ (შემდგომში: ინტერესთა გამოხატვა);

ვინაიდან, ინტერესთა გამოხატვის საგანს წარმოადგენდა საპრივატიზებო ქონებაზე (ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ში მდებარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ჯამურად 16871 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი) საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და პარკის მშენებლობის განხორციელება და განხორციელებული მშენებლობის ფარგლებში აშენებული შენობა-ნაგებობებ(ებ)იდან უპირატესად მპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული შესაბამისი პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფა;

ვინაიდან, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის გამოვლენის კრიტერიუმს წარმოადგენდა ინტერესთა გამოხატვის პირობებით გათვალისწინებული ქონების მიმღები პირებისათვის საკუთრებაში გადასაცემი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების ჯამური ფართობის ყველაზე დიდი ოდენობის შეთავაზება, რომელიც არ უნდა ყოფილიყო 8000 (რვა ათასი) კვ.მ.-ზე ნაკლები;

ვინაიდან, სააგენტოს 2024 წლის 19 თებერვლის №61-01240501349 კორესპონდენციის თანახმად, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულად გამოცხადდა მპს „ნ.გ.ბ.“ (ს/ნ: 405193678), რომლის მიერ შეთავაზებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების ჯამური ფართობი შეადგენს 8050 (რვა ათას ორმოცდაათი) კვ.მ.-ს;

1/15



ვინაიდან, შპს „ნ.გ.ბ.“-ის (ს/ნ: 405193678) მიერ ინტერესთა გამოხატვის ფარგლებში სააგენტოში წარმოდგენილია ინტერესთა გამოხატვის პირობების შესაბამისი 6 000 000 (ექვსი მილიონი) ლარის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია, რომელიც მოქმედია 2025 წლის 10 თებერვლის ჩათვლით;

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 28 ივნისის №24.1125.1287 განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის №331 განკარგულების შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული უძრავი ქონების შპს „ნ.გ.ბ.“-ისთვის (ს/ნ: 405193678) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით;

მხარეები თანხმდებიან, დადონ უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ წინამდებარე ხელშეკრულება (შემდგომში: **ხელშეკრულება**)

1. ტერმინები და ინტერპრეტაცია

წინამდებარე ხელშეკრულებაში, თუ კონტექსტი სხვაგვარად არ ითვალისწინებს, გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- 1.1. **მუნიციპალიტეტი** - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი;
- 1.2. **დაზარალებული პირები** - შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირები, რომელთა ვინაობაც განისაზღვრება კომისიის მიერ, სააგენტოსთვის წარდგენილი წერილობითი შეტყობინებ(ებ)ის შესაბამისად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით;
- 1.3. **კომისია** - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისია;
- 1.4. **საპრივატიზებო ქონება** - მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომელზეც დაგეგმილია პროექტის განხორციელება და რომელიც საკუთრებაში გადაეცემა მყიდველს, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით. საპრივატიზებო ქონების მახასიათებლები განსაზღვრულია ხელშეკრულების მე-2 მუხლით;
- 1.5. **პროექტი** - მყიდველის მიერ საპრივატიზებო ქონებაზე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის და პარკის მშენებლობა, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებისა და ვადების შესაბამისად, დაზარალებული პირების შესაბამისი გადასაცემი ფართებით დაკმაყოფილების მიზნით;
- 1.6. **პარკი** - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად;
- 1.7. **სავალდებულო შენობა-ნაგებობა(ები)** - საპრივატიზებო ქონებაზე პროექტის ფარგლებში დაგეგმილი/ასაშენებელი/მშენებარე ის შენობა-ნაგებობა/შენობა-ნაგებობები, სადაც გათვალისწინებული იქნება/განთავსდება გადასაცემი ფართ(ებ)ი. მყიდველი უფლებამოსილია თავად განსაზღვროს საპრივატიზებო ქონებაზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების რაოდენობა და მდებარეობა, რაც შეთანხმდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით;
- 1.8. **პირველი ლოტი** - ის სავალდებულო შენობა-ნაგებობა(ები), რომლის/რომელთა მშენებლობა (მათ შორის, მისი/მათი დასრულების ვადა) წინ უსწრებს სხვა შენობა-ნაგებობების მშენებლობის პროცესს;
- 1.9. **მეორე ლოტი** - ის სავალდებულო შენობა-ნაგებობა(ები), რომელიც/რომლებიც არ შედის პირველი ლოტის ფარგლებში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.
- 1.10. **გადასაცემი ფართ(ებ)ი** - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.6.1 პუნქტის შესაბამისად;
- 1.11. **პირველი ლოტის ფართ(ებ)ი** - გადასაცემი ფართ(ებ)ის ის ნაწილი, რომელიც შედის პირველი ლოტის ფარგლებში გათვალისწინებულ გადასაცემ ფართ(ებ)ში, ხელშეკრულების 5.6.2 პუნქტის პირობის შესაბამისად.
- 1.12. **მეორე ლოტის ფართ(ებ)ი** - გადასაცემი ფართ(ებ)ის ის ნაწილი, რომელიც არ შედის პირველი ლოტის ფარგლებში გათვალისწინებულ გადასაცემ ფართ(ებ)ში.



- 1.13. ქონების მიმღები პირ(ებ)ი - გადასაცემ ფართ(ებ)ზე საკუთრების უფლების უსასყიდლოდ მიმღები პირ(ებ)ი, რომელსაც/რომელთაც თავდაპირველად წარმოადგენს მხოლოდ მუნიციპალიტეტი, ხოლო შემდეგ - ასევე მის მიერ განსაზღვრული სხვა პირ(ებ)ი, ხელშეკრულების 5.6.8 - 5.6.9 პუნქტების პირობების გათვალისწინებით;
- 1.14. კარკასული მდგომარეობა - შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა, როდესაც დასრულებულია შენობა-ნაგებობის ძირითადი მონოლითური კონსტრუქციული სისტემის, რკინა-ბეტონის კარკასის, გადახურვისა და საფასადე კედლების მშენებლობა;
- 1.15. თეთრი კარკასის მდგომარეობა - გადასაცემი ფართ(ებ)ის მდგომარეობა, რომელიც განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.6.11 პუნქტის შესაბამისად;
- 1.16. მშენებლობის დასრულება - შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა, როდესაც იგი მიაღწევს თეთრი კარკასის მდგომარეობას;
- 1.17. საბანკო გარანტია - განისაზღვრება ხელშეკრულების მე-7 მუხლის პირობების შესაბამისად;
- 1.18. საჯარო რეესტრი - სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- 1.19. საპრივატიზებო საფასური - განისაზღვრება ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის შესაბამისად;
- 1.20. საპრივატიზებო შეზღუდვა - განისაზღვრება ხელშეკრულების 4.4 პუნქტის შესაბამისად;
- 1.21. განმლის ოქმი - ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმი;
- 1.22. განამენიანების სრული ფართი - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად;

2. საპრივატიზებო ქონება და მისი მახასიათებლები

- 2.1. საპრივატიზებო ქონებას წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში და მის მიმდებარედ არსებული ჯამურად 16871 კვ.მ. ფართობის მქონე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები:
 - i. ს/კ: 01.10.10.007.061 – 15229 კვ.მ.
 - ii. ს/კ: 01.10.10.007.080 – 1457 კვ.მ.
 - iii. ს/კ: 01.10.10.007.081 – 185 კვ.მ.
- 2.2. საპრივატიზებო ქონებაზე განთავსებულია რიგი რეგისტრირებული და ხაზობრივი ნაგებობები. მასზე, ასევე, შესაძლოა მდებარეობდეს სხვა, არარეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობები.
- 2.3. საპრივატიზებო ქონების ნაწილი, კერძოდ, №01.10.10.007.081 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, სავარაუდოდ, დაკავებულია თვითნებურად.

3. საპრივატიზებო საფასური

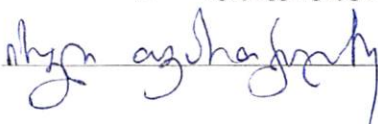
- 3.1. საპრივატიზებო ქონების საპრივატიზებო საფასური შეადგენს სიმბოლურ ფასს - 1 (ერთი) ლარს.
- 3.2. მყიდველი ვალდებულია საპრივატიზებო საფასური გადაიხადოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით:

მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22

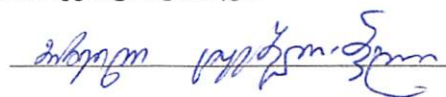
სახაზინო კოდი: 300773390

დანიშნულება: შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულების საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწების გაყიდვიდან.

4. ხელშეკრულების საგანი და საპრივატიზებო ქონების რეგისტრაციის წესი



3/15





- 4.1. ხელშეკრულების საგანია მთავრობის მიერ, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით, საპრივატიზებო ქონების მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემა, მყიდველის მიერ საპრივატიზებო ქონებაზე პროექტის განხორციელებისა და პროექტის ფარგლებში, უპირატესად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით.
- 4.2. საპრივატიზებო ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება მყიდველის მიერ საპრივატიზებო საფასურის ხელშეკრულების 3.2 პუნქტის შესაბამისად გადახდის შემდეგ, სააგენტოს მიერ მყიდველის სახელზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე.
- 4.3. სააგენტო საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობას გასცემს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადებში.
- 4.4. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაიცემა და საპრივატიზებო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების პირობით, რაც შესაბამის მოწმობაში/ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: „**შეძენილია ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების პირობით**“ (შემდგომში: **საპრივატიზებო შეზღუდვა**). საპრივატიზებო შეზღუდვა გავრცელდება და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება საპრივატიზებო ქონების დაყოფის ან გაერთიანების (მათ შორის, სხვა უძრავ ქონებასთან გაერთიანების) შედეგად წარმოქმნილ ნაკვეთ(ებ)ზე (მათ შორის, საპრივატიზებო ქონების იმ ნაწილზე, სადაც განთავსდება პარკი), ასევე, მასზე/მათზე წარმოქმნილ დამოუკიდებელი უფლების ობიექტებზეც (ინდივიდუალურ ფართებზე).
- 4.5. საპრივატიზებო ქონებაზე საპრივატიზებო შეზღუდვის რეგისტრაციის გაუქმება შესაძლებელია მხოლოდ სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, ხელშეკრულების 6.1 - 6.3 პუნქტების შესაბამისად გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე.

5. პროექტის განხორციელების ძირითადი პირობები

- 5.1. საპრივატიზებო ქონებაზე პროექტი უნდა განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, შემდეგი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების გათვალისწინებით:
- ა) ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) (გარდა ამ პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პარკის ტერიტორიისა);
 - ბ) საპრივატიზებო ქონების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (შემდგომში: **კ2 კოეფიციენტი**) ჯამური საანგარიშო ფართობი შეადგენს **არაუმეტეს 46 000 (ორმოცდაექვსი ათასი) კვ.მ.-ს** (შემდგომში: **განაშენიანების სრული ფართი**), ხოლო შესაბამისი კ2 კოეფიციენტის მაჩვენებელი განისაზღვრება განაშენიანების რეგულირების გეგმით.
 - გ) ყოველგვარი ექვსი გამოსარიცხად, საპრივატიზებო ქონების ტერიტორია სრულად ჩაითვლება პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების (კ1), განაშენიანების ინტენსივობის (კ2) და გამწვანების (კ3) კოეფიციენტების (შემდგომში: **სამშენებლო კოეფიციენტები**) ანგარიშში, გარდა ამ პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პარკის ტერიტორიისა.
 - დ) საპრივატიზებო ქონებიდან სულ მცირე **3500 (სამი ათას ხუთასი) კვ.მ.** ფართობის ტერიტორიაზე უნდა მოეწყოს კონცენტრირებული და საჯარო სარეკრეაციო სივრცე - პარკი (შემდგომში: **პარკი**), რომლის მდებარეობა და კონფიგურაცია განისაზღვრება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, წინამდებარე ქვეპუნქტში მითითებული ფართობის შემცირების გარეშე. ამასთან, პარკის მიერ ათვისებული მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ნაწილი არ ჩაითვლება სამშენებლო კოეფიციენტების ანგარიშში.
- 5.2. ყოველგვარი ექვსი გამოსარიცხად, პროექტი სრულად ხორციელდება მყიდველის ხარჯით/მის მიერ მოზიდული სახსრებით. პროექტის განსახორციელებლად საჭირო საგზაო/ინფრასტრუქტურული/საინჟინრო სამუშაოების განხორციელება (მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, საპროექტო ტერიტორიებამდე გზისა და კომუნიკაციების მიყვანა, ასევე, საპრივატიზებო ქონებაზე განთავსებული,



რეგისტრირებული ან/და არარეგისტრირებული კომუნიკაციების გადატანა და ამ მიზნით, შესაბამის ორგანოებთან კომუნიკაცია) ან/და პროექტის განხორციელების მიზნით რაიმე ფინანსური რესურსის მიმართვა/მოზიდვა არ წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის ვალდებულებას.

- 5.3. მყიდველი ვალდებულია, საჭიროების შემთხვევაში, საპროექტო ტერიტორიაზე რეგისტრირებული/ არარეგისტრირებული კომუნიკაციების სხვა შესაბამის ტერიტორიაზე გადატანის მიზნით, უზრუნველყოს შესაბამისი ორგანოებისგან/უწყებებისგან საჭირო თანხმობების/ნებართვების მოპოვება და მათი გადატანა საკუთარი ხარჯით, ამავე ორგანოებთან/უწყებებთან შეთანხმებული პირობებითა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.4. მყიდველი ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმებიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე უზრუნველყოს საპრივატიზებო ქონების ტერიტორიისა და უსაფრთხოების დაცვა, რაც მოიცავს, მათ შორის, საპრივატიზებო ქონებაზე/ქონებაში მესამე პირების შესაძლო თვითნებურად შეჭრისა და მათ მიერ ტერიტორიის დაკავების აღკვეთას.
- 5.5. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მყიდველი უფლებამოსილია, საპრივატიზებო ქონებაზე განახორციელოს როგორც საცხოვრებელი დანიშნულების, ისე მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების მშენებლობა. ამასთან, გადასაცემი ფართ(ებ)ი სრულად უნდა მოიცავდეს საცხოვრებელი დანიშნულების ინდივიდუალურ ფართებს (ბინებს).
- 5.6. გადასაცემი ფართებისა და ქონების მიმღებ პირთა განსაზღვრა:
- 5.6.1. პროექტის ფარგლებში ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის მყიდველის მიერ უსასყიდლოდ გადასაცემი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების (ბინების) (შემდგომში: **გადასაცემი ფართ(ებ)ი**) ჯამური ფართობი შეადგენს არანაკლებ 8050 (რვა ათას ორმოცდაათი) კვ.მ.-ს
- 5.6.2. პირველი ლოტის ფარგლებში განთავსებული/გათვალისწინებული უნდა იყოს გადასაცემი ფართ(ებ)ის არანაკლებ 50%.
- 5.6.3. მეორე ლოტის ფარგლებში განთავსებული/გათვალისწინებული უნდა იყოს დარჩენილი გადასაცემი ფართ(ებ)ი (მეორე ლოტის ფართ(ებ)ი) სრულად.
- 5.6.4. მყიდველი ვალდებულია, საპრივატიზებო ქონებაზე რამდენიმე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შემთხვევაში, თითოეულ შენობა-ნაგებობაში გაითვალისწინოს გადასაცემი ფართ(ებ)ი, სულ მცირე, განაშენიანების სრული ფართიდან თითოეული შენობა-ნაგებობის ფარგლებში გათვალისწინებული წილის პროპორციული ოდენობით.
- 5.6.5. მყიდველი უფლებამოსილია, იმ შენობა-ნაგებობაში/შენობა-ნაგებობ(ებ)ში, რომელთა მშენებლობა წინ უსწრებს სხვა შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობას, განსაზღვროს/გაითვალისწინოს გადასაცემი ფართ(ებ)ი ხელშეკრულების 5.6.4 პუნქტით დადგენილზე მეტი ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, მას არ ექნება წინმსწრებ შენობა-ნაგებობაში/შენობა-ნაგებობებში განსაზღვრული/გათვალისწინებული ფართ(ებ)ის სხვა შენობა-ნაგებობაში/შენობა-ნაგებობებში გათვალისწინებისა და აქედან გამომდინარე, ასეთი ფართ(ებ)ის ფარგლებში, ხელშეკრულების 5.6.4 პუნქტით გათვალისწინებული პროპორციის დაცვის ვალდებულება.
- 5.6.6. მყიდველი ვალდებულია, საპრივატიზებო ქონებაზე შესაბამისი არქიტექტურული პროექტ(ებ)ის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენამდე გონივრული ვადით ადრე წერილობით მიმართოს სააგენტოს, ქონების მიმღები პირ(ებ)ისთვის გადასაცემი ფართ(ებ)ის რაოდენობისა და ფართობ(ებ)ის შესახებ სააგენტოსგან ინფორმაციის გამოთხოვის მიზნით. დაზარალებული პირებისთვის გადასაცემი ინდივიდუალური ფართების ნუსხას სააგენტო მყიდველს მიაწვდის მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღეში კომისიის მიერ მიწოდებული მონაცემების საფუძველზე. მყიდველი ვალდებულია სააგენტოს მიერ მიწოდებული ინფორმაცია გადასაცემი ფართ(ებ)ის რაოდენობისა და თითოეული ბინის ფართობის შესახებ, გაითვალისწინოს შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტ(ებ)ის შეთანხმებისას და პროექტი განახორციელოს ამ მონაცემების შესაბამისად.
- 5.6.7. თითოეული ინდივიდუალური გადასაცემი ფართის (ბინის) აივნის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს შესაბამისი ინდივიდუალური გადასაცემი ფართის 15%-ს (თხუთმეტ პროცენტს). წინააღმდეგ



- 5.6.8. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, პროექტის ფარგლებში ქონების თავდაპირველ მიმღებს წარმოადგენს მუნიციპალიტეტი, რომელიც უფლებამოსილია შემდგომ ქონების მიმღებ პირ(ებ)ად ასევე განსაზღვროს სხვა პირები, ხელშეკრულების 5.6.9 პუნქტის შესაბამისად.
- 5.6.9. გადასაცემ ფართ(ებ)ზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების 5.7.4 პუნქტის შესაბამისად რეგისტრაციის შემდეგ, სააგენტო, მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანოების გადაწყვეტილების საფუძველზე, უფლებამოსილია უზრუნველყოს შესაბამისი გადასაცემი ფართ(ებ)ის საკუთრების უფლებით გადაცემა კომისიის მიერ განსაზღვრული დაზარალებული პირებისთვის/სხვა პირებისთვის, კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ასეთი გადასაცემი ფართ(ებ)ის ქონების მიმღებ პირ(ებ)ად განისაზღვრება/განისაზღვრებიან აღნიშნული პირ(ებ)ი.
- 5.6.10. გადასაცემ ფართ(ებ)ზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე, მყიდველი უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ და სააგენტოს/ქონების მიმღები პირ(ებ)ის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნებისმიერი ფართის (მათ შორის, გადასაცემი ფართ(ებ)ის) პროექტირება და შეთანხმება, შეიტანოს მასში ცვლილებები, გარდა შესაბამი გადასაცემი ფართ(ებ)ის ფართობის, რაოდენობის ან/და გადასაცემ ფართ(ებ)თან დაკავშირებით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების ცვლილებისა. გადასაცემ ფართ(ებ)ზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, მყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს ნებისმიერი სხვა ფართის (გარდა შესაბამისი გადასაცემი ფართ(ებ)ისა) პროექტირება და შეიტანოს მასში ცვლილებები, სააგენტოს/ქონების მიმღები პირ(ებ)ის წინასწარი თანხმობის გარეშე. ამასთან, დასაშვებია გადასაცემი ინდივიდუალური ფართ(ებ)ის ფართობის ცდომილება - ფართის შემცირების შემთხვევაში, არაუმეტეს 3 %-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, სააგენტოს/ქონების მიმღებ პირ(ებ)ს არ წარმოეშობა(თ) რაიმე სახის პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ფართ(ებ)ი აღემატება შესაბამის გადასაცემ ფართ(ებ)ს, მყიდველი შესაბამის პირ(ებ)ს გადასცემს გაზრდილ ფართ(ებ)ს და აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააგენტოს/ქონების მიმღები პირ(ებ)ის მიმართ არ წარმოეშობა რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება.
- 5.6.11. პროექტის მიზნებისათვის, გადასაცემი ფართ(ებ)ის „თეთრი კარკასის მდგომარეობა“ გულისხმობს შემდეგს:

- i. დასრულებული შესაბამისი კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ii. ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები (მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- iii. ბინაში შესასვლელი ლითონის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;
- iv. ბინის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- v. ბინის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიამკა“);
- vi. ბინის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;
- vii. სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული;
- viii. ბინამდე მიყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციები (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი), მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, აღნიშნულთან დაკავშირებით შესაბამისი (მათ შორის, კანონმდებლობით გათვალისწინებული) ხარჯ(ებ)ის გაწევა წარმოადგენს მყიდველის ვალდებულებას.

5.7.1. მყიდველი ვალდებულია, საპრივატიზებო ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება უზრუნველყოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 (ცხრა) თვის ვადაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

Shy and Shady



ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვისა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

- 5.7.3. მყიდველი ვალდებულია, მეორე ლოტის მშენებლობის ნებართვა/ნებართვები ასევე, პარკის მშენებლობისთვის საჭირო, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებართვა/თანხმობა მოიპოვოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან 11 (თერთმეტი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 20 (ოცი) თვისა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.7.4. გადასაცემი ფართ(ებ)იდან შესაბამის ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე განშლის ოქმის საფუძველზე, განახორციელოს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია (შესაბამისი ინდივიდუალური ამონაწერების მომზადება) სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის (შესაბამისი თითოეული შენობა-ნაგებობის) მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში.
- 5.7.5. მყიდველი ვალდებულია, უზრუნველყოს პირველი ლოტის მშენებლობის დასრულება, ექსპლუატაციაში მიღება და პირველი ლოტის ფართ(ებ)ის ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში ფაქტობრივად გადაცემა, პირველი ლოტის (შესაბამისი თითოეული შენობა-ნაგებობის) მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუმეტეს 32 (ოცდათორმეტი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 44 (ორმოცდაოთხი) თვისა.
- 5.7.6. მყიდველი ვალდებულია, უზრუნველყოს მეორე ლოტის მშენებლობის დასრულება, ექსპლუატაციაში მიღება და მეორე ლოტის ფართ(ებ)ის ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში ფაქტობრივად გადაცემა, მეორე ლოტის (შესაბამისი თითოეული შენობა-ნაგებობის) მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუმეტეს 48 (ორმოცდარვა) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 60 (სამოცი) თვისა.
- 5.7.7. თუ ხელშეკრულების 5.7.5 და 5.7.6 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის გადასაცემი ფართ(ებ)ის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში ფაქტობრივად გადაცემა ვერ განხორციელდა მყიდველის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისი პირობების დაცვისა და მაქსიმალური ძალისხმევის გაღების მიუხედავად, ქონების მიმღები პირ(ებ)ის მიზუზით (მაგალითად, ქონების მიმღები პირ(ებ)ის მოუძიებლობის, ან აღნიშნული პირ(ებ)ის მიერ ქონების მიღებაზე უარის/მიღების გაქიანურების გამო), აღნიშნული არ წარმოადგენს მყიდველის მიერ ხელშეკრულების 5.7.5 და 5.7.6 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობას. ასეთი გარემოების არსებობისას, სააგენტოს მოთხოვნის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია შესრულება (შესაბამისი ბინის გასაღების გადაცემა) განახორციელოს სააგენტოს წინაშე.
- 5.7.8. მყიდველი ვალდებულია, პარკის მშენებლობა განახორციელოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან წინასწარ წერილობით შეთანხმებული სტანდარტების, პროცედურებისა და წესების დაცვით და დაასრულოს არაუგვიანეს პირველი ლოტის მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის (სრულად) მოპოვებიდან 51 (ორმოცდათერთმეტი) თვის ვადაში, თუმცა არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 63 (სამოცდასამი) თვისა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.7.9. მყიდველი ვალდებულია, პარკის მშენებლობის დასრულებიდან (კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ექსპლუატაციაში მიღებიდან) არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში უზრუნველყოს საპრივატიზებო ქონების იმ ნაწილის ცალკე საკადასტრო ერთეულად დარეგისტრირება, სადაც განთავსებული იქნება პარკი და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცეს იგი მუნიციპალიტეტს.
- 5.7.10. მყიდველი ვალდებულია, არაუგვიანეს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში წარუდგინოს სააგენტოს ინფორმაცია საპრივატიზებო ქონებაზე დაგეგმილი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის რიგითობის შესახებ და პროექტის განხორციელებისას დაიცვას აღნიშნული რიგითობა.
- 5.8. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების 5.7.9 პუნქტის შესაბამისად პარკის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემაზე, უზრუნველყოს პარკის მოვლა-პატრონობა და საჯაროდ ხელმისაწვდომობა.

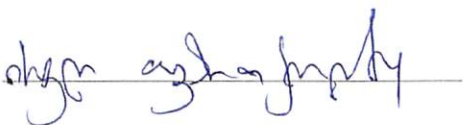


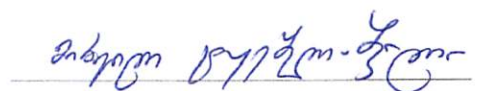
5.9. ვალდებულების შესრულების დადასტურება:

- 5.9.1. სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანა ან/და მშენებლობის დასრულება ან/და სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მოყვანა დასტურდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული ფირმის ან სააგენტოსთან წინასწარ წერილობით შეთანხმებული, კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით აკრედიტირებული შესაბამისი აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის ან ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე.
- 5.9.2. შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი ადასტურებს ამ შენობა-ნაგებობის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანას, ასევე, ამ შენობა-ნაგებობის ფარგლებში ქონების მიმღები პირების (ყველა პირის) ხელშეკრულების 5.9.3 პუნქტით გათვალისწინებულ დასტურთან ერთობლიობაში - მშენებლობის დასრულების ფაქტს.
- 5.9.3. ნებისმიერ (მათ შორის, ხელშეკრულების 5.9.2 პუნქტით გათვალისწინებულ) შემთხვევაში სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მოყვანა უნდა დადასტურდეს ხელშეკრულების 5.9.1 პუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი დასკვნით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუკი ქონების მიმღები შესაბამისი პირ(ებ)ი (გარდა მუნიციპალიტეტისა) წერილობით ადასტურებს/ადასტურებენ (მაგალითად, მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის გზით) შესაბამისი გადასაცემი ფართ(ებ)ის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მიღებას.
- 5.9.4. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების 5.7.5 – 5.7.6 პუნქტებით გათვალისწინებული თითოეული ვადის ამოწურვიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში სააგენტოს წარუდგინოს ხელშეკრულების 5.9.1, 5.9.2 ან/და 5.9.3 პუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი დოკუმენტ(ებ)ი შესაბამისი ვალდებულებების შესრულების დადასტურების თაობაზე.
- 5.9.5. მყიდველის მიერ პარკის მშენებლობის დასრულებას სააგენტო დაადასტურებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილობითი პოზიციისა და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, კანონმდებლობით მიერ განსაზღვრული შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ექსპლუატაციაში მიღების აქტის საფუძველზე.
- 5.9.6. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება სააგენტოს მიერ წერილობითი ფორმით, კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით მათი შესრულების დადასტურების საფუძველზე.
- 5.10. მყიდველი ვალდებულია, სააგენტოს შესაბამისი მოთხოვნის მიღებიდან არაუგვიანეს 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადაში სააგენტოს წარუდგინოს ინფორმაცია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მდგომარეობის შესახებ.

6. საპრივატიზებო ქონების შემდგომი განკარგვა

- 6.1. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულების შემდეგ, საპრივატიზებო ქონებაზე საპრივატიზებო მეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გაუქმდება მყიდველის წერილობითი მიმართვისა და ვალდებულებების შესრულების დადასტურების შესახებ სააგენტოს მიერ გაცემული შესაბამისი წერილობითი დოკუმენტის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონება ხდება მყიდველის უპირობო საკუთრება.
- 6.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე, მყიდველის მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტო გასცემს წერილობით დასტურს, რომლის საფუძველზე, საპრივატიზებო ქონებაზე ასაშენებელი თითოეული შენობა-ნაგებობის შესაბამის ინდივიდუალურ ფართზე საპრივატიზებო მეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გაუქმდება ეტაპობრივად (მათ







შორის, დაურეგისტრირებელ ინდივიდუალურ ფართებს პირველადი რეგისტრაციის ეტაპზე არ გადაჰყვება საპრივატიზებო შეზღუდვა), შემდეგი წესით:

- 6.2.1. პირველი ლოტით გათვალისწინებული თითოეული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 40%-ზე - პირველი ლოტის ფართების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციის შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 40%-ზე - მეორე ლოტის ფართების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციის შემდეგ;
- 6.2.2. პირველი ლოტით გათვალისწინებული თითოეული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობიდან, შესაბამის შენობა-ნაგებობაში პირველი ლოტის ფართ(ებ)ისა და ხელშეკრულების 6.2.1 პუნქტით განსაზღვრული ფართების გამოკლებით დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 60%-ზე - პირველი ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობიდან, ამ შენობა-ნაგებობაში გადასაცემი ფართ(ებ)ის და ხელშეკრულების 6.2.1 პუნქტით განსაზღვრული ფართების გამოკლებით დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 60%-ზე - მეორე ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;
- 6.2.3. პირველი ლოტით გათვალისწინებული თითოეული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობიდან, შესაბამის შენობა-ნაგებობაში პირველი ლოტის ფართ(ებ)ისა და ხელშეკრულების 6.2.1 პუნქტით განსაზღვრული ფართების გამოკლებით დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 30%-ზე - პირველი ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობიდან, ამ შენობა-ნაგებობაში გადასაცემი ფართ(ებ)ის და ხელშეკრულების 6.2.1 პუნქტით განსაზღვრული ფართების გამოკლებით დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 30%-ზე - მეორე ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ;
- 6.2.4. პირველი ლოტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის დარჩენილ ინდივიდუალურ ფართებზე - პირველი ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის პირველი ლოტის ფართების თეთრი კარკასის მდგომარეობით ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის დარჩენილ ინდივიდუალურ ფართებზე - მეორე ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ქონების მიმღები პირებისათვის მეორე ლოტის ფართების თეთრი კარკასის მდგომარეობით ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის შემდეგ.
- 6.2.5. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, ინდივიდუალურ ფართებს, რომლებზეც შესაძლებელია გაუქმდეს საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განსაზღვრავს მყიდველი საკუთარი შეხედულებისამებრ და აღნიშნული არ მოიცავს გადასაცემ ფართ(ებ)ს. ამ პუნქტის მიზნებისთვის, ინდივიდუალური ფართი გულისხმობს საპრივატიზებო ქონებაზე სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში (არა მხოლოდ სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის) მყიდველის მიერ განმლის ოქმის საფუძველზე რეგისტრირებულ/დასარეგისტრირებელ როგორც საცხოვრებელ, ისე არასაცხოვრებელ ფართს.
- 6.3. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, ხელშეკრულების 6.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობები, საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე, ვრცელდება მხოლოდ შესაბამის ინდივიდუალურ ფართებზე, ხოლო საპრივატიზებო ქონებაზე (მყიდველისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე) საპრივატიზებო შეზღუდვის გაუქმება განხორციელდება ხელშეკრულების 6.1 პუნქტით გათვალისწინებული წესით.
- 6.4. ამ მუხლის შესაბამისად, საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით, ამავე მუხლით გათვალისწინებული შესაბამისი ვალდებულებების შესაბამისი დოკუმენტაციით დადასტურების შემთხვევაში, სააგენტო გადაწყვეტილებას იღებს მყიდველის



წერილობითი მიმართვიდან (შესაბამისი დოკუმენტაციის სრულად წარდგენიდან) არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

- 6.5. საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხელშეკრულების 6.1 პუნქტის შესაბამისად გაუქმებამდე, საპრივატიზებო ქონების (მყიდველისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის) განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა შესაძლებელია მხოლოდ პროექტის განხორციელების მიზნით, სააგენტოს წერილობითი თანხმობით. საპრივატიზებო ქონების ნებისმიერი ფორმით გასხვისების შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონების ახალ მესაკუთრეზე სრულად გადადის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მყიდველის უფლებები და ვალდებულებები. ამასთან, საპრივატიზებო ქონების ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, ახალი თანამესაკუთრე მყიდველთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, ამ პუნქტით განსაზღვრული პირობები არ ვრცელდება საპრივატიზებო ქონებაზე წარმოქმნილი, ხელშეკრულების 6.2 პუნქტის შესაბამისად საპრივატიზებო შეზღუდვის რეგისტრაციისგან გათავისუფლებული ინდივიდუალური ფართების განკარგვაზე.
- 6.6. საპრივატიზებო ქონებაზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების (გარდა გადასაცემი ფართ(ებ)ისა) განკარგვა (მათ შორის, სარგებლობის უფლებით გადაცემა, გასხვისება, იპოთეკით დატვირთვა), გადასაცემ ფართ(ებ)ზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების ხელშეკრულების 5.7.4 პუნქტის შესაბამისად რეგისტრაციამდე, დასაშვებია მხოლოდ სააგენტოს წინასწარი წერილობითი თანხმობით, ხოლო მისი (მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების) რეგისტრაციის შემდეგ, აღნიშნული არ საჭიროებს სააგენტოს/სხვა ქონების მიმღები პირების თანხმობას. ამასთან, პირველი ლოტის ფართებზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, პირველი ლოტის ფარგლებში წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების (გარდა გადასაცემი ფართ(ებ)ისა) განკარგვა ასევე არ საჭიროებს სააგენტოს/სხვა ქონების მიმღები პირების თანხმობას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ამ პუნქტის შესაბამისად ინდივიდუალური ფართების გასხვისება შესაძლებელია მხოლოდ ინდივიდუალურ ფართებზე (გარდა გადასაცემი ფართ(ებ)ისა) რეგისტრირებულ საპრივატიზებო შეზღუდვასთან ერთად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ შესაბამისი ფართებზე საპრივატიზებო შეზღუდვის რეგისტრაცია გაუქმდება ხელშეკრულების 6.2 პუნქტით გათვალისწინებული წესითა და პირობებით. ამასთან, ხელშეკრულების 5.6.10 პუნქტით გათვალისწინებული ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ საჭიროებს ქონების მიმღები პირების თანხმობას.

7. საბანკო გარანტია

- 7.1. მყიდველის მიერ სააგენტოს სასარგებლოდ წარდგენილია უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია 6 000 000 (ექვსი მილიონი) ლარის ოდენობით, რომელიც უზრუნველყოფს მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის: განსაზღვრულ ვადებში საპრივატიზებო ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას; სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ისა და პარკის მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის/თანხმობ(ებ)ის მოპოვებას; გადასაცემ ფართ(ებ)ზე ქონების მიმღები პირ(ებ)ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას; პროექტით გათვალისწინებული სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ისა და პარკის მშენებლობის განხორციელებასა და დასრულებას; პარკის მუნიციპალიტეტისათვის უსასყიდლო საკუთრებაში გადაცემას; ქონების მიმღები პირ(ებ)ისთვის გადასაცემი ფართ(ებ)ის ფაქტობრივად გადაცემას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობასა და ვადებში; სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებას; ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა შესაბამისი ვალდებულებების შესრულებას და ხელშეკრულების საფუძველზე დაკისრებული შესაბამისი პირგასამტეხლოს გადახდას.
- 7.2. საბანკო გარანტია გაცემული უნდა იყოს „ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD)“ წევრ ნებისმიერ ქვეყანაში ან/და საქართველოში ლიცენზირებული ბანკის მიერ. საბანკო გარანტიის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს გარანტიის გამცემი ბანკის სააქციო კაპიტალის 15 (თხუთმეტი) პროცენტს.
- 7.3. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების დადებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში სააგენტოში წარმოადგინოს შესაბამისი დოკუმენტი საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადის არანაკლებ 2030 წლის 24 მაისის ჩათვლით გაზრდის თაობაზე. მყიდველი ასევე ვალდებულია, ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის პირობების

10/15



შესაბამისად, საბანკო გარანტიის სრულად დაბრუნებამდე, საბანკო გარანტიის ვადის გასვლამდე არანაკლებ 3 (სამი) თვით ადრე, გააგრძელოს საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არანაკლებ 1 (ერთი) წლით.

7.4. საბანკო გარანტია შესაძლებელია შემცირდეს ეტაპობრივად, მყიდველის წერილობითი მიმართვისა და სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, შემდეგი წესით:

- 7.4.1. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 20% დაბრუნდება მყიდველის მიერ ხელშეკრულების 5.7.1 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შემდეგ;
- 7.4.2. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 20% დაბრუნდება ხელშეკრულების 5.7.4 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ პირველი ლოტის ფართებზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ;
- 7.4.3. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 15% დაბრუნდება ხელშეკრულების 5.7.4 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ მეორე ლოტის ფართებზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ;
- 7.4.4. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 10% დაბრუნდება მყიდველის მიერ პირველი ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;
- 7.4.5. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 10% დაბრუნდება მყიდველის მიერ მეორე ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;
- 7.4.6. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 10% დაბრუნდება ხელშეკრულების 5.7.5 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ პირველი ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ;
- 7.4.7. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 5% დაბრუნდება, ხელშეკრულების 5.7.6 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ მეორე ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ;
- 7.4.8. საბანკო გარანტიის დარჩენილი 10% დაბრუნდება სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ხელშეკრულების 5.7.9 პუნქტის შესაბამისად, მშენებლობა დასრულებული პარკის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემის შემდეგ;
- 7.4.9. საბანკო გარანტიის შემცირების/დაბრუნების მომენტში მყიდველის მიერ არ უნდა იყოს დარღვეული საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი რომელიმე ვალდებულება და მას არ უნდა ეკისრებოდეს ხელშეკრულების ფარგლებში დაკისრებული გადაუხდელი პირგასამტეხლო.

8. მყიდველის პასუხისმგებლობა

- 8.1. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, თითოეული დარღვევისთვის, მყიდველს ეკისრება სააგენტოს მიმართ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. პირგასამტეხლო მყიდველს დაეკისრება ვალდებულებების დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე/დარღვევის აღმოფხვრამდე ან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე (რომელიც უფრო ადრე დადგება), დღიურად შემდეგი ოდენობით:
 - 8.1.1. საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში - 5 (ხუთი) ლარი;
 - 8.1.2. ხელშეკრულების 5.9.4, 5.10 და 8.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში - 300 (სამასი) ლარი;
 - 8.1.3. საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი, ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების (გადა ხელშეკრულების 8.1.1 – 8.1.2 პუნქტებში მითითებული ვალდებულებებისა) დარღვევის შემთხვევაში - საბანკო გარანტიის საგარანტიო თანხის სავალდებულო ოდენობის (ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის გათვალისწინებით) 0.1%.
- 8.2. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების ფარგლებში დაკისრებული პირგასამტეხლო გადაიხადოს სააგენტოს შესაბამისი მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში.

11/15



პირგასამტეხლოს გადახდის მიზნით, სააგენტო უფლებამოსილია მყიდველს განუსაზღვროს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა.

8.3. სააგენტო უფლებამოსილია გამოითხოვოს საბანკო გარანტიის თანხა შემდეგი პირობებითა და ოდენობით:

8.3.1. ხელშეკრულების შესაბამისად მყიდველისათვის დაკისრებული პირგასამტეხლოს სააგენტოს მიერ დაწესებულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში - საბანკო გარანტიის გამოთხოვის მომენტში დაკისრებული პირგასამტეხლოს სრული ოდენობით;

8.3.2. მყიდველის მიერ, ხელშეკრულების 7.3 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადის გაზრდის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, გამოთხოვის მომენტისათვის არსებული სრული ოდენობით;

8.3.3. ხელშეკრულების 9.2.3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული სრული ოდენობით.

8.4. ხელშეკრულების 8.3 პუნქტით გათვალისწინებული წესით, საბანკო გარანტიის გამოთხოვილი თანხა ირიცხება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში.

8.5. ხელშეკრულების 8.3.1 - 8.3.2 პუნქტების პირობების შესაბამისად, სააგენტოს მიერ საბანკო გარანტიის შესაბამისი ოდენობის საგარანტიო თანხის გამოთხოვის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია შემცირებული (გამოთხოვილი) საბანკო გარანტიის ოდენობა გაზარდოს (შეავსოს) მის სრულ სავალდებულო ოდენობამდე (ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის პირობების გათვალისწინებით) საბანკო გარანტიის თანხის შემცირებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

8.6. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველმა ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ვერ შეასრულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები რომელიმე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს/ელექტროენერგიის ან/და ბუნებრივი გაზის გამანაწილებელი სისტემის ოპერატორის/წყალმომარაგების ლიცენზიანტის ბრალით/მიზეზით (მათ შორის, ზემოაღნიშნული პირ(ებ)ის მიერ საკითხის განხილვისთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ვადის დარღვევის გამო), აღნიშნული არ მიიჩნევა მყიდველის მიერ ვალდებულების დარღვევად და სააგენტოს ან/და მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანოს (ორგანოების) გადაწყვეტილებით, მას ვალდებულების შესასრულებლად დამატებით განესაზღვრება ვადა ადმინისტრაციული ორგანოს/ელექტროენერგიის ან/და ბუნებრივი გაზის გამანაწილებელი სისტემის ოპერატორის/წყალმომარაგების ლიცენზიანტის ბრალით/მიზეზით გაცემილი ვადის შესაბამისად.

9. ხელშეკრულების შეწყვეტა

9.1. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

9.1.1. მხარეთა შეთანხმებით, წერილობითი ფორმით;

9.1.2. სააგენტოს მიერ ცალმხრივად:

9.1.2.1. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის და სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში (რომელიც არ უნდა იყოს ორ თვეზე ნაკლები) შეუსრულებლობის შემთხვევაში;

9.1.2.2. მყიდველის მიერ პროექტის განხორციელებისთვის საჭირო, შესაბამისი (სავალდებულო) შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ფარგლებში საპროექტო, სანებართვო ან/და სამშენებლო სამუშაოების 120 (ას ოცი) დღეზე ხანგრძლივი ვადით შეჩერების/განუხორციელებლობის შემთხვევაში;

9.1.2.3. საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

9.2. ხელშეკრულების 9.1.2 პუნქტის შესაბამისად, სააგენტოს მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში:



- 9.2.1. საპრივატიზებო ქონება და მასზე განთავსებული ინდივიდუალური უფლების ობიექტები, რომლებზეც ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტი ვრცელდება/რეგისტრირებულია საპრივატიზებო შეზღუდვა, ბრუნდება/მიექცევა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და მასზე რეგისტრირებული მესამე პირის (პირთა) უფლება (უფლებები), მათ შორის, იპოთეკის უფლება (უფლებები) უქმდება. ასეთ ქონებაზე საჯარო რეესტრში მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება და მესამე პირთა უფლებები გაუქმდება სააგენტოს ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე და იგი არ საჭიროებს მყიდველის ან/და ნებისმიერი მესამე პირის, მათ შორის, იპოთეკარის, თანხმობას/მიმართვას.
- 9.2.2. მყიდველს არ აუნაზღაურდება ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ან მისგან გამომდინარე გადახდილი თანხები და გაწეული ხარჯები, მათ შორის, განხორციელებული ინვესტიცია.
- 9.2.3. სააგენტო უფლებამოსილია, გამოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული საბანკო გარანტია სრული ოდენობით.
- 9.2.4. სააგენტო უფლებამოსილია მყიდველს მოსთხოვოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევით/შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

10. ფორს-მაჟორი

- 10.1. ფორს-მაჟორი ნიშნავს ნებისმიერ მოვლენას, რომელიც არის მხარეების გონივრულ კონტროლის მიღმა და მისი წარმოქმნის წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელი იყო ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, მათ შორის: ომი, რევოლუცია, ამბოხი, აჯანყება, სამოქალაქო ომი, ინტერვენცია, შეიარაღებული კონფლიქტი, ტერორისტული აქტი, საბოტაჟი, რადიაცია, ბიოლოგიური ან ქიმიური დაბინძურება, აფეთქება, ხანძარი, ეპიდემია, ციკლონი, მეწყერი, მეხი, მიწისძვრა, წყალდიდობა, ვულკანის ამოფრქვევა, სხვა სტიქიური უბედურება ან სხვა მსგავსი მოვლენა.
- 10.2. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარეს ხელი ეშლება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაში ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, მან დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა შეატყობინოს ხელშეკრულების სხვა მხარეს აღნიშნულის შესახებ. ამავე მხარემ გონივრულ ვადაში უნდა წარუდგინოს ხელშეკრულების სხვა მხარეს დეტალური ინფორმაცია ფორს-მაჟორის მიზეზებისა და შედეგების შესახებ. სააგენტოს მოთხოვნის შემთხვევაში, ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა დადასტურებული უნდა იქნას სსიპ „საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის“ მიერ, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
- 10.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება ხელს შეუშლის რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებას, იმ მხარეს, რომელიც ფორს-მაჟორზე მიუთითებს, ასეთ გარემოებასა და შესაბამისი ვალდებულების შეუსრულებლობას შორის მიზეზ-შედეგობრივი კავშირის დადგენის შემთხვევაში, ვალდებულებების შეუსრულებლობა ჩაეთვლება საპატიოდ და ხელშეკრულების სხვა მხარეს არ ექნება უფლება შეწყვიტოს ხელშეკრულება აღნიშნული საფუძველით.
- 10.4. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის და მათი დადასტურების შემთხვევაში მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს-მაჟორული გარემოების ხანგრძლივობის შესაბამისად. ვადის ათვლა განახლდება იმ ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტის დღიდან, რომელიც წარმოადგენდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველს. ვადის დარჩენილი ნაწილი გადაიწევს შეჩერების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

11. შეტყობინებები

- 11.1. მხარეებს შორის სამართლებრივი შედეგის განმარტებული კომუნიკაცია წარმართება წერილობითი ფორმით, მატერიალური ან ელექტრონული სახით (ელ-ფოსტით ან შეტყობინების სხვა ტექნიკური

ივანე ავთოიძე

მიხეილ ცაყაშვილი



საშუალებით), სახელმწიფო ენაზე. ამასთან, მატერიალური წერილობითი შეტყობინება შეიძლება გადაცემული იქნას პირადად ან საფოსტო გზავნილის მეშვეობით.

11.2. ხელშეკრულების მიზნებისთვის მხარეთა რეკვიზიტები:

11.2.1. მთავრობის/სააგენტოს შემთხვევაში:

ადრესატი: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

მისამართი: ქ. თბილისი, ქ. შარტავას ქუჩა №7

ელექტრონული ფოსტა: infoauction@tbilisi.gov.ge

11.2.2. მყიდველის შემთხვევაში:

ადრესატი: შპს „ნ.გ.ბ.“

მისამართი: ქ. თბილისი, ხუდადოვის ქუჩა №5, ბინა №69

ელექტრონული ფოსტა: mi.tkeshelashvili@gmail.com

11.3. მყიდველი ვალდებულია, შეატყობინოს სააგენტოს მის საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების (მათ შორის, მისამართის ცვლილების) შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. მისამართის ცვლილების შეუტყობინებლობის შემთხვევაში, სააგენტოს მიერ მყიდველის ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება, გაგზავნის პირველი ჯერზე ჩაითვლება ჩაბარებულად.

11.4. ხელშეკრულების 11.3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, თუ სააგენტოს მიერ მყიდველის მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინების ჩაბარება ვერ განხორციელდა ზედიზედ ორჯერ, კორესპონდენცია ჩაითვლება მყიდველისათვის ჩაბარებულად მისი სააგენტოსათვის ხელმეორედ დაბრუნების დღიდან.

12. სხვა პირობები

12.1. ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

12.2. მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, დავას წყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

12.3. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების ერთჯერადი ან ნაწილობრივი გამოყენება არ გამოირიცხავს ან ზღუდავს ამგვარი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების შემდგომ გამოყენებას.

12.4. თუ ხელშეკრულებაში ცალსახად არ არის მითითებული, ხელშეკრულებით ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოყენებლობა ან მათი გამოყენების გაჭიანურება, არ წარმოადგენს ამგვარ უფლებებზე ან სამართლებრივი დაცვის საშუალებებზე უარს, ან არ შეუშლის ხელს მათ სამომავლო გამოყენებას მთლიანად ან ნაწილობრივ.

12.5. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მუხლების და პუნქტების აღწერილობითი სათაურები გათვალისწინებულია მხოლოდ მოსახერხებლობის მიზნით და წინამდებარე შეთანხმების განმარტებისას არ მოხდება მათი მხედველობაში მიღება.

12.6. ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილების ან დამატების შეტანა დასაშვებია მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით, ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის გზით, რომლისთვისაც დაცული უნდა იყოს ის ფორმა, რაც გათვალისწინებულია კანონმდებლობით.

12.7. ხელშეკრულების ყველა ცვლილება/დამატება ან/და დანართი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

12.8. ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს.



- 12.9. ხელშეკრულების გაფორმებასთან და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდას უზრუნველყოფს მყიდველი.
- 12.10. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

მხარეთა ხელმოწერები:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის
სახელით,
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების
მართვის სააგენტო

შპს „ნ.გ.ბ.“ (ს/ნ: 405193678)

ირაკლი თავართქილაძე

მიხეილ ტყეშელაშვილი

ქალაქი თბილისი , სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ის მიმდებარედ
მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N01.10.10.007.080, N01.10.10.007.061,
N01.10.10.007.081) ტერიტორიაზე მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების
გეგმის გეგმარებითი დავალება;

თბილისი

2025 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	ამოსავალი 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.....	8
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.....	9
2.5	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა.....	9
2.6	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა).....	10
2.7	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა.....	11
2.8	მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	11
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.....	14
3.4	განაშენიანების რეგულირების ხაზები.....	15
4	განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი.....	15
5	შენიშვნები.....	17

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, განმარტება 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 სამართლებრივი საფუძვლები

1. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონი (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
2. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);
4. “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N 25.591.668 (8.04.2025);
6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N01250971684(07/04/2025);
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - N01250791516 (20/03/2025), N01250972083 (07/04/2025);
8. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი - N61-01250313785 (31/01/2025);
9. პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულება (24/07/2024);

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. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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 გზები 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 დებულებები;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და

- პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 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. „შეზღუდული 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	01242974335-67 - 23.10.2024 01243323239-67 - 27.11.2024 01243533382-67 - 18.12.2024 01250204019-67 - 20.01.2025 01250482865-67 - 17.02.2025 01250782966-67 - 19.03.2025 01250911667-67 - 01.04.2025 01250934375-67 - 03.04.2025 01250944596-67 - 04.04.2025
განმცხადებელი	სერგო გიორგაია
ობიექტის მისამართი /ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი , სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ის მიმდებარედ;

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	ს.კ. N01.10.10.007.080, N01.10.10.007.061, N01.10.10.007.081;
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი კომპლექსი;
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი;
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ);
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - საბურთალო; ქვეუბანი - დიღომი, ვაშლიჯვარი; ზონის ნომერი -7; ნორმატიული ფასი - 46;
გეგმარებითი შეზღუდვები	-

2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

- 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 დამტკიცების
თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;

- „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების
თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ძალაში შევიდა
2017 წლის 01 იანვრიდან. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის
შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების
დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების
შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის №1-
1/2284 ბრძანება.

2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო არეალის მიმდებარედ გვხვდება როგორც ინდივიდუალური, ასევე მრავალბინიანი,
მრავალსართულიანი განაშენიანება. ტერიტორიის დასავლეთით, რკინიგზის ხაზის გადამა განთავსებულია
„საცხოვრებელი ზონა“, სადაც ვხვდებით დაბალსართულიან საცხოვრებელ სახლებს. ნაკვეთის აღმოსავლეთით
არსებულ რეკრეაციულ ზონაში მდებარეობს პარკი, პარკის გადამა კი დავით სარაჯიშვილის ქუჩა არის
განთავსებული (სატრანსპორტო ზონა -1 ტზ-1)) ქუჩის გადამა განთავსებულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
(სსზ-2) სადაც ვხვდებით მრავალბინიან საცხოვრებელ შენობებს. ფუნქციური თვალსაზრისით, ტერიტორიის
მიმდებარედ, გარდა საცხოვრებლისა, ვხვდებით საგანმანათლებლო ობიექტებს.

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია გეგმარბით
კარკასსა(გკ) და პერფერიულ ზონაში (პზ);

ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონაა **სპეციალური ზონა1 (სპეცზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2
(რზ-2), შიდა კვარტალური გამწვანება, მცირედზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);**

**შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი
მიმდებარე გარემოსთან**

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში
(მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების
განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომიჯნავე
კვარტალებთან;

- 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 გამოიჯენა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;

2.3 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;

2.4 მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა თა 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;

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.

- მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, 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

მოთხოვნები;

- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- 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;
- საჭიროების შემთხვევაში დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;

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

- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილისერვის ჯგუფთან“;

2.6 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული 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 გაზომვითი ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას 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.

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

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- მრავალფუნქციური კომპლექსის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ობიექტის განთავსებისას საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შიდა გეგმარებაში არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 2.5 მეტრს, ამასთან, ორმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში გზის სიგანე არანაკლებ 6.0 მეტრს, ცალმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში კი – 3.5 მეტრს, გარდა აღნიშნული ობიექტების ინდივიდუალურ განაშენიანებაში მშენებლობისა. ;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე

წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით, ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი;

- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8 მუხლის 3³; 11¹; 11²; 12; 13; 14; 15 პუნქტების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების სტადიაზე წარმოსადგენია წყალმომარაგების ლიცენზიანტის მიერ გაცემული წერილობითი პოზიცია საპროექტო ტერიტორიაზე სასმელი წყლის წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემასთან დაკავშირებით.

ტერიტორიის საშენებლო განვითარების პარამეტრები;

2.8 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 16 871 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა 2 ნაკვეთი;

შენობების რაოდენობა - 2 შენობა;

შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა 22-23;

ავტოსადგომები განთავსება განხორციელდეს მხოლოდ მიწის ქვეშ.

„ქალაქ თბილისში, შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და მეორე მხრივ, შპს „ნ.გ.ბ“ შორის გაფორმებულ იქნა 2024 წლის 24 ივლისის ხელშეკრულების შესაბამისად, **საპრივატიზებო ქონებაზე**

(ს.კ: 01.10.10.007.061; 01.10.10.007.080; 01.10.10.007.081) განისაზღვრა შესაბამისი პირობები, მათ შორის, საპრივატიზებო ქონების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი განისაზღვრა არაუმეტეს 46 000 კვ.მ-ისა. საპრივატიზებო ქონებიდან სულ მცირე 3500 კვ.მ. ტერიტორიაზე უნდა მოეწყოს კონცენტრირებული და საჯარო სარეკრეაციო სივრცე (პარკი).

საპროექტოდ ტერიტორიიდან გამოიყოფა 5 800 კვ.მ. საჯარო სარეკრეაციო სკვერის მოსაწყობად. აღნიშნული სკვერი გამოიყოფა ცალკე საკადასტრო ერთეულად და გადაეცემა მუნიციპალიტეტს.

2.9 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონაა: **სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), შიდა კვარტალური გამწვანება, მცირედზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);**

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების თანახმად სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს;

სპეცზ-1 – დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1		კოეფიციენტი
კ-2		კოეფიციენტი
კ-3		კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		ერთეული/ჰა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი		კვ.მ
	მინიმალური სიგანე		მეტრი
	მინიმალური სიღრმე		მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე			მეტრი
შენიშვნა		-	

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდეებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს.

ტზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3 *		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
	შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	–	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რზ-2-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა (იხ. დანართი).

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1	0,2	კოეფიციენტი	
კ-2	-	კოეფიციენტი	
კ-3	0,8	კოეფიციენტი	
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	10/1	ერთეული/ჰა	
	**		
მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ	

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

მიწის ნაკვეთის ფართობი და სიგანე ზომები	მინიმალური	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	* 2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამოჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის		

შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მიმართ დასაშვები ქმედებები განისაზღვრება ქალაქ თბილისის საზღვრებსა და მის მიმდებარედ არსებული მწვანე ნარგავების, სახელმწიფო ტყის ფონდისა და ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული გამწვანებული ტერიტორიების სპეციალური დაცვის შესახებ კანონმდებლობით, რომელთა მიმართ დაგეგმილი ან შემოთავაზებული ცვლილებები უნდა გადამოწმდეს გამწვანების საბალანსო მაჩვენებლების შენარჩუნების მიზნით.

2.10 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ “ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, სზ-6-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი 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		2,5	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
შენობა-ნეგებობის სიმაღლე		მაქსიმალური –	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს		

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბუღვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა; რზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1	0,2	კოეფიციენტი	
კ-2	–	კოეფიციენტი	
კ-3	0,8	კოეფიციენტი	
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	–	ერთეული/ჰა	
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		5	მეტრი
შენიშვნა			

2.11 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

- ა) წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას;

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

3 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 მგ 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 ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
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(არსებობის შემთხვევაში);

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. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

4 შენიშვნები :

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 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://ms.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომერატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

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

4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბის 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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალეზა ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში .