Krtsanisi Residence

ნაკვეთების კოდების განმარტების ფურცელი

თითოეული ნაკვეთის კოდი შედგება ოთხი გრაფისაგან და პროექტის გენერალურ გეგმაში ყველა მათგანს გააჩნია თავისი მნიშვნელობა. მაგალითად:

I	II	III	IV
PU	SA	P1	01
მიწის ნაკვეთის №	გენგეგმაში არსებული სექტორი	სექტორში არსებული პოლიგონი	ნაკვეთის ტიპის მიხედვით
ტიპი სექტორში			
არსებობს სხვადასხვა ტიპის მიწის ნაკვეთები მათი ზომებისა და დანიშნულების მიხედვით	გენგეგმა დაყოფილია სექტორების მიხედვით და ამ გრაფაში მითითებულია თუ სად მდებარეობს კონკრეტული მიწის ნაკვეთი.	ყველა სექტორში არსებობს რამდენიმე პოლიგონი, რაც წარმოადგენს ქუჩებით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთების ფართობს.	ნაკვეთის ტიპის მიხედვით

PASTOR

კრწანისის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

სარჩევი:

თავი 1. წინაისტორია

1.1. შესავალი

1.2. დეველოპერი

1.3. პროექტზე მომუშავე გუნდი

თავი 2. სექტორიზაცია

2.1. სექტორიზაციის ანალიზი

2.2. მოქმედების არეალი

თავი 3. ურბანისტული ინფორმაცია

3.1. საკუთრების სტრუქტურა

3.2. ტერიტორიის ბუნებრივი მახასიათებლები

3.3. არსებული ინფრასტრუქტურები

თავი 4. დაბებმარების მიზნები და წინადადებები

4.1. მიზნები

4.2. სხვადასხვა სტრატეგიების სპეციფიკური განვითარება

Krtsanisi Residence

შ.პ.ს "ბაზელი" (თბილისი, საქართველო)

გენერალური გეგმა სექტორების მიხედვით

თავი 1. წინაისტორია

1.1. შესავალი

დეველოპერი შ.პ.ს. "ბაზელი" არის კრწანისის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, მიწის ნაკვეთებისა, საკადასტრო კოდებია 01.18.06.014.091, 01.18.06.014.091, 01.18.06.014.092, 01.18.06.014.093; 01.18.06.014.093, 01.18.06.014.094, 01.18.06.014.095 01.18.06.014.096 01.18.06.014.093 01.18.06.014.097 01.18.06.014.098, 01.18.06.013.017, 01.18.06.014.077 ხოლო საერთო ფართობია 857 მ^2. დეველოპერი მიზნად ისახავს ააშენოს "დახურული ზონა" მომსახურების ზონა, სპორტული ზონა, სკოლა და მაღალი კლასის ვილების საცხოვრებელი კომპლექსი. ეს ყველაფერი დაცული იქნება მთელ პერიმეტრზე 24 საათიანი დაცვის სამსახურით და შესასვლელში კონტროლის გავლით. მიუხედავად იმისა, რომ დეველოპერის მიზანია, ეს საცხოვრებელი და სპორტული ზონა დედაქალაქის ნაწილი გახდეს, ძირითად პრინციპად მაინც რჩება ის იდეა, რომ ეს ადგილი იყოს მთლიანად დაცული ტერიტორია, სადაც შესვლის უფლება ექნებათ ექსკლუზიურად შიდა ნაკვეთების ან "დახურული ზონა"-ის, მფლობელებსა და წევრებს. პროექტის შიგნით არსებული გზები ან თავისუფალი ტერიტორია არავითარ შემთხვევაში არ გახდება საზოგადოებრივი სარგებლობის საგანი.

ვინაიდან ყველა სექტორი ჩვენი, ანუ დეველოპერის საკუთრებაა, ვარჩიეთ გაგვეკეთებინა მთლიანი დაგეგმარება, თუმცაღა, შემდგომში თითოეული სექტორის დეტალური დაგეგმარება განხორციელდება ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად.

GRUPO PASTOR

შესაბამისად, წინამდებარე დოკუმენტი ასახავს განსავითარებელი სექტორების ერთობლიობას, როგორც ეს აღწერილია გენერალური გეგმის დაგეგმარების პარამეტრებში.

1.2. დეველოპერი

ამ პროექტის განვითარების ინიციატივა ეკუთვნის კომპანია შ.პ.ს. "ბაზელს", რომლის იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქ.თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, შევჩენკოს ქ.N10,ბ1:საიდენტიფიკაციო კოდი: 204469707.

ამ კომპანიის მიზნები ორიენტირებულია ურბანულ განვითარებაზე მაღალი კლასის დიზაინის სტანდარტებითა და სივრცეებით, რათა შექმნას უმაღლესი ხარისხის საცხოვრებელი პირობები მისი მომავალი მოსახლეებისათვის, რაც დაფუძნებული იქნება მდგრადობის პარამეტრებზე, ურბანიზაციის ხარისხზე, პროექტის არსებულ გარემოსთან ინტეგრაციაზე, განახლებადი ენერგიებისა და ბუნებრივი რესურსების ხელახალ გამოყენებაზე.

1.3. პროექტზე მომუშავე გუნდი

წინამდებარე დოკუმენტის შედგენაში, ისევე როგორც ყველა წინა სამუშაოს შესრულებაში, რომელიც დეველოპერმა საჭიროდ მიიჩნია, რომ გაეკეთებინა შესაბამისი ანალიზი და შეფასება ტერიტორიისთვის ყველაზე ადეკვატური დაგეგმარების შესათავაზებლად, მონაწილეობა მიიღო სხვადასხვა მულტიდისციპლინარულმა გუნდმა, რომელთა კომპეტენცია მოიცავდა მაქსიმალურ სპექტრს ტერიტორიის დაგეგმარების, გარემოს დაცვის და ურბანიზმის სფეროში. ამ გუნდებს კოორდინაციას უწევდა ბ-ნი

პედრო ლუის პასტორ პეგერო, რომელმაც “გრუპო პასტორ ინჯინეერინგთან” ერთად სამოქალაქო და ინფრასტრუქტურის

ინჟინერიის საკონსულტაციო ჯგუფების დახმარებით შეიმუშავა ამ პროექტის კონცეფცია და ძირითადი დიზაინი.

თავი 2. სექტორიზაცია

2.1. სექტორიზაციის ანალიზი

ურბანული დაგეგმარების გენერალური გეგმა განსაზღვრავს მუნიციპალურ საზღვრებში მდებარე მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც მოქმედების არეალი რეგისტრირებულია როგორც განაშენიანებისთვის განკუთვნილი ტერიტორია. ეს მიწის ნაკვეთები დაყოფილია

2.2. მოქმედების არეალი

შემოთავაზებული ურბანული დაგეგმარების გენერალურ გეგმაში აღწერილი სექტორები მდებარეობს კრწანისში, ქ.ბილისში ქალაქის დასახლებული ტერიტორიის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში და ესაზღვრება დედაქალაქის ისტორიულ ცენტრს. სექტორების პროექტზე აღნიშნული გზები კვეთს რამდენიმე გზას რომლებიც შეესაბამება ამჟამად არსებული ბუნებრივი გზების განლაგებას და ასევე ახალ გზებს, რომლებიც სექტორების ტერიტორიებს იქითაც გრძელდება.

სხვადასხვა სექტორების საზღვრები შეესაბამება მიწის ნაკვეთების ბუნებრივ ფორმებს და ზოგად სისტემას, რომელიც გარს აკრავს განაშენიანების ტერიტორიას.

შემოთავაზებული სექტორების არეალის შიგნით სიტუაციურ ნახაზზე არ არსებობს რაიმე ისეთი ელემენტი, რომელიც ითვლება რაიმე ტიპის დაცულ ტერიტორიად, შესაბამისად, არ შეიძლება ეს სექტორები იქცეს გათვალისწინებულ ურბანულ განვითარებაში სხვა, რაიმე სახის მოქმედების ობიექტად.

სამუშაოების დაწყებამდე და მას შემდეგ, რაც განხორციელდა ტერიტორიის ტოპოგრაფიული შესწავლა, დადასტურდა, რომ ამ პრივატიზირებულ მიწის ნაკვეთზე არ არსებობს სხვა რაიმე საკუთრება, ან სახელმწიფო გზა.

გენერალური გეგმის ნახაზებში მითითებული საზღვრების დაზუსტებისას, რომელიც შესრულდა უშუალოდ მიწის ნაკვეთზე და ზემოთ აღნიშნული კრიტერიუმების დაცვის შედეგად, ისევე, როგორც განხორციელებული ტოპოგრაფიული შესწავლიდან გამომდინარე, მოქმედების მთლიანი არეალი, რომელიც შედგება საცხოვრებელი დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სექტორებისგან, სპორტული ზონის სექტორებისგან, სკოლებისთვის განკუთვნილი ზონის სექტორებისგან, სასტუმროებისთვის განკუთვნილი ზონის სექტორებისგან და "დახურული ზონა-ის,სათვის განკუთვნილი სექტორისგან, მოიცავს მთლიანობაში 857მ^2, რომელშიც შესულია თითოეული სექტორისთვის განსაზღვრული ზოგადი სისტემებიც (საერთო სარგებლობის ზონები და ინფრასტრუქტურა).

ურბნული დაგეგმარების ზოგადი გეგმა საშუალებას იძლევა , (რაც გულისხმობს წყლის ინფრასტრუქტურას) გადანაწილდეს მარეგულირებელი დეპოზიტები სექტორებს შორის, შესაძლებელია საჭირო გახდეს სამივე სექტორის წყალსადენისა და სარწყავი სისტემის მგვარება კომბინირებული

ფორმით , რათა უფრო იაფი დაჯდეს სიტემის ანერგვისა და შემდგომ ექსპლოატაცია.

ვინაიდან საკითხი ეხება ერთმანეთს შორის დაკავშირებულ სექტორებს, ერთობლივი მოწყობა საშუალებას იძლევა არსებობდეს სუპრა სექტორული რანგი, რომელიც სამივე სექტორს განლაგებას და დიზაინს უფრო ამბიციურს ხდის. ამას გარდა ვცდილობთ გავაუმჯობესო ქ. თბილისში უკვე არსებული ურბანული დაგეგმარება.

მივიჩნევთ რომ მისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურაში განვითარებაში, როგორიცაა : პირველადი მომარაგების ქსელები და წყალსადენები, ასევე სხვა ძირითადი ურბანული მოსსახურეობების სუმინისტრებთან დაკავშირება, საჭიროა წარდგენილ იქნას ერთობლლივი გეგმა, რომელშიც გასაგები იქნება ერთმანეთსშორის დაკავშირება სხვადასხვა გსააკითხებისა, როგორებიცაა განსაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილება, რომელიც გარანტია სწორი განვითარბისა, არა მრტო კონკრეტული ტერიტორიისა არამედ მთლიან მოქმედების არეალზე.

თავი 3. ურბანისტული ინფორმაცია

3.1. საკუთრების სტრუქტურა

3.1.1. საკუთრების ანალიზი

“დახურული ზონის“ პროექტის სექტორების მთლიანი ტერიტორია განთავსებულია რადენიმე მიწის ნაკვეთზე და დეველოპერის მიზანია პროექტიდან გამომდინარე სხვადასხვა დანიშნულების შესაბამისად დაყოს ეს ერთი მიწის ნაკვეთი სხვადასხვა ნაკვეთებად.,რათა ასენდეს საცხოვრებლი სახლები, სასტუმროები, ოფისები.

ამჟამად არსებობს საშუალო ძაბვის ელექტრო-ენერგიის მოწყობილობა. აგრეთვე არის რეზიდენციული სახის ნაგებობები განვითარებად გარემში.

3.2. ტერიტორიის ბუნებრივი მახასიათებლები

3.2.1. ტოპოგრაფიული დახასიათება

ზოგადად, შესწავლილი ტერიტორიის რელიეფი მსუბუქი, სიმაღლე ზღვის დონიდან 652.89 მეტრზე ხოლო ტერიტორიის ყველაზე დაბალი წერტილი - ზღვის დონიდან 471 მ მდებარეობს ს. ზემო თელეთთან საზღვარზე.

ტერიტორიის უკიდურეს წერტილებს შორის მანძილი, ტოპოგრაფიული ენით რომ ვილაპარაკოთ, არის 1299,35 მ.

ქვევით მოცემულია ყველა იმ სექტორის რელიეფის დონის მრუდეების ("იზოგიფსების") ნახაზები, რომელზეც ძალიან კარგად ჩანს ბუნებრივი მიწის ტოპოგრაფია, ისევე, როგორც სექტორებში არსებული ფერდობების გრადიენტები.

მიწის ნაკვეთის სიმაღლე მატულობს სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით, ნაზად, საშუალო დაქანების ფერდობებით; მართალია არსებობს მთელი რიგი კონკრეტული წერტილებისა, სადაც ეს ფერდობები აღემატება 50%-ს, მაგრამ განაშენიანების არეალში ამაზე მაღალი ფერდობები არ არსებობს.

3.2.2. გეოლოგიისა და გეოტექნიკის დახასიათება

3.2.2.1. სტრატიგრაფია და ლითოლოგია

ზოგადად, წინასწარვე შეიძლება ითქვას, რომ ფუნდამენტად მასალების გამოყენების პირობები მისაღებია, ვინაიდან ამ მასალების დასაშვები წნევა აღემატება 1,5-2,5 კგ/სმ^2.

3.2.3. კლიმატი ზონაში და მისი შემოგარენი

მთას, რომელზეც ჩვენ ვიმყოფებით, გააჩნია მცირე კონტრასტები სექტორებს შორის, მხოლოდ აღსანიშნავი იქნება წელიწადის განმავლობაში ნაწილობრივი განსხვავება ქარის მხრივ ტერიტორიის ჩრდილოეთ და სამხრეთ ნაწილებს შორის.

რაც შეეხება ტემპერატურას, ზეგანის ზედა ნაწილში ჰავა არის ტიპიური კონტინენტური, სადაც ტემპერატურის ცვლილება დაფიქსირებულია 25º-მდე ყველაზე ცხელ და ყველაზე ცივ თვეებს შორის. საშუალო წლიური ტემპერატურაა 15 º და 18 º მთის შიდა ნაწილში, ხოლო მიწის გარშემო ტერიტორიაზე -12 º-15 º. ზამთარი აქ ძალიან ხანმოკლეა და არც თუ ისე ცივი (გრძელდება ნოემბრიდან აპრილამდე) და ყველაზე დაბალი ტემპერატურა ფიქსირდება სულ რამდენიმე გრადუსით ნულს ქვემოთ.

ზაფხული არ არის ზედმეტად ცხელი და ტემპერატურის მაქსიმუმი არ აჭარბებს 30º ან 35º.

ნისლი არც თუ ისე ხშირია და წელიწადში საშუალოდ 15-30 დღე თუ იქნება ნისლიანი.

რაც შეეხება ქარს, თბილისის ტერიტორიაზე ყველაზე ხშირია დასავლეთი - სამხრეთ-დასავლეთისა და ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებები.

კლიმატური ცვალებადობა, როგორც იზოლირებულად, ისე მთელ სივრცეზე, მეტყველებს კლიმატის ისეთ სახეობაზე როგორიცაა

კონტინენტურსა და ხმელთაშუაზღვისპირეთის ჰავებს შორის, ხანმოკლე ზამთრითა და ზაფხულის გამორჩეული ხანგრძლივობით.

კონკრეტულად თბილისში ზამთარი შედარებით მკაცრია მხოლოდ დეკემბერ-თებერვლის შუალედში. ზამთარი გრძელდება ოთხ თვეზე ცოტა მეტ ხანს, ვინაიდან შემოდგომის ბოლოს და გაზაფხულის დასაწყისს უფრო მეტად წელიწადის ამ დროის მახასიათებლები გააჩნია.

რაც შეეხება ნალექებს, რომელიც არც თუ ისე იშვიათია, ზამთარი თბილისში შედარებით წვიმიანია, განსაკუთრებით უნდა აღინიშნოს, რომ ეს წვიმები რეგულარული ხასიათისაა. ზამთრის ხუთი თვის განმავლობაში წელიწადში არსებული ნალექების ნახევარზე მეტი მოდის, თუმცა უნდა აღინიშნოს წელიწადის დანარჩენ დროს ნალექების არარეგულარული ხასიათიც.

ზაფხული აქ ზომიერად ცხელია. თბილისში ზაფხული სულ რაღაც ოთხი თვე გრძელდება (ივნისიდან სექტემბრამდე). წელიწადის ამ დროის ერთ-ერთი მახასიათებელია მცირე თერმული ცვალებადობა, რის გამოც შესაძლებელი ხდება საშუალო ტემპერატურის შენარჩუნება. და ბოლოს, გაზაფხული და შემოდგომა ხანმოკლე და არარეგულარულია. შემოდგომა ყველაზე მოკლეა და შეიძლება ჩაითვალოს, რომ მხოლოდ ოქტომბრის თვეში გრძელდება. ამ პერიოდში აღინიშნება ტემპერატურის კლება და ნალექების მომატება. ზაფხულის შუა თვეებში (ივლისი-აგვისტო) ტემპერატურის მაქსიმუმი ყველაზე მაღალ ნიშნულს აღწევს.

ზოგადად შეიძლება ითქვას, რომ ზამთარი, გაზაფხული და ზაფხულიც კი, შედარებით უხვნალექიანია.

თბილისში წლის განმავლობაში საკმაოდ ბევრია მზიანი საათი, რაც, თავის მხრივ, გამომდინარეობს მზიანი დღეების რაოდენობიდან, რაც საკმარისი იქნებოდა განახლებადი ენერგიების საინსტალაციოდ, როგორიცაა, მაგალითად, მზის თერმული სისტემა.

3.2.4. ჰიდროლოგიის დახასიათება

წინამდებარე პუნქტის მიზანია მოგაწოდოთ პირველი ინფორმაცია წყლის დინებების შესახებ, რომელიც ამჟამად, პრაქტიკულად არ არსებობს.

იმ არეალში, სადაც ჩვენ ვიმყოფებით მხოლოდ და მხოლოდ არსებობს რამდენიმე ნაკადული, რომელიც გროვდება ზედაპირული სადინარებისაგან.

შემოთავაზებული დაგეგმარების დიზაინის შექმნისას მხედველობაში იქნა მიღებული ეს მონაცემები:

სტრუქტურულ საზომებზე მეტად უპირატესობა მივანიჭეთ არასტრუქტურულ საზომებს. სტრუქტურული საზომების დასანერგად საჭიროა, რომ რაც შეიძლება ნაკლებად შეიცვალოს მიწის მორფოლოგიური პირობები და რაც შეიძლება მცირე ზემოქმედება მოხდეს გრძედისა და განედის წყვეტილობაზე.

იმ ინფრასტრუქტურის პროექტში, რომელიც ძალიან მცირედ შეუქმნის დაბრკოლებას სადინარების დინამიკას, გათვალისწინებულია, რომ არ მოხდეს კალაპოტების გვერდებზე გადასვლის შეზღუდვა.

3.2.5. მიწის დანიშნულება

ამჟამად ყველა სექტორის არეალში ძირითადად მიწას იყენებენ რეზიდენციულ და საელჩოების ზონად.

3.3. არსებული ინფრასტრუქტურა

3.3.1. საგზაო ქსელი

საკუთრების ტერიტორიაზე არსებულ საგზაო ქსელში შემავალი გზები ძალიან კარგ მდგომარეობაშია, ხოლო მათი ნაწილი მდებარეობს იმ სექტორებში, რომლებიც უნდა განვითარდეს პროექტის მიხედვით.

სექტორებს შორის დაკავშირება მოხდება ამჟამად არსებული გზების გაგრძელების საშუალებით.

3.3.2. წყალმომარაგება

მუნიციპალიტეტში არსებობს ქალაქის ქსელთან დამაკავშირებელი წერტილი, კონკრეტულად კი წყლის ავზი, რომელიც ამარაგებს კრწანისის ზონას, თუმცა დღეს-დღეობით თბილისისათვის არ წარმოადგენს პრობლემას ამ საკითხის მოწესრიგება. აქედან გამომდინარე, იგეგმება ახალი დამკავშირებელი წერტილის შექმნა ქალაქის ცენტრან, რომელიც შეთანხმებულ უნდა იქნეს წყლის კომპანია "Georgian Water Power"-თან, რომელიც ხელს შეუწყობს საერო დეპოზიტიდან დამაკავშირებელი ქსელით მიეწოდოს წყალი

""დახურული ზონის"-ის ყველა სექტორს.

3.3.3. საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემები

იგეგმება მიწის ნაკვეთებიდან მიღებული ფეკალური წყლების მოგროვება კოლექტორის საშუალებით, რომელიც მიუერთდება გამწმენდ აპარატს და ამის შემდეგ გაწმენდილი წყალი მოგროვდება

რეზერვუარში, რათა მაქსიმალურად იყოს გამოყენებული ბუნებრივი რესურსები.

ის სექტორები, სადაც ტოპოგრაფიული პირობების გამო შეუძლებელია ნარჩენი წყლები გამწმენდ ცენტრალურ სისტემას შეუერთდეს, განიხილება თითოეული მიწის ნაკვეთისათვის ინდივიდუალური გამწმენდი აპარატის ინსტალაცია, რის შედეგადაც მიწის ნაკვეთის საბოლოო მფლობელს საშუალება ექნება ხელახლა გამოიყენოს საკუთარი ნარჩენი წყლები ბაღის მოსარწყავად და ა.შ.

3.3.4. ელექტროენერგია

მოქმედების არეალში განთავსებულია 13.2 კვ ქსელი. მომწოდებელი კომპანიის მიერ აღნიშნული მიერთების წერტილიდან გაყვანილი იქნება კვების ხაზი, რომელიც ელექტროენერგიას მიაწვდის პროექტის ტერიტორიაზე არსებულ ტრანსფორმატორებს.

აღნიშნული საშუალო ძაბვის ქსელი პროექტის განხორციელების დროს ჩაიდება მიწაში და ეს მიწისქვეშა ხაზები გაივლის საზოგადოებრივი დანიშნულების ტერიტორიებზე, რაც არანაირად ხელს არ შეუშლის პროექტის მსვლელობას. ხაზების მიწაში ჩადება განხორციელდება მომწოდებელი კომპანიის, "თელასის" მითითებების შესაბამისად.

3.3.5. ბუნებრივი გაზი

ოფიციალური ნებართვა ბუნებრივი გაზის განაწილებაზე თბილისის ტერიტორიაზე გაიცემა გაზის რეგიონალური გამანაწილებელი კომპანიისაგან. ამ კომპანიის (შ.პ.ს. "ყაზტრანსგაზი") ტექნიკურ პერსონალთან შეხვედრების შემდეგ მივიღეთ პასუხი რა გზით უნდა მიუერთდეს ეს სექტორი გამანაწილებელ ქსელს. ამჟამად ველოდებით ამ

საკითხის დეტალურ შესწავლას მათი მხრიდან ურბანიზაციის პროექტის შედგენის პერიოდში.

თავი 4. დაგეგმარების მიზნები და წინადადებები

4.1. მიზნები

პირველი და მთავარი: ""დახურული ზონის" მშენებლობა მდიდრულ დასახლებაში. ურბანიზაციის მთელი პერიმეტრი დაცულია 24 საათიანი დაცვის სამსახურის მიერ. ტერიტორიაზე მოხვედრა ხდება შესასვლელში კონტროლის გავლით და თუმცა დეველოპერის მიზანია, რომ ეს საცხოვრებელი და სპორტული ზონა დედაქალაქის დაგეგმარების ნაწილი გახდეს, ძირითად პრინციპად მაინც რჩება ის იდეა, რომ ეს ადგილი იყოს მთლიანად დაცული ტერიტორია, სადაც შესვლის უფლება ექნებათ ექსკლუზიურად შიდა ნაკვეთების ან გოლფის კლუბის მფლობელებსა და წევრებს. არავითარ შემთხვევაში არ გახდება პროექტის შიგნით არსებული

გზები ან თავისუფალი ტერიტორია საზოგადოებრივი სარგებლობის საგანი.

ჩვენი მიზანია შეიქმნას ისეთი ტიპის ურბანიზაცია, სადაც იქ მაცხოვრებელი ოჯახები თავსაც და თავიანთ საკუთრებასაც იგრძნობენ აბსოლუტურად დაცულად. ასევე, ჩვენი მიზანია:

- შევასრულოთ სამართლებრივი მოთხოვნა - განაშენიანების პროექტის დოკუმენტის, ანუ გენერალური გეგმის შედგენა მისი დამტკიცების მიზნით, რათა დადგინდეს სექტორებს შიგნით დაგეგმარების განსაზღვრებები და ნორმები.
- შენობა-ნაგებობები განაწილდეს უპირატესად მაღალი კლასის და დაბალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი სექტორის მოსახლეების მოლოდინის შესაბამისად და აგრეთვე, მაქსიმალურად იქნეს დაცული ამ ადგილის ბუნებრივი ღირებულებები. ხელი შეეწყობა დაბალი სიმჭიდროვის დასახლების შექმნას და ასაშენებელი სახლების სხვადასხვა დიზაინის გამოყენებას, თუმცაღა ეს დიზაინები ერთმანეთს უნდა ესადაგებოდეს რაიმე ნიშნით.
- შესაძლებელია, რომ საცხოვრებელი დანიშნულებისათვის გამოყენებული იყოს აგრეთვე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ე.წ. “ახალგაზრდული ბინები”.
- გაგრძელდეს დედაქალაქის სამხრეთ ნაწილში მდებარე საცხოვრებელი ზონა თანმიმდევრული გადასვლის მეშვეობით და შეუერთდეს აღნიშნულ პროექტს.
- ტერიტორიაზე შეიქმნას საცხოვრებელი დანიშნულების ახალი ტიპის შენობები. ამ ტერიტორიაზე დამონტაჟებული და ორგანიზებული იქნება ტექნიკური აღჭურვილობები, უზრუნველყოფილი იქნება ყველანაირი სერვისით, იქნება თავისუფალი სივრცეები, ხოლო შიდა გადაადგილებები რაციონალურად და ოპტიმალურად იქნება გათვლილი.
- მოეწყოს ფეხით მოსიარულეთა და საველოსიპედო გზები.
- ხელი შეეწყოს ენერგიისა და ბუნებრივი რესურსების დაზოგვას სარწყავი წყლის ხელახალი გამოყენების გზით.

- პროექტის ურბანული ნაწილის ინტეგრაცია ქალაქის ამჟამინდელ ცენტრთან წარმოდგენილი გენგეგმისა და მასზე დართული გეგმების შესაბამისად.

ზემოთ ჩამოთვლილი მიზნების მისაღწევად დაგეგმარება უნდა შესრულდეს შემდეგი **კრიტერიუმების** დაცვით:

- დაგეგმილია ახალი მისასვლელის გაკეთება კრწანისის რაიონიდან, სადაც გაკეთდება როტონდა, რომელიც თბილისიდან მომავალი ავტომობილების სიჩქარის შესამცირებლადაც გამოდგება. ამასთან, თბილისის ამჟამინდელი ურბანული ცენტრიდან პირდაპირი მისასვლელი კეთდება ჩრდილო-აღმოსავლეთით მდებარე გზიდან.
- სექტორში არსებული გზების სქემა ეფუძნება უწყვეტი მოძრაობის შექმნის იდეას, რომელსაც გააჩნია წრისებრი ფუნქცია, რაც თავის

  მხრივ აადვილებს თავისუფალ მიმოსვლას სექტორის სხვადასხვა ნაკვეთებსა და ადგილებს შორის.

- დაცული უნდა იყოს გენგემაში მითითებული საერთო სარგებლობის თავისუფალი სივრცეების ადგილობრივი სისტემის ზონების განაწილება, ისევე, როგორც შიდა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული სერვისისთვის განკუთვნილი ობიექტების ადგილ-მდებარეობა.
- დაპროექტებული ურბანული სტრუქტურის შერწყმა გარემოსთან უნდა მოხდეს დაგეგმარების ხაზებისა და ტერიტორიის არსებული ტოპოგრაფიის თანხვედრით, ისე, რომ მინიმუმამდე დავიდეს მიწის

მოჭრის საჭიროება და გარემოს რაც შეიძლება ნაკლები ზიანი მიადგეს.

- წყლის მიწოდების მდგრადობა წვიმის წყლის ხელახალი გამოყენებით ქუჩების დასუფთავების სამუშაოების ჩასატარებლად, სარწყავი სისტემისათვის, ასევე, წყალმომარაგების (სასმელი და სარწყავი) და საკანალიზაციო წყლების (ფეკალური და წვიმის) განმაცალკევებელი სისტემის დამონტაჟების საფუძველზე.
- სექტორის ცენტრალურ ნაწილში ტექნიკური აღჭურვილობებისა და სრული სერვისის ობიექტების ზონების შექმნა ისეთი ფორმით, რომ ეს ზონები ადეკვატურად შეერწყას სექტორის უპირატესად საცხოვრებელ ფუნქციას და განთავსებული იყოს პერიმეტრზე მდებარე კერძო ზონებისთვის ცენტრალურ ნაწილში.
- მიუხედავად იმისა, რომ დაგეგმარების მახასიათებლების მიხედვით, პროექტში უმეტესწილად ინდივიდუალური ტიპის სახლებია, აგრეთვე გამოყოფილი იქნება მიწის ნაკვეთები მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და სასტუმროს დანიშნულებისთვისაც. ასეთი ფორმით შეიქმნება შერწყმული და მდგრადი ურბანული განვითარება, სადაც გაჩნდება სხვადასხვა ტიპის ბინების მომხმარებლებისაგან შემდგარი სოციალური ნარევი.
- ზემოთ აღნიშნული მიზნების განსახორციელებლად წინამდებარე გენერალურ გეგმაში დასახულია ხუთი დიდი სტრატეგია:

საზოგადოებრივი სივრცეების იერარქიისა და მათთან დამოკიდებულების სტრატეგია

ტერიტორიის განვითარება მთლიანად დაკავშირებულია გოლფის კლუბის შიდა საზოგადოებრივ სივრცესთან, სადაც გოლფის კლუბი წარმოადგენს ურბანული ცხოვრების განმსაზღვრელ ელემენტს. იგეგმება სივრცითი სტრუქტურა საცხოვრებელი ცენტრებით, რომლებიც ერთმანეთისგან გამოყოფილია მათი გამაერთიანებელი მწვანე ზონებით.

გამწვანებისა და ბიომრავალფეროვნების სტრატეგია

ტერიტორიის პეიზაჟი მთლიანად უნდა იყოს შერწყმული ურბანულ განვითარებასთან.

მობილურობის სტრატეგია

იგეგმება კომუნიკაციის დიდი არტერიის შექმნა, რომელიც ძირითადად პროექტის გარშემო გაივლის, საიდანაც გაკეთდება შიდა ქსელები.

წყლის ციკლის ელემენტების ინტეგრაციის სტრატეგია

უკანასკნელ წლებში (და ალბათ, მომავალში კიდევ უფრო მეტად) წყლის ციკლი გადაიქცა ნებისმიერი ურბანული განვითარების ფუნდამენტურ საკითხად. წყლის სიმცირე და შესაბამისად, მისი რეალური ღირებულება სულ უფრო და უფრო გასათვალისწინებელი ხდება. სწორედ ამის გამოა, რომ აუცილებელი ხდება

განსაკუთრებულად გულმოდგინედ ვიმოქმედოთ პროექტში მის ინტეგრაციასთან დაკავშირებით.

რაც შეეხება წვიმის წყალს, ისეთ ადგილებში, სადაც ტოპოგრაფია ამის საშუალებას იძლევა, იგეგმება გამარტივებული სანიაღვრე და სადრენაჟო ქსელის შექმნა ზედაპირზე, რისთვისაც შემცირდება წყლის მილების ქსელის სიგრძე და გაიზრდება ბუნებრივ მიწაში ინფილტრირებული მოცულობები.

წვიმის წყლის ხელახალი გამოყენება უწყვეტ რეჟიმში უზრუნველყოფს პროექტს შემდეგი მიზნებისათვის, როგორიცაა:

- ყველაზე ურბანული ნაწილის ნაკვეთებისა და პარკების მორწყვა გაფილტრული ნარჩენი წყლების მარაგის გამოყენებით.
- ქუჩების გასუფთავება: ინსტალაციებიდან გროვდება ქუჩების მოსარეცხი წყალი.

გარემოსთან ინტეგრაციის სტრატეგია

- დაპროექტებული ურბანული სტრუქტურა გარემოსთან ინტეგრირებულია დაგეგმარების ხაზებისა და ტერიტორიის არსებული ტოპოგრაფიის შესაბამისობითა და თანხვედრით, ისე, რომ მინიმუმამდეა დასული მიწის მოჭრის საჭიროება და გარემოსთვის ზიანის მიყენება, ვინაიდან თავად ის ტერიტორია, სადაც პროექტი ხორციელდება, იშვიათი სილამაზითაა გამორჩეული.
  შიდა საზოგადოებრივი სივრცეების ქსელი ისეა გათვლილი, რომ ამ განაშენიანების მაცხოვრებლებმა ან სტუმრებმა საერთო სარგებლობის ადგილები შესაბამისი, ადეკვატური დანიშნულებით გამოიყენონ.

  გენერალურ გეგმაში წარმოდგენილია ფეხითმოსიარულეთა და ველოსიპედისტთა მარშრუტები, რომლებიც ერთმანეთს უკავშირდება. ყველა იმ ურბანული განვითარების პროექტში, რომელსაც არ უნდა, რომ "საძინებელ" ქალაქად გადაიქცეს, სადაც, როგორც წესი, მაცხოვრებლები დღისით დიდ ქალაქში მიდიან სამუშაოდ და საღამოს ბრუნდებიან, ფუნდამენტური საკითხია მესაკუთრეების ინტერესებზე მიმართული კომპლექსური სერვისი, რომელიც დაპროექტებულ საცხოვრებელ ზონას ყოველდღიურ და საინტერესო სიცოცხლეს მისცემს.

  არავითარ შემთხვევაში არ განიხილება გეტოების ან ქალაქისგან მოწყვეტილი დასახლების შექმნა. ამ სახლების მდებარეობა ისეა

დაგეგმილი, რომ მიუხედავად ერთი მთლიანი შერწყმული კომპლექსისა, მისი მოსახლეების პირადი ცხოვრების უფლება მაქსიმალურად დაცულია, რაც, თავის მხრივ, უმაღლესი დონის ექსკლუზიურ გარემოს უდებს სათავეს.

ზოგადად რომ ვილაპარაკოთ, კონტროლი წესდება ნაკვეთებზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების სახეობებზე, რაც განხორციელდება მშენებლობის შიდა ნორმატივების საფუძველზე. ამ ფორმით შესაძლებელია თავიდან ავიცილოთ ისეთი ელემენტების გამოჩენა, რომელიც უკონტროლო სიტუაციის მაჩვენებელი იქნება.

საცხოვრებელი ზონის მიწის ნაკვეთების გალავნები აშენდება ისეთი ფორმით, რომ მაქსიმალურად შეერწყას მის გარემომცველ ბუნებას და მიუხედავად იმისა, რომ ნებადართულია 2 მეტრამდე სიმაღლის გალავნების გაკეთება, ეს გალავნები, ნებისმიერ შემთხვევაში, დაფარული იქნება მცენარეებით, სულ ცოტა, სავალ გზაზე გამომავალ წინა ნაწილში მაინც.

ნაკვეთების კოდების განმარტების ფურცელი

თითოეული ნაკვეთის კოდი შედგება ოთხი გრაფისაგან და პროექტის გენერალურ გეგმაში ყველა მათგანს გააჩნია თავისი მნიშვნელობა. მაგალითად:

I	II	III	IV
PU	SA	P1	01



მიწის ნაკვეთის ტიპი	გენგეგმაში არსებული სექტორი	სექტორში არსებული პოლიგონი	ნაკვეთის № სექტორში ნაკვეთის ტიპის მიხედვით
არსებობს სხვადასხვა ტიპის მიწის ნაკვეთები მათი ზომებისა და დანიშნულების მიხედვით	გენგეგმა დაყოფილია სექტორების მიხედვით და ამ გრაფაში მითითებულია თუ სად მდებარეობს კონკრეტული მიწის ნაკვეთი.	ყველა სექტორში არსებობს რამდენიმე პოლიგონი, რაც წარმოადგენს ქუჩებით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთების ფართობს.	



თბილისი, 2015 წლის აპრილი

გრუპო პასტორ ენჯინეერინგი

პედრო ლუის პასტორ პეგერო

Business Legal Bureau

Kakha Sharabidze - Attorney at Law - Partner

10 Shevchenko Street, Tbilisi 0108, Georgia
Tel: + 995 32 99 57 97/ 999755
Fax: + 995 32 99 57 97
E-mail: blb@access.sanet.ge

LEGAL OPINION

February 28, 2005

Basel LLC
10 Shevchenko Street, Apartment #1,
Tbilisi, Georgia
Mr. Ron Waldmann

Ladies and Gentlemen:

This opinion is delivered to Basel LLC in connection of the purchase of the Property under the Sales Contract between Basel LLC and State Maintenance LLC (the Seller) dated December 24, 2004 (the "Agreement"). All capitalized terms used herein and not otherwise defined have the meanings set forth in the Agreement.

I have acted as counsel to Basel LLC (the "Company"), a limited liability company, organized and existing under the laws of Georgia and its founders in connection with the negotiation, execution, and delivery by the Seller of the Agreement.

In so acting, I have examined originals or copies certified or otherwise identified to my satisfaction of the following documents:

1. By-laws of State Maintenance LLC;
2. Resolution of Vake-Saburtalo District Court dated 25.11.2004;
3. Extract from the Entrepreneurs Register of State Maintenance LLC dated 24.12.20034;
4. By-laws of Basel LLC;
5. Extract from the Entrepreneurs Register of the Basel LLC dated 22.12.20034;
6. Order of PLLE State Enterprise Management Agency dated 11.11.04 No 1-3/467;
7. Order of PLLE State Enterprise Management Agency dated 16.12.04 No 1-3/527;
8. Letter of PLLE State Enterprise Management Agency dated 20.12.04 No 24-02/114;
9. Letter of PLLE State Enterprise Management Agency dated 25.11.04 No 24-02/95;
10. Technical Passport issued by Gardabani Technical Bureau on 25.10.2004;
11. Technical Passports issued by Tbilisi Technical Bureau on 19.11.2004;
12. Certificate of not existence of the arrest on real estate No 39991, issued by PLLE Notary Chamber of Georgia on 21.12.2004;
13. Certificate of not existence of the arrest on real estate No 39990, issued by PLLE Notary Chamber of Georgia on 21.12.2004;
14. Certificate of not existence of the arrest on real estate No 1-10323 issued by notary public of Gardabani D. bedianashvili on 20.12.2004;
15. Audit report of AuditConsulting Group LLC;

16. Minute of the partners' meeting of Basel LLC.
17. Letter of Ministry of Culture, Protection of Historical Landmarks and Sport of Georgia dated December 16, 2004 #011/2569-17;
18. Resolution of Tbilisi City Council #123 dated December 24, 2004;
19. Letter of the Chief Architect of Gardabani dated December 24, 2004 #60;
20. Extract from the Public Register of real Estate of Georgia (Tbilisi) issued on December 20, 2004 (26 Hectar land and buildings);
21. Extract from the Public Register of real Estate of Georgia (Tbilisi) issued on December 20, 2004 (12 Hectar land and buildings);
22. Extract from the Public Register of real Estate of Georgia (Gardabani) issued on December 20, 2004 (6 Hectar land and buildings);
23. Other documents documents indicated in Article 16 of the Agreement;
24. Extract from the Public Register related to the 59985,00 sq.m land plot and buildings issued on January 12, 2005 by Gardabani Public Register
25. Extract from the Public Register related to the 26 000 sq.m land plot issued on January 18, 2005 by Tbilisi Public Register;
26. Extract from the Public Register Related to the 121904 sq.m land plot issued on January 18, 2005 by Tbilisi Public Register;
27. Extracts From the Public Register related to the 59985,00 sq.m land plot and buildings issued on February 1, 2005 by Gardabani Public Register
28. Extracts From the Public Register related to the 26 000 sq.m land plot issued on February 25, 2005 by Tbilisi Public Register
29. Extracts From the Public Register Related to the 121904 sq.m land plot issued on February 25, 2005 by Tbilisi Public Register

In such examination, I have assumed the genuineness of all signatures and the authenticity of all documents submitted to me as originals and the conformity to original documents of all documents submitted to me as certified or photostatic copies. I have also made such other investigations, and have reviewed such matters of law, as I have considered relevant and necessary to the opinions expressed herein.

The Notary Public Nino Khoperia who certified the Agreement has been recommended to the Buyer by us as an honest and highly competent independent certified notary with whom we have worked for more than 4 years. The notary did check the genuineness of all signatures and the authenticity of all documents submitted to her as originals; and checked the title of the Seller prior to the certification of the Agreement; and has certified same to me and the Buyer and the notary did check the conformity to original documents of all documents submitted to her as certified or photostatic copies and she has certified same to me, the Seller and the Buyer;

Where my opinion relates to my "knowledge," that knowledge is based solely upon my examination of the records, documents, instruments, and certificates listed or described above, the certifications made by the notary, and my actual contemporaneous knowledge in connection with current legal representation of the Seller (and its founders) in connection with the Agreement.

Subject to the foregoing, I am of the opinion that:

1. The Seller is a limited liability company duly organized, validly existing and in good standing under the laws of Georgia.
2. The 100% of the ownership interest in the Seller's authorized capital is owned by the State of Georgia represented by Ministry of Economic Development of Georgia. All

such ownership interest of the Seller has been duly authorized and validly issued, and is fully paid and nonassessable.

3. The Seller's execution, delivery, and performance of the obligations under the Agreement (i) have been duly authorized by all necessary corporate action; (ii) will not violate any provision of any Governmental Rule applicable to it; and (iii) will not breach any contractual obligations of the Seller under (a) any provision of its respective Organizational Documents, or (b) other requirement by which it or any of its respective properties may be bound.
4. The Agreement have been duly executed and delivered by or on behalf of the Seller and constitute the legal, valid, and binding obligations of the Seller, enforceable in accordance with their respective terms.
5. The Agreement has been duly registered at the Public Register of Real Estate of Georgia as it is evidenced by the Extract from the Public register referred in Paragraphs 24), 25), 26), 28) 29), 30) above and the **Buyer obtained valid and clean title on the Property free from any liens and/or other encumbrances and the Buyer is legal and beneficial owner of The Property authorized to dispose the Property including transfer to any third party**.
6. Prior to the execution of the Agreement by the Parties I examined the title of the Seller through the Public Register entries and have ensured that the Seller's complete and clean title had not been appealed against pursuant to Article 312(2) of the Civil Code and based on the Public Register and all knowledge in my possession before the execution of the Agreement and at the moment of issuance present opinion there is no basis for the Buyer to have known that the entry of Seller's complete and clean ownership of the Property was or is incorrect; I have examined the Public Register entries after the registration of title in the name of the Buyer and have ensured that the Buyer is registered properly in said Public Register as owner of the Property and to the best of my knowledge the Buyer was not aware that the Seller had not been the

owner prior to transfer, and that there is no basis for the Buyer to have been aware that the Seller was not the owner of the Property, within the meaning of Article 185 of the Civil Code.

7. No taxes, duties, fees or other charges, including, without limitation, any registration or transfer tax, stamp duty or similar levy, imposed by the Government of Georgia or any political subdivision or taxing authority thereof or therein are payable by the Buyer in connection with the execution and delivery of the Agreement and transfer of title, or in connection with any payments made pursuant to the Agreement.

8. The Property can be disposed for the purpose of further construction and development that *inter alia,* without limitation includes construction of new buildings and utilization of the existing buildings and contents. There are no circumstances and restrictions that should negatively impact on the development of the Property according to the Buyer's reasonable intentions. In accordance with Resolution of Tbilisi City Council #123 dated December 24, 2004 and Letter of the Chief Architect of Gardabani dated December 24, 2004 #60 the Property will enjoy maximum favorable construction zoning status - SSZ (Community Business Zone) that is the highest intensity construction zoning status in the country. The SSZ zoning status is defined by the Annex to the Rules of Regulation approved by the Tbilisi City Council on 1 August 2002. An English translation is attached. The central characteristic of said SSZ status is that construction purpose is virtually all inclusive, and can occupy up to 80% of the total land surface and can equal 400% of said land surface in volume.

9. Neither the Seller nor any of its properties or revenues has any right of immunity from suit, court jurisdiction, attachment prior to judgment, attachment in aid of execution of a judgment, set-off, execution of a judgment, or from any other legal process with respect to its obligations under the Agreement.

Y. Sh

10. To my knowledge after due inquiry, no action, lawsuit, governmental investigation, arbitration, or other proceeding is pending or, to my best knowledge, threatened against the Seller any of its properties or rights, its shareholders or any of its respective management.

I am an attorney authorized to practice law in Georgia and the opinions set forth above are limited to the laws of Georgia.

Very truly yours,

Kakha Sharabidze

Attachment to the Legal Opinion dated February 28, 2005
English translation of Annex to the Rules of Regulation of Utilization and Construction of Tbilisi Territories approved by the Decision of Tbilisi City Council on August 1, 2001, #8-13

High Intensity Construction – Community-Business Zone (SSZ)
(Dominant Type: community functional objects
(K-1= 0,8; k2 =4,0)

The basic eligible types of utilization and construction of the territories:

- Parks;
- gardens;
- squares;
- boulevards;
- multifunctional buildings (apartments, offices and etc.);
- medium construction intensity multi apartments buildings;
- pharmacies;
- clubs;
- cinemas;
- theaters;
- concert halls;
- universal sport-audience halls;
- city libraries;
- archives;
- information centers;
- museums;
- exhibition halls;
- dancing halls-discothèques;
- universal shops;
- trade centers;
- bars;
- cafes;
- restaurants;
- fast food;
- public service objects;
- post and communication objects;
- bank branches, departments;
- banks;
- management authorities and organizations;
- offices an bureaus;
- scientific and project organizations;
- courts;
- law offices;
- notary offices;
- hotels;
- public toilets;
- open parking and closed garages;
- common-usage underground and on ground parking;

Attachment to the Legal Opinion dated February 28, 2005

English translation of Annex to the Rules of Regulation of Utilization and Construction of Tbilisi Territories approved by the Decision of Tbilisi City Council on August 1, 2001, #8-13

The eligible types of utilization and construction of the territories that requires special "Zoning permission":

- high construction intensity multi apartments buildings;
- preliminary schools;
- schools;
- professional-technical educational organizations;
- high schools;
- ambulances;
- casinos an gambling objects;
- small shops, temporarily small shops ailing trade and services;
- Churches;
- police departments;
- bus stations;
- fuel stations in on the underground and on ground stations;
- communal and engineering-technical objects

8. The Property can be disposed for the purpose of further construction and development that *inter alia,* without limitation includes construction of new buildings and utilization of the existing buildings and contents. There are no circumstances and restrictions that should negatively impact on the development of the Property according to the Buyer's reasonable intentions. In accordance with Resolution of Tbilisi City Council #123 dated December 24, 2004 and Letter of the Chief Architect of Gardabani dated December 24, 2004 #60 the Property will enjoy maximum favorable construction zoning status - SSZ (Community Business Zone) that is the highest intensity construction zoning status in the country. The SSZ zoning status is defined by the Annex to the Rules of Regulation approved by the Tbilisi City Council on 1 August 2002. An English translation is attached. The central characteristic of said SSZ status is that construction purpose is virtually all inclusive, and can occupy up to 80% of the total land surface and can equal 400% of said land surface in volume.

8. The Property can be disposed for the purpose of further construction and development that *inter alia,* without limitation includes construction of new buildings and utilization of the existing buildings and contents. There are no circumstances and restrictions that should negatively impact on the development of the Property according to the Buyer's reasonable intentions. In accordance with Resolution of Tbilisi City Council #123 dated December 24, 2004 and Letter of the Chief Architect of Gardabani dated December 24, 2004 #60 the Property will enjoy maximum favorable construction zoning status - SSZ (Community Business Zone) that is the highest intensity construction zoning status in the country. The SSZ zoning status is defined by the Annex to the Rules of Regulation approved by the Tbilisi City Council on 1 August 2002. An English translation is attached. The central characteristic of said SSZ status is that construction purpose is virtually all inclusive, and can occupy up to 80% of the total land surface and can equal 400% of said land surface in volume.

ვინაიდან მყიდველმა აწარმოვა ინტენსიური მოლაპარაკებები საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთან და კომპანიასთან, ქონების შეძენის პირობებთან დაკავშირებით	Whereas the Buyer has conducted intensive negotiation with the Ministry of Economic Developments of Georgia and the Company concerning terms and conditions of the acquisition of the Property
ვინაიდან მოცემული ხელშეკრულების თანახმად, საკუთრების უფლების შეძენისას მყიდველის ძირითად მოტივაციას წარმოადგენს მისი განკარგვა შემდგომი განვითარება-განაშენიანების მიზნით, რაც ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე, გულისხმობს ახალი შენობების მშენებლობასა და არსებული შენობების და მათი შიგთავსის უტილიზაციას	Whereas the basic motivation of the Buyer to acquire ownership of the Property under the present contract is to dispose it for the purpose of further development that *inter alia,* without limitation includes construction of new buildings and utilization of the existing buildings and contents.
ვინაიდან საქართველოს შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების ინფორმაციის თანახმად, არ არსებობს არანაირი გარემოება და შეზღუდვები, რასაც შეუძლია ნეგატიური გავლენა იქონიოს ქონების განვითარებაზე მყიდველის	Whereas according to the respective government authorities of Georgia there are no circumstances and restrictions that should negatively impact on the development of the Property according to the Buyer's reasonable intentions.

	ვინაიდან საქართველოს კულტურის, ძეგლტა დაცვისა და სპორტის სამინისტრომ, თავისი 2004 წლის 16 დეკემბრის №011/2569-17 წეილით დაადასტურა, რომ რომ მთლიანად ქონებაზე და მის არც ერთ ნაწილზე არ არსებობს არანაირი შეზღუდვა ისტორიული, კულტურული არქიტექტურული თუ სხვა თვალსაზრისით. დასახელებული წერილი თან ერთვის ამ ხელშეკრულებას, როგორც ნიმუში 4.	Whereas the Ministry of Culture, Protection of Historical Landmarks and Sport of Georgia by its letter dated December 16, 2004 #011/2569-17 has confirmed that no specific restrictions applies to the Property and any part of it as of historical, cultural and architectural landmark and/or otherwise protected area. This letter is attached hereto as Exhibit 4.
	ვინაიდან ბაზელ გრუპმა და გამყიდველმა ხელი მოაწერეს ურთიერთგაგების მემორანდუმს, რომელიც დათარიღებულია 2.12.2004წ.	Whereas the Seller and The Basel Group have signed Memorandum of the Understanding dated 02.12.2004.
	აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქვემოთ მოცემული სრული ურთიერთთანხმობის საფუძველზე, მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:	Now, therefore, in consideration of the mutual covenants and considerations herein contained, the parties hereto hereby agree as follows:
	მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი	**Article 3. Subject Matter of the Contract**
1	მოცემული ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, კომპანია ყიდის, გადასცემს მყიდველს ქონების საკუთრების უფლებას და მყიდველი თავის მხრივ ყიდულობს, იძენს კომპანიისგან საკუთრების უფლებას.	According to the terms and conditions of the present Contract the Company sells, transfers the ownership on the Property to the Buyer and Buyer purchases, acquires the ownership on the Property from the Company.
2	მყიდველი ვალდებულია ქონების მისაღებად გადაუხადოს გამყიდველს მისი ღირებულება მოცემული ხელშეკრულების შესაბამისად.	The Buyer undertakes to pay the Seller the price under the present Contract and to receive the purchased Property.
3	მხარეები აცნობიერებენ, რომ ერთ-ერთი ძირითადი გარემოება, რამაც განაზრახვინა მყიდველს ხელშეკრულების დადება გამყიდველთან, არის ის ფაქტი, რომ ქონებაზე მიკუთვნებულია მისაღები	The Parties hereby acknowledge that one of the material considerations causing the Buyer to enter into this Contract with The Seller is the fact that Property will enjoy favorable zoning status (SSZ") as it is established by Resolution of City Council of Tbilisi dated

	ზონირების სტატუსი (სსზ), რაც დადგენილია, თბილისის საკრებულოს 2004 წლის 24 დეკემბრის №123 დადგენილებით და გარდაბნის რაიონის ქალაქმშენებლობის, არქიტექტურის, მშენებლობის და საბინაო კომუნალური მეურნეობის სამსახურის 2004 წლის 23 დეკემბრის № 60 წერილით, რომელებიც თან ერთვის ხელშეკრულებას, როგორც ნიმუში 5.	December 24, 2004, No 123 and Department of Urbanization, Architect, Construction and communal Services of Gradabani District dated December 23, 2004 #60 attached as Exhibit 5.
	მუხლი 4. გამყიდველის უფლება ქონებაზე	***Article 4. Right of a Seller over the Property***
	გამყიდველი აცხადებს, რომ იგი წარმოადგენს ქონების კანონიერ მესაკუთრეს, რაც დასტურდება ამ ხელშეკრულების მე-5 მუხლში აღწერილი ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან.	The Seller herewith states, that it is the lawful owner of the Property, which is evidenced by the extracts from the Public Register delineated in Article 5 of this Agreement.
	მუხლი 5. ქონება	***Article 5. The Property***
5.1.	ხელშეკრულების თანახმად, ქვემოთ მოცემული უძრავი ქონება (ქონება) წარმოადგენს ყიდვა-გაყიდვის საგანს:	The following Real Estate (the Property) is the subject of the sale and purchase under the Contract:
5.1.1.	მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები, რაც მითითებულია ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან გაცემული 2004 წლის 20 დეკემბერს, შემდეგი რეკვიზიტებით: მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო № 1/18/6/14/23; განაცხადის რეგისტრაციის № 48544/2004; განაცხადის თარიღი № 20.12.2004; სარეგისტრაციო ზონა – თბილისი; კოდი – 1, სექტორი – კრწანისი; კოდი – 18; კვარტლის № 6; ნაკვეთის № 14/23; ფართობი 260 000 კვ.მეტრი; მისამართი: კრწანისის ქუჩა; და როგორც ეს არის ნაჩვენები ზემოაღნიშნულ ამონაწერზე თანდართულ საკადასტრო რუქაზე., რომელიც თან ერთვის ამ ხელშეკრულებას ნიმუში 1-ის სახით.	A land plot and buildings indicated in the Extract from the Public Register of Georgia issued on December 20, 2004 having the following requisites: a land (real estate) Registration No 1/18/6/14/23; application registration No 48544/2004, application date: 20.12.2004; registration zone - Tbilisi, Code 1, Sector -Krtsanisi, Code - 18, Block - N 6, plot N 14/23 260 000 sq. meters of area; address: Krtsanisi Street; and, as it is shown on cadastral map attached to the above Extract. The above Extract and cadastral map is attached to this contract as Exhibit 1.

Exhibit 4
ნიმუში 4

ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს
კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის
სამინისტრო

№ 04/2569-17 " 16 " თებერვალი 2004

შპს. სახელმწიფო უზრუნველყოფის დირექტორს,
ბ-ნ ირაკლი როსტომაშვილს

ბატონო ირაკლი,

თქვენი წერილის თანახმად გაცნობებთ, რომ კრწანისის სამთავრობო რეზიდენცია არ მდებარეობს ქ. თბილისის ისტორიული ნაწილის სახელმწიფო დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონებში.
ტერიტორიაზე არ არის დაფიქსირებული ძეგლის სტატუსის მქონე შენობა-ნაგებობები.

პატივისცემით,

გ. გაბაშვილი

მინისტრი

0105. ქ. თბილისი. სანაპიროს ქ. №4. ტელ: 932 255, 987 430; ფაქსი: (8832) 985 734
www.mc.gov.ge E-mail: info@mc.gov.ge

Exhibit 5
ნიმუში 5

ქალაქ თბილისის საკრებულო

დადგენილება №123

„24“ დეკემბერი 2004წ.

ქ. თბილისში „კრწანისის რეზიდენციის“
ტერიტორიისათვის სტატუსის მინიჭების შესახებ.

ქ. თბილისის საკრებულომ დაადგინა:

ქ. თბილისში „კრწანისის რეზიდენციის“ ტერიტორიას (ფართობი 38ჰა), საინვესტიციო ქალაქმშენებლობითი პროგრამის განხორციელების მიზნით, მიენიჭოს „უფლებრივი ზონირების – საზოგადოებრივი საქმიანი ზონის (სსზ)“ სტატუსი.

საკრებულოს თავმჯდომარე ზ. ბეგაშვილი

საქართველო

გარდაბნის რაიონის ქალაქმშენებლობის,
არქიტექტურის, მშენებლობის და საბინაო –
კომუნალური მეურნეობის სამსახური

1300 ქ. გარდაბანი, დავით აღმაშენებლის ქ. 73, ტელ.: 22 26
Georgia, Gardabani Region 1300, 73David Agmashenebeli str. Tel: 22-26

№ 60

23 ×ი 200/ წ.

გარდაბნის რაიონის არქიტექტურისა და მშენებლობის სამსახური შპს. „ბაზელის“ მიერ მოწოდებული კონცებციის საფუძველზე გადაეცემთ შემდეგ კოეფიციენტს ს.ს.ზ.

გარდაბნის რაიონის
მთ. არქიტექტორი ბესიკ ყოლბაია

Attachment to the Legal Opinion dated February 28, 2005
English translation of Annex to the Rules of Regulation of Utilization and Construction of Tbilisi Territories approved by the Decision of Tbilisi City Council on August 1, 2001, #8-13

High Intensity Construction – Community-Business Zone (SSZ)
(Dominant Type: community functional objects
(K-1= 0,8; k2 =4,0)

The basic eligible types of utilization and construction of the territories:

- Parks;
- gardens;
- squares;
- boulevards;
- multifunctional buildings (apartments, offices and etc.);
- medium construction intensity multi apartments buildings;
- pharmacies;
- clubs;
- cinemas;
- theaters;
- concert halls;
- universal sport-audience halls;
- city libraries;
- archives;
- information centers;
- museums;
- exhibition halls;
- dancing halls-discothèques;
- universal shops;
- trade centers;
- bars;
- cafes;
- restaurants;
- fast food;
- public service objects;
- post and communication objects;
- bank branches, departments;
- banks;
- management authorities and organizations;
- offices an bureaus;
- scientific and project organizations;
- courts;
- law offices;
- notary offices;
- hotels;
- public toilets;
- open parking and closed garages;
- common-usage underground and on ground parking;

Attachment to the Legal Opinion dated February 28, 2005

English translation of Annex to the Rules of Regulation of Utilization and Construction of Tbilisi Territories approved by the Decision of Tbilisi City Council on August 1, 2001, #8-13

The eligible types of utilization and construction of the territories that requires special "Zoning permission":

- high construction intensity multi apartments buildings;
- preliminary schools;
- schools;
- professional-technical educational organizations;
- high schools;
- ambulances;
- casinos an gambling objects;
- small shops, temporarily small shops ailing trade and services;
- Churches;
- police departments;
- bus stations;
- fuel stations in on the underground and on ground stations;
- communal and engineering-technical objects