30/12/186743/09

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის მდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების სქემა და ზონირების დეტალური საკალდებულო რუქა

04.02.09



თბილისის
არქიტექტურის სამსახური

ქალაქ თბილისის მერიის
აჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ARCHITECTURE
SERVICE OF TBILISI

Legal Entity
of Public law of Tbilisi City Hall

ბრძანება № 01/90 "04" 02 „2009 წ.

"___" ---------- 2009წ.

12/86742-13 26.12.08
ქ. თბილისი

შინაარსი: ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ;

დამკვეთი: გ.კაპანაძე, გ. ომიაძე, ნ. ჭირაქაძე
საპროექტო ორგანიზაცია: შ.პ.ს. "კომპაქტი"
ავტორი: ა. მიქელაძე, დ. სვანიძე

საფუძველი: საკადასტრო გეგმა სარეგისტრაციო: №01.11.13.001.030 №01.11.13.002.082 №01.11.13.002.081 №01.11.13.2/49 №01.11.13.002.079 №01.11.13.002.034
საკადასტრო რუკა: №1/11/13/1/29 №1/11/13/1/23
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან კოდი № 01/11/13/01/022/100/500
ქალაქთმშენებლობითი პირობები №12303 25.10.07
ქ. თბილისის მერის განკარგულება №2109 08.12.08

მიწის ნაკვეთების ფართობი:	65079 კვ.მ
განაშენიანების ფართობი:	40213.8 კვ.მ
სრული სართულების ჯამური ფართობი (საერთო ფართი გარე კონტურებში):	141058.7 კვ.მ

თანახმად-საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 06 აგვისტოს №1/1254 ბრძანება "დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე"-მე-4-ე თავისა

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ :

1.შეთანხმდეს ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
2. მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე წარმოდგენილ იქნეს ყველა თანამესაკუთრის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

წინამდებარე ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მერიაში 1 თვის ვადაში (მის.შარტავას ქუჩა №7)

სამსახურის უფროსი: მ. ავალიანი

ქ. თბილისი 0160, ჯ. შარტავას ქუჩა №7, ტელ: (+995 32) 722222, ფაქსი: (+995 32) 378224
7, J. Shartava st. 0160 Tbilisi, Georgia, Tel: (+995 32) 722222, Fax: (+995 32) 378224

განმარტებითი ბარათი

წინამდებარე პროექტი ეხება გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის მდებარე ტერიტორიის გეგმარებით დასაბუთებას ქალაქგეგმარებით ზონალური პარამეტრების განსაზღვრის მიზნით. აღნიშნული ტერიტორია მოქცეულია ორ მჭიდროდ განაშენიანებულ საცხოვრებელ რაიონს შორის.

პროექტის მიხედვით აღნიშნულ ტერიტორიაზე გასაზღვრულია: სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტები. ტერიტორიას გრძივ მონაკვეთზე კვეთს საკანალიზაციო კოლექტორი, რაზეც გეგმარებით მოეწყო შიგა მომსახურებისათვის სატრანსპორტო და ფეხით მოსიარულეთა ქუჩა.

გზებისა ტროტუარების საერთო ფართი შეადგენს 25965 მ2-ს. სატრანსპორტო გზები უშუალოდ უკავშირდება ობიექტებთან გათვალისწინებულ ავტოსადგომებს. საკადასტრო მონაცენებით ნაკვეთების საერთო ფართი შეადგენს 63616 მ2-ს, რასაც ემატება 9700 მ2 – სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ზონის სახით (რზ-1). საპროექტო ტერიტორიის აქტულობიდან გამოდინარე, რომ იგი მოქცეულია ორ მჭიდროდ დასახლებულ საცხოვრებელ რაიონს შორის და აღნიშნულ რაიონებს ნორმატივით ჭირდებათ მრავალფუნქციური სავაჭრო და მომსახურების ობიექტები, და აღნიშნულის განხორციელების მიზნით საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებულ ნაკვეთებს მიენიჭათ მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ საქმიანი ზონის სტატუსი (სსზ) შესაბამისი პარამეტრებით კ-1=0.8 და კ-2=4.0

დ. სვანიძე

ქალაქთმშენებლობითი პირობები № _____	დამკვეთი/მენაშენე:	შპს "ჩემპიონი-2004"; შპს. "მტკვარი"; ნანი ჭირაქაძე შალვა დევდარიანი; გიორგი ომიაძე; გივი კაპანაძე
	საპროექტო ობიექტი:	სავაჭრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის შესაბამისი ფუნქციური ობიექტები)
	ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია:	ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გრაფიკული ნაწილი

სიტუაციური გეგმა,მ 1 : 2000,ან მ 1 : 1000;
განაშენიანების გეგმა საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებით,მ 1 : 500;
განაშენიანების გეგმის ფრაგმენტები,მ 1 : 500 ან მ 1 : 200;
განშლები ქუჩების ან მიწის ნაკვეთის საზღვრების გასწვრივ,მ 1 : 500 ან მ 1 : 200;
ჭრილები,მ 1 : 500 ან მ 1 : 200;
სოციალურ-ყოფითი ინფრასტრუქტურის გეგმა,მ 1 : 500,ან მ 1 : 1000;
ტერიტორიაზე ობიექტების განვითარების ფუნქციურ-სტრუქტურული გეგმა,მ 1 : 500,ან მ 1 : 1000;
მომიჯნავე ტერიტორიებზე განსახორციელებელი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა, მ 1 : 500,ან მ 1 : 1000;
ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური სავალდებულო უფლებრივი რუკა,მ 1 : 500;
ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მიმრაობის სქემა,მ 1 : 500,ან მ 1 : 1000;
ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება,მ 1 : 500,ან მ 1 : 1000;
ტერიტორიის კულტურული ფასეულობისა და სარეკრეაციო არეალების გეგმა,მ 1 : 500,ან მ 1 : 1000;
ტერიტორიის გამწვანების განვითარების გეგმა (სქემა),მ 1 : 500,ან მ 1 : 1000;

შენიშვნა: 1) დამკვეთი/მენაშენე და დამპროექტებელი ვალდებული არიან განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გაითვალისწინონ მოცემული გეგმარებითი არეალის ფარგლებში არშებული და პოტენციური უძრავი ქონების მესაკუთრეების ინტერესები,კერძოდ,აუცილებელია რეგულირების გეგმაში ყოველ დასაპროექტებელ ობიექტს განსახღვრის მახვილ ნორმატიულად მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის პირობითი საზღვრები, გრაფიკულად აღნიშნული წითელი წყვეტილი ხაზებით;
2) წარმოდგენილი უნდა იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური და გრაფიკული მასალის სრული ელექტრონული ვერსია.

IV - განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესათანხმებლად წარმოსადგენი ტექნიკური დოკუმენტაცია

ზოგადი საინჟინრო გეოლოგია		– დამუშავდეს ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების ზოგადი დასკვნა;
ტექნიკური პირობები	შპს „თბილწყალკანალი"	ტექნ. პირობები წარმოდგენილი იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე
	ს/ს „თელასი"	ტექნ. პირობები წარმოდგენილი იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე
	ს/ს „თბილგაზი"	ტექნ. პირობები წარმოდგენილი იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე
არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა		
სეისმურობა		– სეისმურობის საანგარიშო მახვენებლად მიღებული იქნას 8 ბალი.

შემსრ:	დ. ბაირამაშვილი	2007წ. „19" IV

ქალაქმშენებლობითი პირობები № _____	დამკვეთი/მენაშენე: შპს "ჩემპიონი-2004"; შპს. "მტკვარი"; ნანი ჭირაქაძე, შალვა დევდარიანი; გიორგი ომიაძე; გივი კაპანაძე საპროექტო ობიექტი: სავაჭრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის შესაბამისი ფუნქციური ობიექტები) ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია: ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის

V - განაშენიანების რეგულირების გეგმის(გ.რ.გ) პროექტის შეთანხმება

მოცემული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას დამკვეთი/მედაშენე და დამპროექტებელი შესათანხმებლად წარადგენენ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურში.

წინამდებარე ქალაქთმშენებლობითი პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ორი კალენდარული წლის მანძილზე.

ალაქთმშენებლობითი პირობები შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მთავრობაში (მის.: თავისუფლების მოედანი №2) ან ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მის.: სარაჯიშვილის ქ. №1) გაცემის თარიღიდან ერთი კალენდარული თვის ვადაში.

შენიშვნა: მოცემულ ტერიტორიაზე დაპროექტებული, შესათანხმებლად წარდგენილი ყოველი ცალკეული არქიტექტურულ-სამშენებლო ობიექტის საპროექტო დოკუმენტაციას თან უნდა დაერთოს ამ ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური სავალდებულო რუკა და შესაბამისი ობიექტის საინჟინრო-ტექნიკური პირობები.

სამსახურის უფროსის მოადგილე - /ბ. გელდიაშვილი/

სამსახურის უფროსის მოადგილე - /ლ. ჟამიერაშვილი/

ქალაქგეგმარების განყოფილების უფროსი - /ა. ჯობავა/

სანებართვო განყოფილების უფროსი - /ლ. შაბურიშვილი/

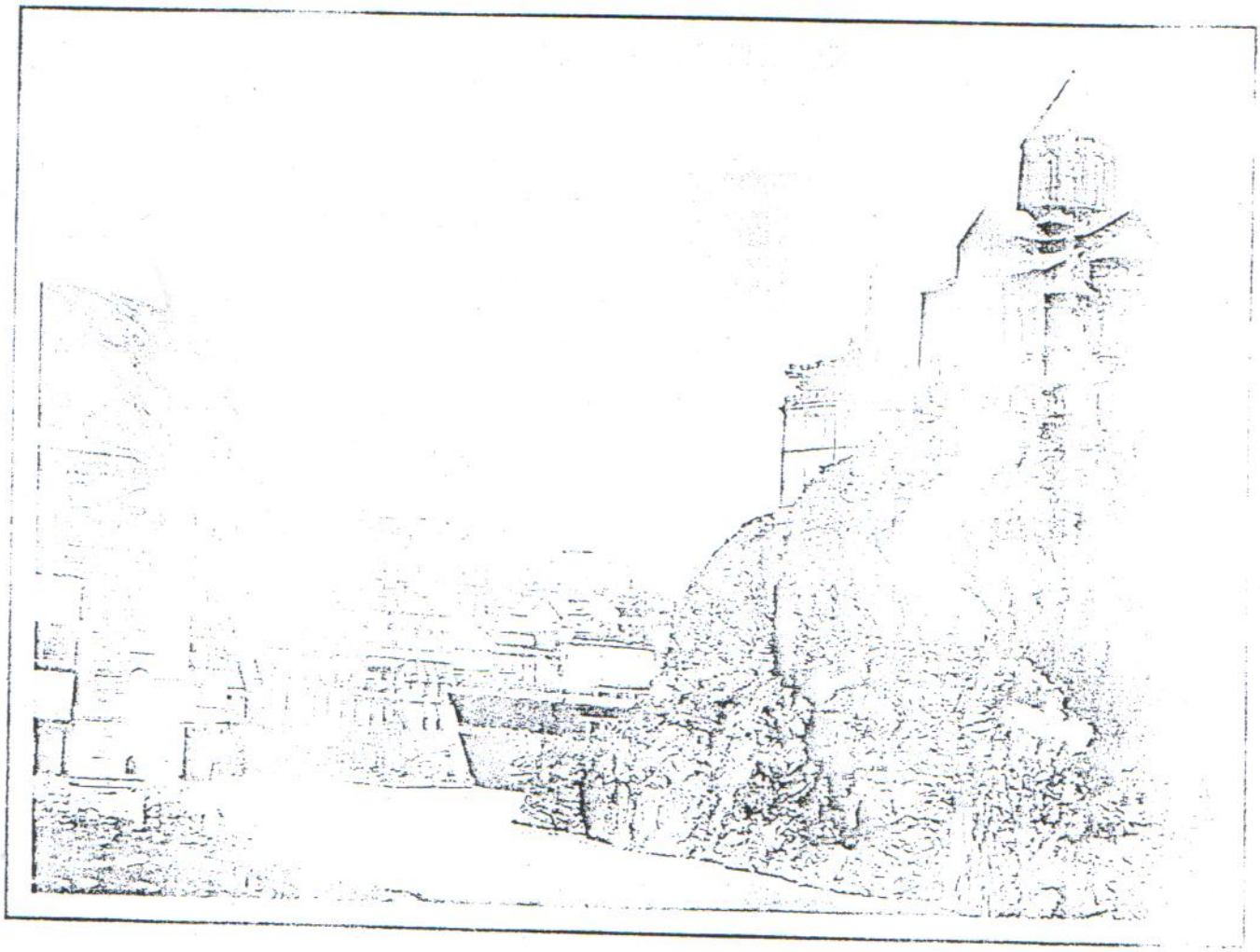
ურბანული ეკოლოგიის მთავარი სპეციალისტი - /მ. სალუქვაძე/

შემსრ:	დ. ბაირამაშვილი	2007წ. „19"

ქალაქ თბილისის მერიის
ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური

TBILISI MUNICIPAL OFFICE OF URBAN PLANNING

ქალაქთმშენებლობითი პირობები



№ 12303

ეგზემპლიარი № 2

ქ. თბილისის მერია

ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური

12303
25.10.07წ.

სამსახურის უფროსი ქ. მახათაძე

„23“ 10 2007 წელი

ქალაქთმშენებლობითი პირობები

დასაპროექტებელი ობიექტი:	სავაჭრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ობიექტის მისამართი:	ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის
დამკვეთი-მენაშენე:	შპს “ჩემპიონი-2004”; შპს. “მტკვარი”; ნანი ჭირაქაძე, შალვა დევდარიანი; გიორგი ომიაძე; გივი კაპანაძე
მიწის ნაკვეთის მოსარგებლე:	შპს “ჩემპიონი-2004”; შპს. “მტკვარი”; ნანი ჭირაქაძე, შალვა დევდარიანი; გიორგი ომიაძე; გივი კაპანაძე

ქალაქმშენებლობითი პირობები № _____	დამკვეთი/მენაშენე: შპს "ჩემპიონი-2004"; შპს. "მტკვარი"; ნანი ჭირაქაძე, შალვა დევდარიანი; გიორგი ომიაძე; გივი კაპანაძე საპროექტო ობიექტი: სავაჭრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის შესაბამისი ფუნქციური ობიექტები) ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია: ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის

I - საერთო ნაწილი

ქალაქმშენებლობითი პირობების გაცემის საფუძველი:

ქალაქმშენებლობითი პირობები გაცემულია საქართველოს კანონის „არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ" მე-2 თავის მე-3 მუხლის, საქართველოს კანონის, „სივრცითი მოწყობის და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" ქ. თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს №8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები"-სა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების შესაბამისად.

განხილულია ქალაქგეგმარების განყოფილების ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების, პროექტების განხილვისა და შესაბამისი რეკომენდაციების დადგენის მუშა ჯგუფის მიერ და ქ. თბილისის მერიის 05.05.05წ №38 ბრძანებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის დებულების საფუძველზე

- დამკვეთის-მენაშენის განაცხადი:

2007 წ. 21 აგვისტო №12303

- მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან №012007096929/12.07.2007.№1/11/13/2/34; №012007096923/12.07.2007.№1/11/13/1/22; №012007096910/12.07.2007.№1/11/13/1/23; №93763/2006.№1/11/13/1/30; №22569/26.02.2007.№1/11/13/2/45; №012007106161/25.07.2007.№1/11/13/1/29; №012007117170/10.08.2007.№1/11/13/2/49.

- სხვა დამატებითი საბუთი:

ქ. თბილისში გლდანის საცხოვრებელი რაიონის I კვარტლის მიმდებარედ, შპს "მ. ხურციძავას სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლის" კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე სავაჭრო ცენტრის მოწყობის შეთანხმებული პროექტი ბრძანება №20/572 . 06.12.2004;
მშენებლობის ნებართვა №6/78, 09.03.2004.

ქალაქთმშენებლობითი პირობები № _____	დამკვეთი/მენაშენე:	შპს "ჩემპიონი-2004"; შპს. "მტკვარი"; ნანი ჭირაქაძე, შალვა დევდარიანი; გიორგი ომიაძე; გივი კაპანაძე
	საპროექტო ობიექტი:	სავაჭრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის შესაბამისი ფუნქციური ობიექტები)
	ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია:	ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის

I. ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების მოთხოვნები

1. ზოგადი პირობები

2.

დასაგეგმარებელი ტერიტორიები მდებარეობს გლდანი-ნაძალადევის რაიონში მ/სადგურ „ახმეტელის თეატრის" მიმდებარედ, გლდანის I მ/რაიონსა და მუხიანის I მ/რაიონს შორის. შეთანხმებული პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია „პასაჟის" ტიპის სავაჭრო ობიექტის მშენებლობა, რომელიც გაყოფილა ორ ბლოკად, რომლის შუაზე გადის სავაჭრო ცენტრის ცენტრალური გზა.

ტერიტორიას ესაზღვრება, როგორც დიდი საცხოვრებელი ზონები (მუხიანის დასახლება; გლდანის დასახლება), ასევე მძლავრი სატრანსპორტო კვანძი. ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან ემიჯნება ქუჩა; აღმოსავლეთიდან მუხიანის საცხოვრებელი რაიონი; სამხრეთიდან და დასავლეთიდან ესაზღვრება გობრონიძის ქუჩა სატრანსპორტო კვანძით.

ტერიტორიის ადგილმდებარეობა და ფართობი საშუალებას იძლევა, რომ ობიექტი განვითარდეს განაშენიანების მაღალი ინტენსიურობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) შესაბამისი ფუნქციური დატვირთვებითა და ქალაქმშენებლობითი პარამეტრებით კ1=0,8; კ2=4,0. ამასთან, ტერიტორიის განვითარება უნდა მოხდეს არსებული ინფრასტრუქტურის მკვეთრი გაუმჯობესების პირობებში. საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი კომპლექსის შემადგენელი ობიექტების ფუნქციები და სახეობები უნდა განისაზღვროს „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" (უფლებრივი ზონირება) დანართი I-ში მოცემული „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობების" შესაბამისად.

კომპლექსის შემადგენელი არქიტექტურული ობიექტების ინფრასტრუქტურა უნდა შეიცავდეს პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტს, ითვალისწინებდეს საპროექტო ტერიტორიის გამწვანებასა და კეთილმოწყობას. უზრუნველყოფდეს უნარშეზღუდულ პირთათვის ხელმისაწვდომობას და აკმაყოფილებდეს სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნებს.

ობიექტის ფუნქციიდან გამომდინარე განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმოს ავტოპარკირების შესაძლებლობებს. ამისთვის გამოყენებულ იქნას, როგორც ობიექტების მიწისქვეშა სივრცეები ასევე მიწისზედა სივრცეები ორგანიზებული ავტოსადგომებისათვის. ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს საპროექტო ობიექტების დატვირთვების შესაბამისად მოქმედი ქალაქგემარებითი ნორმებით. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში წარმოდგენილ იქნას შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებული სპორტული და სარეკრეაციო ფუნქციები (საფეხბურთო სკოლის კომპლექსი), მათი განვითარების შესაძლებლობები და ეტაპები განისაზღვროს ერთიანი საპროექტო ტერიტორიის განვითარებასთან მიმართებაში.

მოცემული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა მოიცავდეს:

ა) პროექტის თავფურცელს ობიექტის, დამკვეთისა და დამპროექტებლის სახელწოდებითა და სათანადო რეკვიზიტებით;

ბ) განმარტებით ტექსტურ ნაწილს, გრაფიკულ-პოლიგრაფიულ და საპრეზენტაციო ელექტრონულ-ვიზუალურ მასალას;

გ) საპროექტო ტერიტორიის საწყის მონაცემებს;

დ) ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარების ქალაქთმშენებლობით, არქიტექტურულ-გეგმარებით და საინჟინრო პირობებს;

ე) ქალაქთმშენებლობით ღონისძიებებს საპროექტო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ტერიტორიებზე.

ქალაქმშენებლობითი პირობები

№ _____

დამკვეთი/მენაშენე:	შპს "ჩემპიონი-2004"; შპს. "მტკვარი"; ნანი ჭირაქაძე; შალვა დევდარიანი; გიორგი ომიაძე; გივი კაპანაძე
საპროექტო ობიექტი:	სავაჭრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის შესაბამისი ფუნქციური ობიექტები)
ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია:	ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის

2. სამშენებლო განვითარების პარამეტრები

1	ტერიტორიის საერთო ფართობი	65079.0 მ²
2	ტერიტორიის ზონის ქალაქთმშენებლობითი სტატუსი	განაშენიანების მაღალი ინტენსიურობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ); რეკრეაციული ზონა (რზ1)
3	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ზღვრული კოეფიციენტი	
4	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსიურობის ზღვრული კოეფიციენტი საცხოვრებელი ზონისთვის	
5	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ზღვრული კოეფიციენტი განაშენიანების მაღალი ინტენსიურობის საზო-გადოებრივ-	კ1=0,8
6	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსიურობის ზღვრული კოეფიციენტი განაშენიანების მაღალი ინტენსიურობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონისთვის (ზ(სსზ)	კ2=4,0
7	ესო, გამწვანება, სპორტული მოედნები, დასვენება და ბავშვთა სათამაშო სივრცე	კ3=0,2
8	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა	განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმით
9	მაქსიმალური მახვენებლები მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სართულიანობა	შერეული
	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური ფართობი	
	მიწის გეგმარებითი ზედაპირის ზევით განაშენიანების სრული სართულების ზღვრული ჯამური სამშენებლო ფართობი	
10	ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა: ა)ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა	ა) განისაზღვროს განაშენ-იანების რეგულირების გეგმით
11	სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები (ბაგა-ბაღი,სკოლა,სკოლის სპორტული ნაგებობა,კულტურული,ყოფითი, საკულტო ნაგებობა)	განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმით
12	გეგმარებითი შეზღუდვები	გასათვალისწინებელია სერვიტუტი დანართი №1 -ის მიხედვით

შემსრ:	დ. ბაირამაშვილი	2007წ. „19“

ქალაქთმშენებლობითი პირობები № ______	**დამკვეთი/მენაშენე:** შპს "ჩემპიონი-2004"; შპს. "მტკვარი"; ნანი ჭირაქაძე შალვა დევდარიანი; გიორგი ომიაძე; გივი კაპანაძე **საპროექტო ობიექტი:** სავაჭრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის შესაბამისი ფუნქციური ობიექტები) **ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია:** ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის

4. მოთხოვნები და რეკომენდაციები ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიმართ

№	დავალების პოზიციები	მოთხოვნები და რეკომენდაციები
1	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-გეგმარებითი გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან	შენობები დაპროექტდეს ტერიტორიის დადგენილ საზღვრებში, ტოპოგეგმაზე დატანილი სერვიტუტის დაცვით (იხ. დანართი №1), ფუნქციური ზონირების გათვალისწინებით;
2	შენობის I სართულის და მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება	განისაზღვროს ყოველი ცალკეული არქიტექტურული ობიექტისთვის დამოუკიდებლად.
3	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი ან მათი არქიტექტურულ გეგმარებითი წყობის შეცვლა	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი ან მათი არქიტექტურულ გეგმარებითი წყობის შეცვლა მოხდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად
4	მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობების მიმართ ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის პროექტის დამუშავების აუცილებლობა	განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად; აუცილებლობის შემთხვევაში დამუშავდეს ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის პროექტი.
5	მოთხოვნები იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება მოცემული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება, ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, "დაშორებები", ინსოლაცია, ბუნებრივი განათებულობა ან ს.)	განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ქვეყანაში და დედაქალაქში მოქმედი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების შესაბამისად. მოცემული ტერიტორიის ფარგლებში უძრავი ქონების ყველა პოტენციური მესაკუთრის, აგრეთვე მომიჯნავედ განლაგებული უძრავი ქონების მესაკუთრეთა უფლებების გათვალისწინებით.
6	წვანე ნარგავების შენარჩუნების, ტერიტორიის გამწვანებისა და კეთილმოწყობის, სხვა გარემოს დაცვითი მოთხოვნები	ა) მაქსიმალურად დაცული და შენარჩუნებული იქნას მიწის ნაკვეთზე არსებული ხე-ნარგავები; ბ) ცალკეული ხე-ნარგავის მოჭრის შემთხვევაში, აღებული უნდა იქნას შესაბამისი ნებართვა რაიონის გამგეობაში; გ) ტერიტორიის გამწვანების პროექტი უნდა დამუშავდეს არსებული ნარგავების მაქსიმალური გამოყენებით; დ) მიწის ნაკვეთის რთული გეოგრაფიული პირობების შესაბამისად დამუშავდეს ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარების პროექტი; ე) დაცული იქნას კანონისმიერი გარემოსდაცვითი მოთხოვნები; ვ) განაშენიანების რეგულირების გეგმაში აისახოს ტერიტორიის კეთილმოწყობა და შესაბამისი აღჭურვა.
7	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის უზრუნველყოფა საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალურ-ყოფითი ინფრასტრუქტურით	მოცემული საკითხები აისახოს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმაში: ა) მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილი იქნას საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალურ-ყოფითი ინფრასტრუქტურით; ბ) გათვალისწინებული იქნას დადგენილი წესით წილობრივი მონაწილეობის საკითხი მისასვლელი გზების და გარე საკომუნიკაციო ქსელების რეკონსტრუქცია-განვითარებაში.

ქალაქმშენებლობითი პირობები

№ _____

დამკვეთი/შემსრულებელი: შპს "ჩემპიონი-2004"; შპს. "მტკვარი"; ნანი ჭირაქაძე შალვა დეკანოიძე; გიორგი ომიაძე; გივი კაპანაძე

საპროექტო ობიექტი: სავაჭრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის შესაბამისი ფუნქციური ობიექტები)

ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია: ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის

8	ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ექსპერტიზის აუცილებლობა	
→	ტერიტორიის საინჟინრო გეოლოგიური შეფასება	დამუშავდეს ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური მდგომარეობის ზოგადი დასკვნა.

III - განაშენიანების რეგულირების გეგმის შინაარსი

1. განმარტებითი ტექსტური ნაწილი

ტერიტორიის და ცალკეული ობიექტების არქიტექტურულ-გეგმარებითი გადაწყვეტა
ბლო განვითარების პარამეტრების აღწერით. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთებითა და
ლებით (ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები, სართულიანობა და სიმაღლე, სამშენებლო
ობა და ფართობი, მიწისსქვა და მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობა, მშ ენებლობის
დი ეტაპები და ა.შ.);
ინჟინრულ-საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურის მონაცემები და მასზე მიერთებლები;
ორმოზიანი ნიადაგმოწყობა და გამწვანება.

ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი საწყისი მონაცემები

ერიტორიის მდებარეობის საორიენტაციო სქემა;
იტორიის სიტუაციური სქემა,მ 1 : 10000;
ორიის სიტუაციური გეგმა საპროექტო საზღვრებით,მ 1 : 2000;
ორიის განლაგების სიტუაციური ორთოფიტოები,მ 1 : 10000,მ 1 : 2000;
ორიის,როგორც უძრავი ქონების საკადასტრო მასალები;
ორიის ტოპოგრაფიულ-გეოდეზიური საფუძველი,მ 1 : 500;
ორიისა და მისი გეგმარებითი არეალის გეგმა (გეგმები) არსებული მიწისქვეშა და
ედა საინჟინრო კომუნიკაციების ტექნიკური მონაცემებით,მ 1 : 500;
ემები ტერიტორიაზე არსებული საპროექტო დოკუმენტაციის შესახებ;
ემები ტერიტორიაზე გავრცელებული გეგმარებითი შეზღუდვების შესახებ;
ემები ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზები) და
ნიანების საკალდებულო ხაზების (ლურჯი ხაზები) შესახებ,მ 1 : 500;
ორიაზე და მის მომიჯნავე გეგმარებით არეალში განლაგებული მიწის ნაკვეთების
კული,ფუნქციურ-სტრუქტურული ანალიზი: შენობა-ნაგებობების იდენტიფიკაცია
ნულების,სართულიანობისა და სიმაღლეების მიხედვით,მ 1 : 1000 ან მ 1 : 2000;

სრ:	დ. ბაირამაშვილი	2007წ. „__“

მ) მონაცემები ტერიტორიაზე განლაგებული საინჟინრო ნაგებობების,კომუნალური ობიექტების, გარაჟებისა და ავტოსადგომების შესახებ;
ნ) მონაცემები ტერიტორიაზე არსებული გამწვანებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების შესახებ;
ო) ტერიტორიაზე აერსებული არქიტექტურული ობიექტების საპასპორტო მონაცემები (სართულების გეგმები სათავსების ექსპლიკაციით,ფართობები) და ფიზიკური მდგომარეობის დასაბუთებული დახასიათება;
პ) ტერიტორიის ხედების და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობების ფოტოფიქსაცია;
ჟ) ტერიტორიისა და ნასზე არსებული შენობა-ნაგებობების **3D** ელექტრონულ-ციფრული მაკეტირების
ვერსია.

1. <u>ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების განვითარების ქალაქთმშენებლობითი და არქიტექტურულ-გეგმარებითი პირობები</u>

ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარების ძირითადი ქალაქთმშენებლობითი და არქიტექტურულ-გეგმარებითი პირობები წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გრაფიკული მასალის, მარეგლამენტირებელი მაჩვენებლების, **3D** ელექტრონულ-ციფრული მაკეტირების ვერსიების სახით და უნდა მოიცავდეს:

ა) რეგულირების გეგმის დამუშავების ტერიტორიულ საზღვრებს;
ბ) ტერიტორიის დეტალური უფლებრივი ზონირების რუკას;
გ) ტერიტორიაზე ცალკეული არქიტექტურული ობიექტების ჩამონათვალს გამოყენების ძირითადი დასაშვები სახეობებით,აგრეთვე იმ სახეობებით,რომლებიც დადგენილი პროცედურებით საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას;
დ) ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების განაშენიანების განვითარების პარამეტრებს (განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსიურობის,გამწვანებისა და კეთილმოწყობის დადგენილი კოეფიციენტები);
ე) ტერიტორიის განაშენიანების ობიექტების სართულიანობისა და გეგმარებითი სიმაღლის მაჩვენებლებს;
ვ) ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელი ხაზები) და განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯი ხაზები),მათ ფართობებსა და ზომებს;
ზ) არქიტექტურულ-სამშენებლო ობიექტების განლაგების პირობებს,მათ შორის: არსებული და საპროექტო საინჟინრო-კომუნალური,სატრანსპორტო და სოციალურ-ყოფითი ინფრასტრუქტურის ობიექტთა სიმძლავრეებს; გამწვანებული არეალების ფართობებს; ავტოსადგომების,გარაჟების რაოდენობასა და ფართობებს;
თ) არქიტექტურულ-სამშენებლო ობიექტების ტერიტორიაზე განლაგების გეგმას;
ი) ქვეითთა მოძრაობის,სატრანსპორტო მისასვლელებისა და დროებითი ავტოსადგომების სქემას;
კ) ტერიტორიის გეგმარებითი ორგანიზაციის შესაბამისობას სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნებთან;
ლ) ტერიტორიის გამწვანების განვითარებისა და კეთილმოწყობის ამსახველ გრაფიკულ მასალებს.

1. <u>ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე</u>

მოცემული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა,მასთან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მიმართებით,უნდა ითვალისწინებდეს შემდეგ ქალაქთმშენებლობით ღონისძიებებს:
ა) გზების, მისასვლელების, ქვეითთა მოძრაობის ადგილების დროებითი რეჟიმის ავტოსადგომების მშენებლობას და/ან რეკონსტრუქციას;
ა) კეთილმოწყობისა და გამწვანების არეალებს;
გ) საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ნაგებობების მშენებლობას და/ან რეკონსტრუქციას.

შენიშვნა: ამ ნაწილში წარმოდგენილი უნდა იქნას იმ ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ნუსხა,რომელიც (მთლიანად ან ნაწილობრივ) შედის დამკვეთის/მენაშენეს მიერ ჩასატარებელი სამუშაოების ჩამონათვალში.

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შ[illegible]ის მდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა და ზ[illegible]ირების დეტალური საკალდებულო რუქა

მ 1 : 2000

11	
სსზ	20
0.8	4
შ	

k1=2136 m2
k2=11000 m2

1	
სსზ	15
0.8	4
შ	

k1=6900 m2
k2=16000 m2

10	
სსზ	20
0.8	4
შ	

k1=1932 m2
k2=10239 m2

2	
სსზ	15
0.8	4
შ	

k1=9755 m2
k2=16534 m2

3
სერვისტუხი

4	
სსზ	4
0.8	4
დ	

k1=8000 m2
k2=28966.4 m2

5
[illegible]

6
რკ.ზ- 1
სპორტულ-გამგზავნილებელი კომპლექსი

7	
სსზ	20
0.8	4
შ.	

k1=3490.8 m2
k2=18319.3 m2

8	
სსზ	20
0.8	4
შ.	

k1=2400 m2
k2=12000 m2

9	
სსზ	20
0.8	4
შ.	

k1=5600 m2
k2=28000 m2

მთლიანი მოშენების ფარ[illegible]---40213.8

მთლიანი საანგარიშო ფარ[illegible]---141058.7

ბაზარი

ავტოსერვისი

ტრამიკის ქარხანა

მუხიანი

I მიკრორაიონი

II მიკრორაიონი

№44 საარჩევნო უბანი

ქალაქის შემოვლითი

გაცილება აპ.დ

მეწყლებამდე

მეწყისგამო სივრცეები გამოყენებულია ავტოსადგომად

მრავალსართულიანი ავტოსადგომი და მის დანიშნულებისათვის საჭირო ფართები

საბავშვო ბაღი №175

საბავშვო ბაღი №

მუხიანური სასწ.

ნონეშვილის ქ.

ავტოსადგომი

1/22 1/23 1/30 2/34 2/79 2/82 2/81 2/49

ქალაქი თბილისი

ზონირების დეტალური საკალდებულო რუქა

შეთანხმებულია
[illegible]
ბანაუფლებამოსილების ვადის დადგენის შესახებ
ა. (ა)ბილისის მუნიციპალიტეტის დაბინძარების საქალაქო
საინახავრის [illegible]
ს ე ა მ ტ
სსიპ-თბილისის არქიტექტურის სამსახური
ბრძანებით № ——— 200

ა. ავალიანი

არქიტექტი

N	
სზ	H
ქ1	ქ2
ბ.ფ.	

სზ – ზონის სახელწოდება (სზ1; სზ2; სზ3; სზ4; შზ; ბზ;)
H – შენობების ჯამის მაქსიმალური სიმაღლე
ქ1 – განაშენიანების ფარდობა
ქ2 – განაშენიანების ინტენსიურობა
ბ.ფ. – განაშენიანების ტიპი (დია; ნახევრადდია; შერეული)

დირექტორი	ა. მიქელაძე	
არქიტექტორი	ლ. სვანიძე	

ზონირების დეტალური საკალდებულო რუქა

ბლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის მდებარე ტერიტორიის
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

1. ტერიტორიები მრავალფუნქციური საბაგირო ობიექტებისათვის (სხს)
2. ტერიტორია სპორტულ განაპირასაშენებელი ობიექტებისათვის (ს-2)
3. სქემატური (ჯამ. N 92..13.467; 22.10.2000წ N: 20)
4. საპროექტო ზონები
5. მრავალსართულიანი ავტოსადგომის ადგილი

მ 1 : 1000

შენიშვნა:
საპაგირო ტრასების ძირითადი ავტოსადგომები მოათავსეს მის პირველ სტრატეგიაზე.

8485250

მფლობელი:
მოქ. ნ.ჭიტაიძე

1 2463 მ²

9880 მ2
1/22

მფლობელი:
შ.პ.ს. „ჩემპიონი 2004„

სქემატური

სქემატური (საქართველო-ყაზახეთისა N92.13.467
22.10.2006 წ.ქ.ნო N20)

3 7458 მ²

3 7200 მ²

5

მფლობელი:
შ.პ.ს.„ჩემპიონი 2004„

11910 მ²
1/23

1

9700 მ²
სპორტულ გამაჯანსაღებელი
კომპლექსი

2

7000 მ
2/82

1

8485550

4626500

სქემატური
450

3000 მ
2/81

1

11 729 მ²
2/84

1

4964 მ²
2/79

1

10000 მ²
1/30

1

8485400

8485250

4626400

1.	საპროექტო ტერიტორიის ზედაპირი	72766 მ 2
2.	გზების და ტროტუარების ზედაპირი	25965 მ 2
3.	საპაგრო ხაზების ზედაპირი	63616 მ 2
4.	რეკრეაციის ზედაპირი	1915 მ2

მფლობელი:
შ.პ.ს. „მტკვარი

მფლობელი:
შ.პ.ს. „ჩემპიონი 2004„

მფლობელი:
შ.პ.ს. „კერა„

მფლობელი:
მოქ. გივი კაპანაძე

მფლობელი:
გელა ბაბულია
დავით სარჯველაძე
ალექსანდრე ტაბიძე
გიორგი ლომაძე

მფლობელი:
გივი კაპანაძე

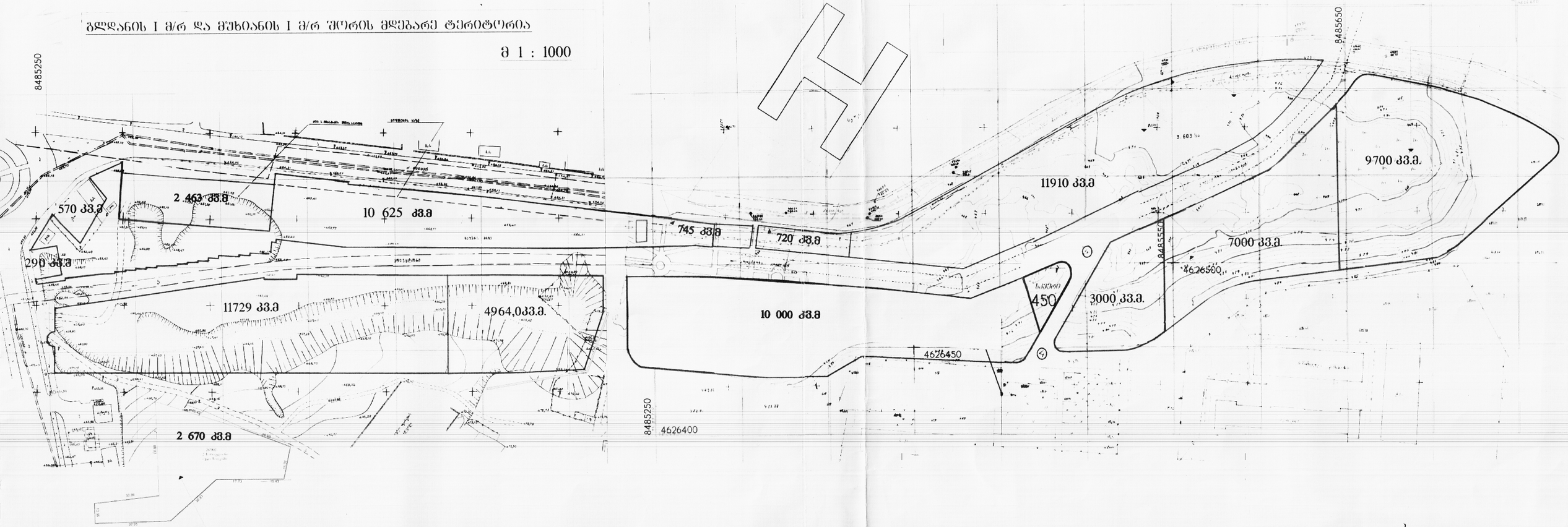
შპს. ლომსერვი

ბლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის მდებარე ტერიტორიის
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დირექტორი	ა. ბებელაძე	
არქიტექტორი	დ. სანაძე	

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის მდებარე ტერიტორია

მ 1 : 1000



საქართველოს პრეზიდენტის

ბრძანებულება

№ 409 2001 წლის 14 ოქტომბერი   ქ. თბილისი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მერაბ ხურციძის სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლისათვის" არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით შესყიდვის თაობაზე ნებართვის მიცემის შესახებ

1. დაკმაყოფილდეს ქობულეთის მერიის შუამდგომლობა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად [illegible] შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მერაბ ხურციძის სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლას" პირდაპირი [illegible] წესით მიეცეს 4 [illegible] არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

2. ქობულეთის მერიამ ([illegible]) შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მერაბ ხურციძის სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლას" მიწის შესყიდვისა და [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] მიწის ნაკვეთის შესყიდვის [illegible].

3. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მერაბ ხურციძის სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლის" მიწის ნაკვეთის [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] წლის [illegible].

ე. შევარდნაძე

1458/106-04
19.05.2009

განკარგულება №5.19.05.09

აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ

თბილისი

2009 წლის 19 მაისი

2009 წლის 19 მაისს 10:30 საათზე მისამართზე თბილისი, ჯ. მარჯანიშვილის ქ. №7 ჩატარდა საჯარო აუქციონი, რომელზეც გასაყიდად გამოტანილი იყო შპს "მერთას ხერცილავას სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლა ჩემპიონი 2004"-ის (მის.: მისამართი: თბილისი, გლდანის I მ/რ, მეტროსადგურ ახმეტელის მიმდებარე ტერიტორია) კუთვნილი უძრავი ნივთები.

აუქციონზე გამარჯვებულად დასახელდა სს "თიბისი ბანკი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204854595, მისამართი: თბილისი, ჯ. მარჯანიშვილის ქ. №7), რომელმაც შეიძინა ყველა ნივთი ჯამში 1 518 000 (ერთი მილიონ ხუთას თვრამეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტად ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

- 3 875 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.11.13.001.047) მდებარე მისამართზე: თბილისი, გლდანის საცხოვრებელი რაიონი I კვარტლის მიმდებარედ (ნაკვეთი№1/47) გაიყიდა 220 000 აშშ დოლარის ექვივალენტად.
- 11 729 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.11.13.002.078.100.500) მდებარე მისამართზე: თბილისი, გლდანის საცხოვრებელი რაიონი I კვარტლის მიმდებარედ (ნაკვეთი№2/78) გაიყიდა 1 100 000 აშშ დოლარის ექვივალენტად.
- 462 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.11.13.001.044) მდებარე მისამართზე: თბილისი, გლდანის საცხოვრებელი რაიონი I კვარტლის მიმდებარედ (ნაკვეთი№1/44) გაიყიდა 60 000 აშშ დოლარის ექვივალენტად.
- 3 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.11.13.001.048) მდებარე მისამართზე: თბილისი, გლდანის საცხოვრებელი რაიონი I კვარტლის მიმდებარედ (ნაკვეთი№1/48) გაიყიდა 70 000 აშშ დოლარის ექვივალენტად.
- 210 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.11.13.001.049) მდებარე მისამართზე: თბილისი, გლდანის საცხოვრებელი რაიონი I კვარტლის მიმდებარედ (ნაკვეთი№1/49) გაიყიდა 5 000 აშშ დოლარის ექვივალენტად.
- 3 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.11.13.001.042) მდებარე მისამართზე: თბილისი, გლდანის საცხოვრებელი რაიონი I კვარტლის მიმდებარედ (ნაკვეთი№1/42) გაიყიდა 15 000 აშშ დოლარის ექვივალენტად.
- 7 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.11.13.001.040) მდებარე მისამართზე: თბილისი, გლდანის საცხოვრებელი რაიონი I კვარტლის მიმდებარედ (ნაკვეთი№1/40) გაიყიდა 35 000 აშშ დოლარის ექვივალენტად.
- 2 628 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.11.13.001.041) მდებარე მისამართზე: თბილისი, გლდანის საცხოვრებელი რაიონი I კვარტლის მიმდებარედ (ნაკვეთი№1/41) გაიყიდა 13 000 აშშ დოლარის ექვივალენტად.

ა ხ ც ი
110

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306°-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით "აუქციონზე ქონების შემძენს ევალება გადასახდელი თანხა ერთი კვირის განმავლობაში შეიტანოს სპეციალისტის ანგარიშზე." იმავე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით "საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა ის იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ადრე რეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება." იმავე მუხლის მე-7 ნაწილის მიხედვით "იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე."

ქონების შემძენის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდას სპეციალისტი დაადასტურებს მის მიერ ხელმოწერილი ცნობით, რის შემდეგაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იქნება ამ განკარგულებაში აღწერილი ნივთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხოს ამ განკარგულებაში დასახელებული პირი (ქონების შემძენი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306°-ე მუხლის მიხედვით "თუ სპეციალისტი აუქციონის პირობებით განსაზღვრულ ვადაში მის მიერ მითითებულ ანგარიშზე არ მიიღებს აუქციონზე ქონების შემძენის მიერ გადასახდელ თანხას, სპეციალისტი აუქმებს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ და ატარებს ახალ აუქციონს, რაც არ ჩაითვლება განმეორებით აუქციონად."

ამ განკარგულებას თან ერთვის ასლი 2009 წლის 11 მაისს გაზეთში "ვერსია" გამოქვეყნებული განცხადებისა, რომელშიც აღწერილია აუქციონის პირობები.

სპეციალისტი: _____ სს "თიბისი ბანკი"

მისამართი: თბილისი, ჯ. მარჯანიშვილის ქ. №7
ტელეფონი: 272727
ანგარიში №250114005, სს "თიბისი ბანკის" სათავო ოფისი

110

სანოტარო აქტი

რეესტრში რეგისტრაციის №190116456

საქართველო

ორიათას ცხრა წლის ცხრამეტ მაისს მე, ხოხუმის რაიონის ნოტარიუსს **სოსო მუმლაძეს**, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ№42 მომმართა სს „თიბისი ბანკის" (სს „თიბისი ბანკის" რეგ. 04.01.1996წ საიდენტიფიკაციო (რეგისტრაციის) ნომერი 204854595 ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან გაც. 19.05.2009) გენერალური დირექტორმა ბატონმა **ვასტანგ ბუცხრიკიძემ**, რომელმაც მთხოვა მის მიერ წარმოდგენილ **განკარგულება №5.19.05.09-ზე** (აუქციონზე შესყიდულ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ) თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი მოწმობით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად **ვასტანგ ბუცხრიკიძემ** (დაბ. 28.09.1970წ, გაცხადებული მისამართი ქ. თბილისი, ალაზნების გამზ. 34ა. ბ.28, პ/ნ №01010002658, პასპორტი GEO №1517678 გაც. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მიერ 21.02.2005წ მოქმედების ვადა 21.02.2015წლამდე) მომმართა. მე დავადგინე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე დავრწმუნდი, რომ **ვახტანგ ბუცხრიკიძე** უფლებამოსილია წარმოადგინოს ს.ს. „თიბისი" ბანკი. მე განეუმარტე წინამდებარე განკარგულებაზე ხელმოწერის შედეგების მან დაადასტურა, რომ განკარგულება სრულად გამოხატავს მის ნებას, რის შემდეგ მან ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი, რასაც ვამოწმებ

გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი: 2 (ორი) ლარი + დ.ღ.გ. 36 თეთრი = სულ 2 ლარი და 36 თეთრი („სანოტარო მოქმედებათა [illegible] სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" საქართველოს კანონის 29-ე და შესაბამისად)

ნოტარიუსი: სოსო მუმლაძე

110

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N090116456
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	19.05.2009 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის [illegible]
ნოტარიუსი	სოსო მ[illegible]
სანოტარო ბიუროს მისამართი	უცნობია
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	48093763896109

19.05.2009წ. 090116776.

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 95 35 71

ასლი
110

საქართველო

სანოტარო აქტი

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ნოტარიუსი ლია კობახიძე
ქ. თბილისი სანკტ-პეტერბურგის ქ. №6.

თბილისი
2003

110

სანოტარო აქტი

რეესტრში რეგისტრაციის №ჯ-1401

ორიათასსამი წლის ზვიდ...აგვისტოს მე, ნოტარიუსი ქ. თბილისში ლია კობახიძე, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე, ქ. თბილისი, სანკტ-პეტერბურგის ქ. №6 ვამოწმებ მიწის ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომელიც იდება ერთის მხრივ ქ. თბილისის მთავრობასა, წარმოდგენილი ქ. თბილისის მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის ყოფილი თავმჯდომარის, ქ. თბილისის მთავრობის წევრს, ჩემთვის ცნობილი პიროვნების ბ-ნ დავით ლვინიაშვილსა (თანახმად ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის № 09.15.200. დადგენილებისა შემდგომში "გამყიდველად" წოდებული) და მეორეს მხრივ შპს "მურთაზ ხურცილავას სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლა"-ს, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მურთაზ ხურცილავას, მცხ. ქ. თბილისი ი. ჭავჭავაძის გამზ. №16 დაბადებული 05.01.1943წ. პირ. მოწმობა №ბ0056840 პირადი№01008003294. გაც. ვაკის შ.ს.ბ. მიერ 16.06.1995წ თანახმად ამონაწერისა სამეწარმეო რეესტრიდან გაც. გლდანი-ნაძალადევის რაიონის სასამართლოს მიერ 24.07.2003წელს, რეგისტრაციის №1/4-1381. სახით, (შემდგომში "მყიდველად" წოდებული) შორის მხარეებმა წარმოადგინეს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისათვის საჭირო დოკუმენტაცია, მე შევამოწმე ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის საგანი (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა) ნამდვილად ეკუთვნის გამყიდველს, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ გაცემული 28.07.2003წ, განაცხადის რეგისტრაციის №620/2003. თარიღი 13.01.2003წ. მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №1/11/13/1/23. და საფუძველი, რომლითაც გამყიდველი უძრავ ქონებას საკუთრებაში გადასცემს მყიდველს. საქართველოს პრეზიდენტის 2001 წლის 14 ოქტომბრის №409 ბრძანებულება, შპს "მურთაზ ხურცილავას სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლი"-სათვის" მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით შესყიდვის ნებართვის მიცემის თაობაზე.

მე დავადგინე გარიგების შინაარსი და მხარეებს განვუმარტე: ქონების შემძენი საკუთრების უფლებას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით, რისთვისაც აუცილებელია საჯარო რეესტრს წარედგინოს წინამდებარე ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი და უძრავი ქონების გადაცემისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. შემდეგ მე შევადგინე ნასყიდობის ხელშეკრულების პროექტი, რომელიც მოიწონეს მხარეებმა და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი წინამდებარე ხელშეკრულებას.

ნასყიდობის ხელშეკრულება

ორიათასსამი წლის ...ზვიდ...აგვისტოს ქ. თბილისის მთავრობამ, წარმოდგენილი ქ. თბილისის მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის ყოფილი თავმჯდომარის, ქ. თბილისის მთავრობის წევრის, ჩემთვის ცნობილი პიროვნების ბ-ნ დავით ლვინიაშვილის (თანახმად ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის № 09.15.200. დადგენილებისა) სახით, რომელიც ამ ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია როგორც "გამყიდველი" საქართველოს პრეზიდენტის 2001 წლის 14 ოქტომბრის №409 ბრძანებულების საფუძველზე, საკუთრებაში გასაცემი მიწის ნაკვეთი (შემდგომში "ნასყიდობის საგანი") მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე მიჰყიდა შპს "მურთაზ ხურცილავას სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლა"-ს, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მურთაზ ხურცილავას, სახით შემდგომში "მყიდველი".

ნასყიდობის საგანი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს, რომლის ფართობი შეადგენს 12638 კვ.მ. და მდებარეობს შემდეგ მისამართზე: გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის საცხოვრებელი რაიონის 1 კვარტლის მიმდებარედ.

უძრავი ქონების მახასიათებლებია:

სარეგისტრაციო ზონა – თბილისი; კოდი – 1;
სექტორი –გლდანი; კოდი – 11;
კვარტლის № 13; ნაკვეთის № - 1/23;
ფართობი –12638 კვ.მ; ნაკვეთის ნინა №1/23.
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საჯარო მმართველობის სამინისტრო
ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
110

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი თანახმად, ქ. თბილისის საკრებულოს 2000წლის 31 მარტის №4 5 გადაწყვეტილებისა "ქ. თბილისის ტერიტორიაზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის შესახებ," შეადგენს 1კვ.მ.-ზე 5.10ლარს, რაც 12638კვ.მ.-ზე გაანგარიშებით შეადგენს 64453.80 (სამოცდაოთხიათას ოთხასორმოცდაცამეტი ლარი, ოთხმოცი თეთრი) ლარს.

პრეზიდენტის 2001 წლის 14 ოქტომბრის №409 ბრძანებულების 3-ე პუნქტის შესაბამისად მყიდველმა მიწის ნაკვეთის საფასური უნდა გადაიხადოს პროპორციულად, ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების დღიდან პირველი ხუთი წლის განმავლობაში, თანაბარწილად ყოველწლიურად.

გამყიდველის მოთხოვნით, მყიდველი ვალდებულია, ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე, ეს მიწა დატვირთოს იპოთეკით გამყიდველის სასარგებლოდ, თანხის საბოლოოდ დაფარვამდე.

ნასყიდობის საგანი არის უფლებრივად უნაკლო. იგი არ არის ყადაღადადებული, რაც დასტურდება საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ გაცემული 2003 წლის 7 აგვისტოს № 2.3100 ცნობით. გამყიდველის განცხადებით, ნასყიდობის საგანი არ არის სადაო, მესამე პირს არ შეიძლება რაიმე პრეტენზია ჰქონდეს ნასყიდობის საგანის მიმართ. მყიდველს არ წარმოეშობა ვალდებულებები ნასყიდობის საგნის ნაკლის გამო, თუ ამ ხელშეკრულების დადების მომენტში მან იცოდა ამ ნაკლის შესახებ.

ამ ხელშეკრულების იმ ეგზემპლარს, რომელიც ინახება სანოტარო არქივში, თან ერთვის დანართი დოკუმენტები: 1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ გაცემული 28.07.2003წ, განაცხადის რეგისტრაციის №620/2003. თარიღი 13.01.2003წ. მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №1/11/13/1/23. 2. საკადასტრო რუკა გაც. 30.12.2002წ. (ჩემს მიერ დამოწმებული ფოტოასლი). 3. ცნობა ყადაღის არარსებობის შესახებ გაც. საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ 2003 წლის 7 აგვისტოს №.2.3100 4. საქართველოს პრეზიდენტის 2001 წლის 14 ოქტომბრის №409 ბრძანებულება. (ჩემს მიერ დამოწმებული ფოტოასლი) 5. შპს "მურთაზ ხურცილავას სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლის" სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერი. გაცემული 2003წლის 24 ივლისს გლდანი-ნაძალადევის რაიონის სასამართლოს მიერ. 6. შპს "მურთაზ ხურცილავას სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლის" წესდება (ჩემს მიერ დამოწმებული ფოტოასლი). 7. ქ. თბილისის მთავრობის 2003 წლის 10 ივლისის № 09.15.200. დადგენილება (ჩემს მიერ დამოწმებული ფოტოასლი ინახება ჩემს არქივში 23.07.2003 წლის დამოწმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში რეესტრი №1-1251).

გამყიდველმა გადაიხადა სანოტარო მომსახურების საზღაური 255.86 ლარი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის შესახებ საქართველოს კანონის (11 ივნისი, 1998 წ. №1417 II ს) 22-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ 51.17 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 112-ე მუხლის პირველი ნაწილისა, სულ გადახდილია: 307.03 ლარი. ეს ხელშეკრულება შედგენილია ოთხ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება ნოტარიუს ლია კობახიძის სანოტარო არქივში, ხოლო დანარჩენი გადაეცა მხარეებს.

მხარეთა ხელმოწერები

1. ქ. თბილისის მთავრობის სახელით
. ქ. თბილისის მიწის მართვისა და განკარგვის (საკონკურსო) კომისიის ყოფილი თავმჯდომარე,
ქ. თბილისის მთავრობის წევრი,

დავით ლვინიაშვილი

2. შპს "მურთაზ ხურცილავას სახელობის ბავშვთა საერთაშორისო საფეხბურთო სკოლა"

დირექტორი

/ლია კობახიძე/

ასლი
110

