



საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

MINISTRY OF REGIONAL DEVELOPMENT AND
INFRASTRUCTURE OF GEORGIA

2365-01-2-202107151700



N 01/2365

15/07/2021

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს
სახელმწიფო ქონების პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსს
ბატონ ზურაბ წიქვაძეს

ბატონო ზურაბ,

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრომ განიხილა თქვენი 2021 წლის 28 აპრილის N6/25725 წერილი (შემოსული დოკუმენტი 2588/01.29.04.2021) ონის მუნიციპალიტეტში, კურორტი შოვში მდებარე 752.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (ს/კ N88.02.30.048) და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის, მუნიციპალიტეტი ონი, კურორტ შოვში მდებარე 4681.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ N88.02.30.118), მუნიციპალიტეტი ონი, კურორტ შოვში მდებარე 2657.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ N88.02.30.106), მუნიციპალიტეტი ონი, კურორტ შოვში მდებარე 1092.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ N88.02.32.177), მუნიციპალიტეტი ონი, კურორტ შოვში მდებარე 3316.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (ს/კ N88.02.32.178) და მუნიციპალიტეტი ონი, კურორტ შოვში მდებარე 32638.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ N88.02.30.117) ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების საკითხს და კომპეტენციის ფარგლებში გაცნობებთ, რომ შოვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შესაბამისად დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდება შემდეგი პირობები (იხ. დანართი 1):

- **ს/კ N88.02.30.048** რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ნაწილობრივ საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 2-ში (სრზ 2), ნაწილობრივ სარეკრეაციო ზონა 1-ში (სრზ 1), ნაწილზე ვრცელდება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') და ნაწილზე გადის სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1) (იხ. დანართი 048).

სრზ 2 - წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონას, რომელიც კურორტ შოვის ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც შესაძლებელია სანატორიუმების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, სამკურნალო მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული

გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეადგენს 1000 კვ/მ-ს; კ1-0.4; კ3-0.4; მაქსიმალურის სიმაღლე 18 მ; სართული 4+ მანსარდი (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 539 კვ/მ).

სრზ-1 - წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ შოვის ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც შესაძლებელია საოჯახო სასტუმროების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, სპა-გამაჯანსაღებელი შენობა-ნაგებობის, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეადგენს 200 კვ/მ-ს; კ1-0.3; კ3-0.4; მაქსიმალურის სიმაღლე 15 მ; სართული 3+ მანსარდი (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 57კვ/მ).

ლსზ' - ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა წარმოადგენს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას და შეზღუდულია სამშენებლო განვითარებისთვის (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 61კვ/მ).

.ტზ-1 - წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ შოვის ტერიტორიის საზღვრებში და მოიცავს ქუჩებს და მოედნებს, მათ შორის საფეხმავლო გზებს, პდინარისპირა ბულვარებს, ტროტუარებს და ქუჩის გამწვანებას (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 95კვ/მ).

თუმცა, ნაკვეთის კონფიგურაციიდან და ფართობიდან გამომდინარე მისი სამშენებლო განვითარება ვერ მოხდება, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის დაცვის შეუძლებლობის გამო.

- ს/კ N88.02.30.118 რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, მდებარეობს ნაწილობრივ საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 2-ში (სრზ 2), ნაწილზე ვრცელდება რეკრეაციო ზონა' (რზ') და ნაწილზე გადის სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1). ამასთან, ტერიტორიაზე გადის მიწისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაცია, რომლისთვისაც სერვიტუტა დატანილი საკადასტროს საზღვრებში (იხ. დანართი 118).

სრზ 2 - წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონას, რომელიც კურორტ შოვის ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც შესაძლებელია სანატორიუმების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, სამკურნალო მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეადგენს 1000 კვ/მ-ს; კ1-0.4; კ3-0.4; მაქსიმალურის სიმაღლე 18 მ; სართული 4+ მანსარდი (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 1193 კვ/მ).

რზ' - სარეკრეაციო ზონა წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ შოვის ტერიტორიის საზღვრებში, მოიცავს ისეთ გამწვანებულ ტერიტორიებს, როგორცაა მინდვრები და ტყეები სამომავლოდ პარკების, ბულვარების და კურორტის სარეკრეაციო ფუნქციით ფუნქციების განსავითარებლად გამოიყენება. სადაც შესაძლებელია სპორტულ-გამაჯანსაღებელი: მინერალური წყლის წყაროების ღია სათამაშო მოედნების, მცირე ზომის

სპორტული მოედნების, ექსტრემალური სპორტის, (საცოცი კედელი, ზიპლაინი და აშ.) კულტურულ-საგანმანათლებლო: მცირე არქიტექტურული და სკულპტურული ფორმების/ნაგებობების, შადრევნების, შეკიდული (ტყის) ბილიკების, ფლორის და ფაუნის (სამოყვარულო) ტურიზმისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის და დასვენება-გართობის: საკვების, საზაფხულო კაფე-ბარების, საცეკვაო მოედნების, და სარეკრეაციო ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად. გამომდინარე ზემოთქმულიდან, რზ'-ის არეალში დაშვებული ფუნქციით შენობა-ნაგებობების განთავსებისას, აქტიური გამწვანების და მდინარესთან სიახლოვის გამო, საჭირო იქნება გამწვანების შენარჩუნება, გზით უზრუნველყოფა და მდინარის დაცვის ზოლში მდებარეობის გამო გარემოსთან შეთანხმება (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 541კვ/მ).

.ტზ-1 - წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ შოვის ტერიტორიის საზღვრებში და მოიცავს ქუჩებს და მოედნებს, მათ შორის საფეხმავლო გზებს, პდინარისპირა ბულვარებს, ტროტუარებს და ქუჩის გამწვანებას (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 795კვ/მ).

ტზ-2 - წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ შოვის ტერიტორიის საზღვრებში და მოიცავს ავტოსადგომებს, ავტობუსის გაჩერებებს, ავტოგასამართ სადგურებს, ავტოტრანსპორტის შეკეთების და ტვირთის დასატვიტით და გადმოსატვირთ ბაქნებს (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 2152კვ/მ).

ნაკვეთის კონფიგურაციიდან გამომდინარე, ზონაში (სრზ-2), სადაც დასაშვებია სამშენებლო განვითარება, შესაძლოა შენობა-ნაგებობის განთავსების წესების და სამეზობლო მიჯნების დაცვის შესაბამისად (წესრიგდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილებით „ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“) კოფიციენტების სრული ათვისება და შენობის განთავსება მოხდეს შეზღუდულად.

- ს/კ N88.02.30.106 რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი მდებარეობს რეკრეაციულ ზონაში (რზ), ხოლო მცირე ნაწილი ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ'). ამასთან მდებარეობს მდინარის დაცვის ზოლში და არ გააჩნია მისასვლელი სამანქანო გზა (იხ. დანართი 106).

ლსზ' - ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' შეზღუდულია სამშენებლო განვითარებისათვის (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 380 კვ/მ).

რზ' - სარეკრეაციო ზონა წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ შოვის ტერიტორიის საზღვრებში, მოიცავს ისეთ გამწვანებულ ტერიტორიებს, როგორცაა მინდვრები და ტყეები სამომავლოდ პარკების, ბულვარების და კურორტის სარეკრეაციო ფუნქციით ფუნქციების განსავითარებლად გამოიყენება. სადაც შესაძლებელია სპორტულ-გამაჯანსაღებელი: მინერალური წყლის წყაროების ღია სათამაშო მოედნების, მცირე ზომის სპორტული მოედნების, ექსტრემალური სპორტის, (საცოცი კედელი, ზიპლაინი და აშ.) კულტურულ-საგანმანათლებლო: მცირე არქიტექტურული და სკულპტურული ფორმების/ნაგებობების, შადრევნების, შეკიდული (ტყის) ბილიკების, ფლორის და ფაუნის (სამოყვარულო) ტურიზმისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის და დასვენება-გართობის: საკვების, საზაფხულო კაფე-ბარების, საცეკვაო მოედნების, და სარეკრეაციო ზონის

ფუნქციონირების უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

გამომდინარე ზემოთქმულიდან, რზ'-ის არეალში დაშვებული ფუნქციით შენობა-ნაგებობების განთავსებისას, აქტიური გამწვანების და მდინარესთან სიახლოვის გამო, საჭირო იქნება გამწვანების შენარჩუნება, გზით უზრუნველყოფა და მდინარის დაცვის ზოლში მდებარეობის გამო გარემოსთან შეთანხმება (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 2276კვ/მ).

- ს/კ **N88.02.32.177 და N88.02.32.178** რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ'), აქტიურად გამწვანებულ არეალებში არ გააჩნიათ მისასვლელი სამანქანო გზა და შეზღუდულია სამშენებლო განვითარებისთვის (იხ. დანართი 177 და 178).
- ს/კ **N88.02.30.117** რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი მდებარეობს რეკრეაციულ ზონაში (რზ'), ნაწილი ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ'). ტერიტორიაზე დაგეგმილია სარეკრეაციო ობიექტების მათ შორის წყლის სარკის (ტბა) მოწყობა. ასევე ტერიტორიაზე გადის სატრანსპორტო ზონა 1-(ტზ-1), რომელიც დატვირთულია სერვიტუტით, საკადასტრო კოდით 88.02.30.023 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელ გზად. ასევე უმნიშვნელოდ მცირედ ნაწილზე ვრცელდება - 21 კვ/მ-ზე საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ 2) და 20 კვ/მ-ზე სატრანსპორტო ზონა 2-(ტზ-2) (იხ. დანართი 117).

რზ' - სარეკრეაციო ზონა წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ შოვის ტერიტორიის საზღვრებში, მოიცავს ისეთ გამწვანებულ ტერიტორიებს, როგორცაა მიწდვრები და ტყეები სამომავლოდ პარკების, ბულვარების და კურორტის სარეკრეაციო ფუნქციით ფუნქციების განსავითარებლად გამოიყენება. სადაც შესაძლებელია სპორტულ-გამაჯანსაღებელი: მინერალური წყლის წყაროების ღია სათამაშო მოედნების, მცირე ზომის სპორტული მოედნების, ექსტრემალური სპორტის, (საცოცი კედელი, ზიპლაინი და აშ.) კულტურულ-საგანმანათლებლო: მცირე არქიტექტურული და სკულპტურული ფორმების/ნაგებობების, შადრევნების, შეკიდული (ტყის) ბილიკების, ფლორის და ფაუნის (სამოყვარულო) ტურიზმისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის და დასვენება-გართობის: საკვების, საზაფხულო კაფე-ბარების, საცეკვაო მოედნების, და სარეკრეაციო ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 14 802კვ/მ).

ლსზ' - ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' შეზღუდულია სამშენებლო განვითარებისათვის (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 10 929კვ/მ).

.ტზ-1 - წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ შოვის ტერიტორიის საზღვრებში და მოიცავს ქუჩებს და მოედნებს, მათ შორის საფეხმავლო გზებს, პდინარისპირა ბულვარებს, ტროტუარებს და ქუჩის გამწვანებას (ზონაში განთავსებული მონაკვეთის ფართობი 795კვ/მ).

ამასთან, დამატებით გაცნობებთ რომ დაწყებულია შოვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების პროცედურები. მოსახლეობისგან და დაინტერესებული პირებისაგან მუნიციპალიტეტში შესულია გარკვეული შენიშვნა-რეკომენდაციები აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით. ერთერთი ეხება ამ უკანასკნელი ნაკვეთის (ს/კ

N88.02.30.117) ნაწილზე შესაბამისი გეგმარებითი დასაბუთებით ზონის ცვლილების მოთხოვნას, კერძოდ არსებული ზონების სრზ-2-ად გადაკეთებას. სივრცით-გეგმარებითი თვალსაზრისით დანართი 2-ით წარმოდგენილი არეალი (დაახლოებითი ფართობი-7 604 კვ/მ, დაზუსტდება გადაკეთების შემთხვევაში) შესაძლებელია განხილული იქნას სამშენებლო განვითარებისათვის, თუ ამ უკანასკნელზე ზონის ცვლილების შესაძლებლობაზე, საკრებულო მიიღებს დადებით გადაწყვეტილებას და არსებულ რზ' და ლსზ'-ს შეცვლის საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)-ით.

ასეთ შემთხვევაში მისი განვითარება დასაშვები იქნება შემდეგი პირობებით:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1 - 0.4;

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3 - 0.4;

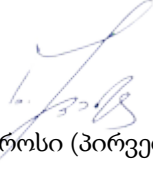
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე - 18მ;

სართულიანობა - 4+მანსარდი.

დანართი: 8 გვერდი და 1 rar ფაილი

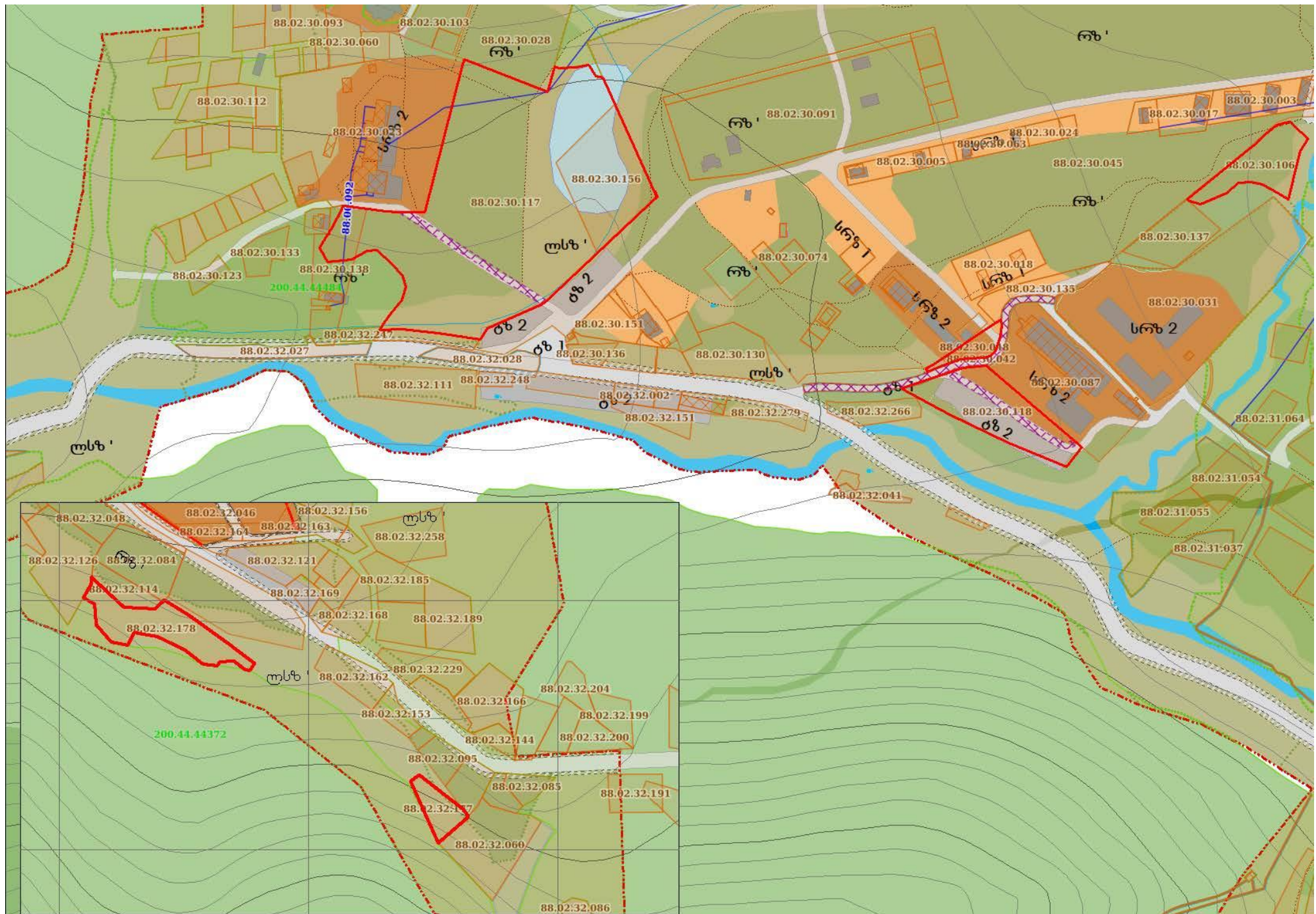
პატივისცემით,

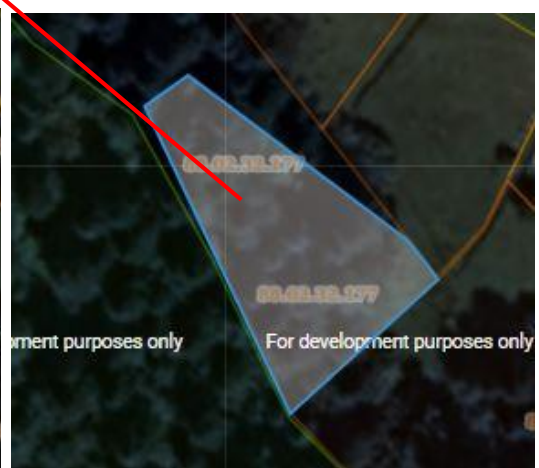
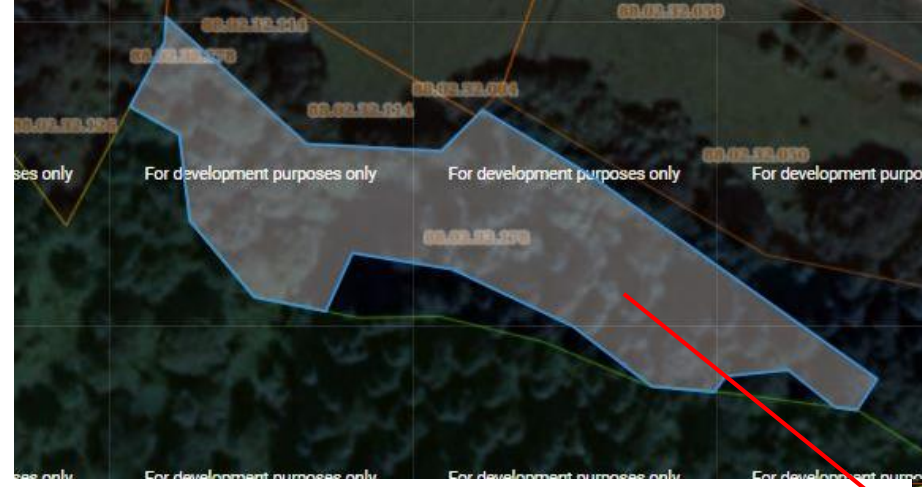
ნინო გვენცაძე

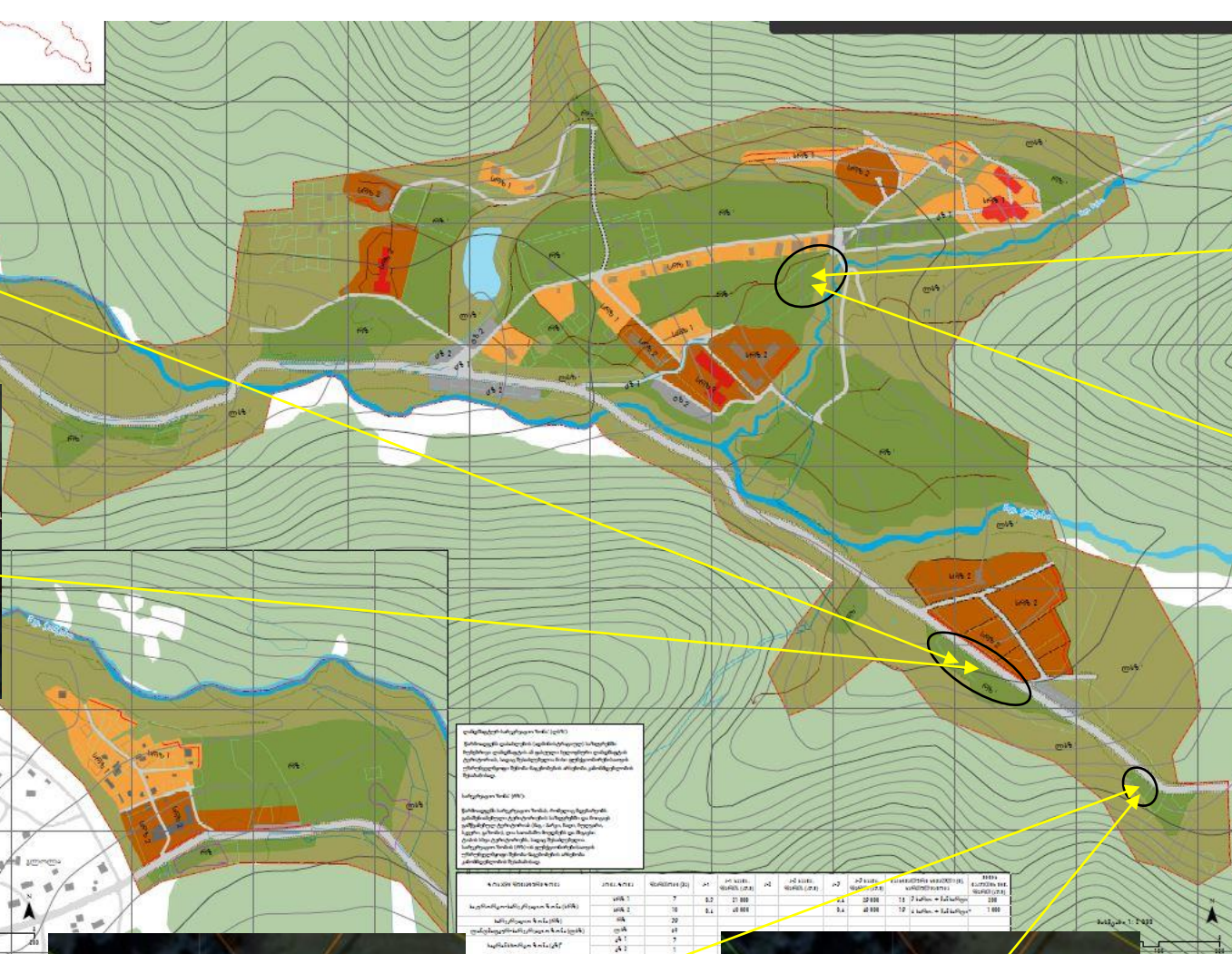
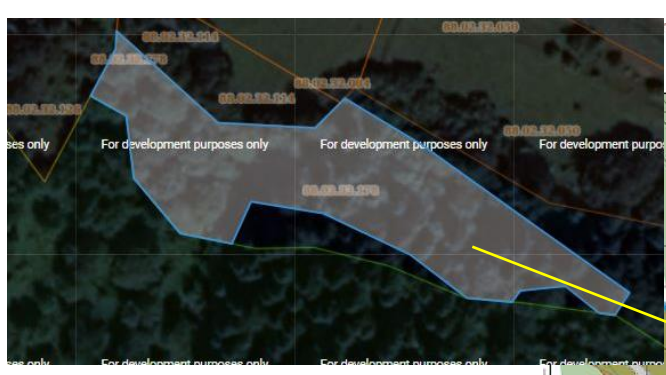


დეპარტამენტის უფროსი (პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი)

სივრცითი დაგეგმარების დეპარტამენტი







Գեոհատվածային պայմանագրային խմբի (ԳՊԽ) կազմակերպումով կատարված հողաբանական հետազոտությունների արդյունքները ներկայացված են հետևյալ աղյուսակում:

Հողաբանական հետազոտությունների արդյունքները ներկայացված են հետևյալ աղյուսակում:

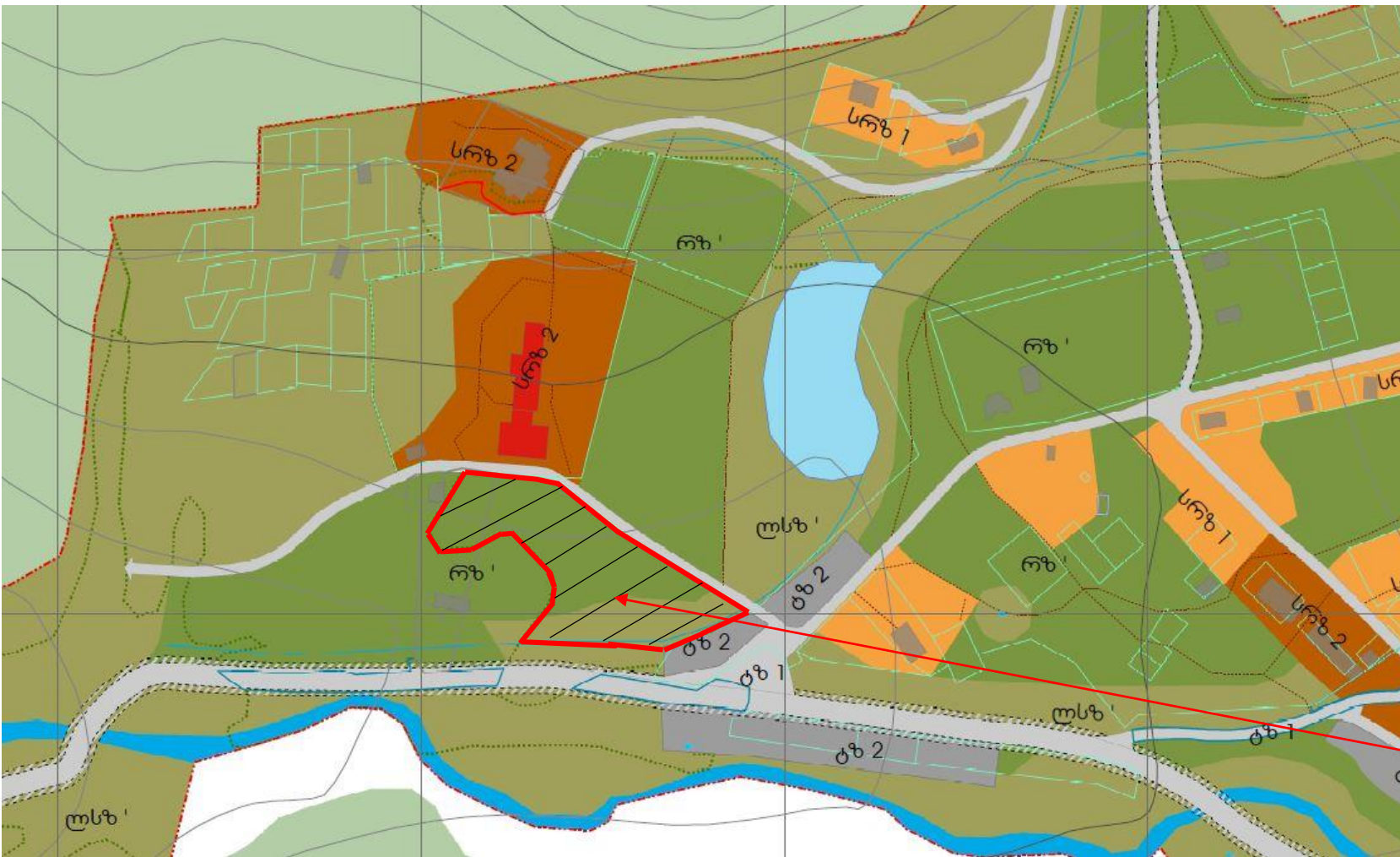
Հողի հատվածի համար	Հողի տեսակ	Տարածք (մ²)	Հողի արժեքը (ՀՀ դր)	Հողի արժեքը (ԵԱՀԱ դր)	Հողի արժեքը (ԵՄ Դր)	Հողի արժեքը (ԵՄ Դր)	Հողի արժեքը (ԵՄ Դր)	Հողի արժեքը (ԵՄ Դր)	Հողի արժեքը (ԵՄ Դր)
00.02.01.001	Հող	7	0,2	7 000	...	...	...	...	...
00.02.01.002	Հող	70	0,1	70 000	...	...	...	...	...
00.02.01.003	Հող	20	...	...	...	...	...	...	...
00.02.01.004	Հող	81	...	...	...	...	...	...	...
00.02.01.005	Հող	7	...	...	...	...	...	...	...
00.02.01.006	Հող	7	...	...	...	...	...	...	...

Նշանակություն

1:1000

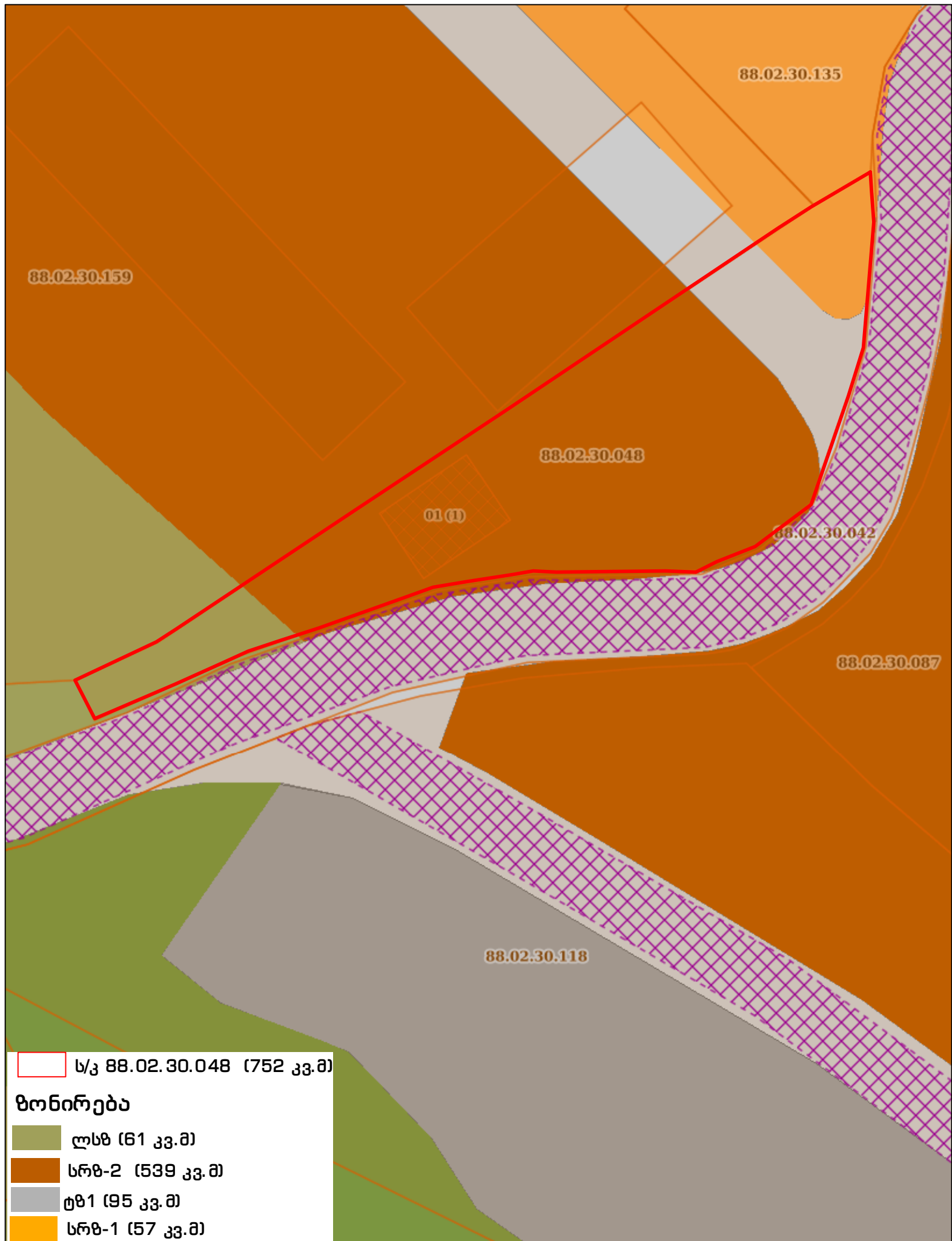
Մասշտաբ

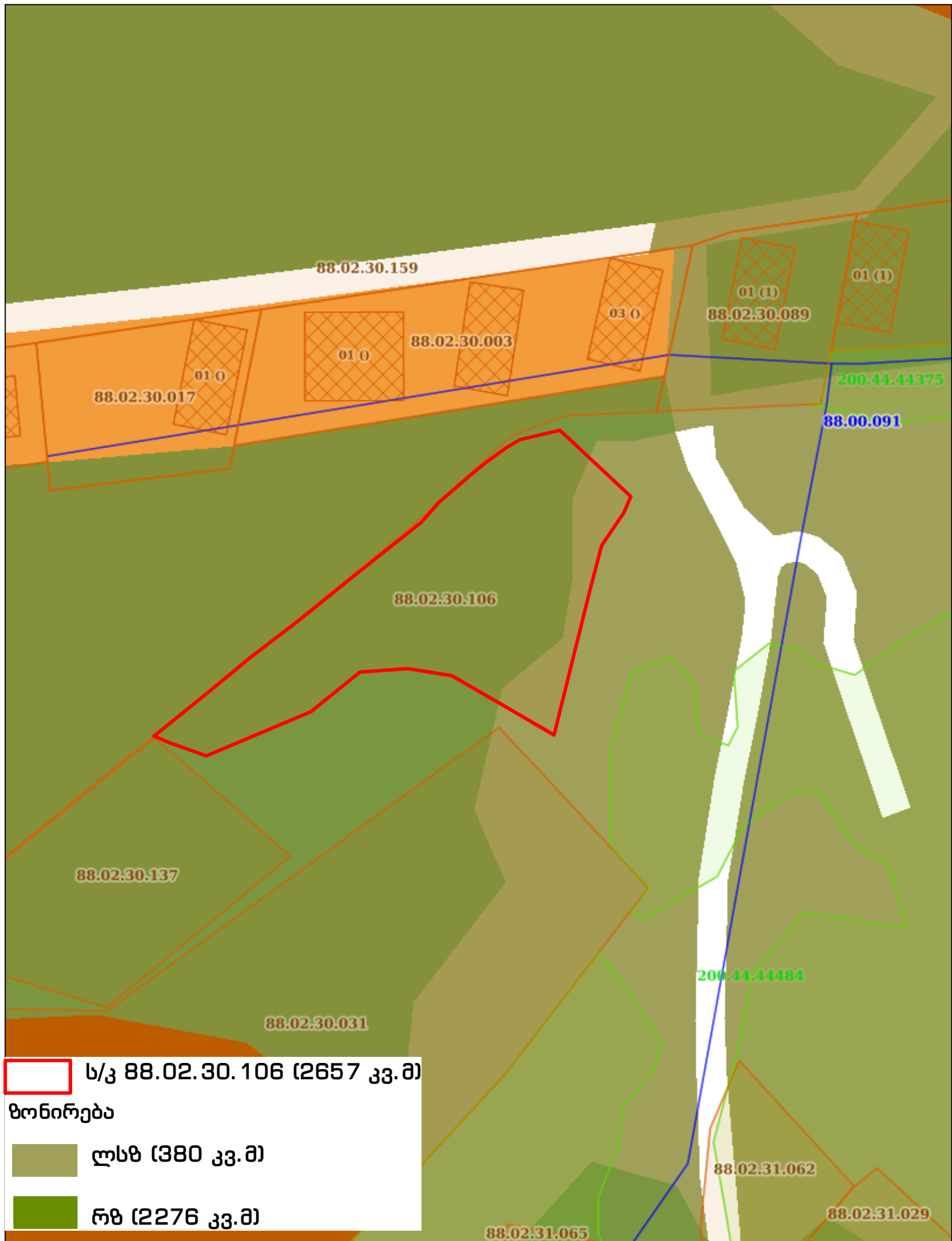


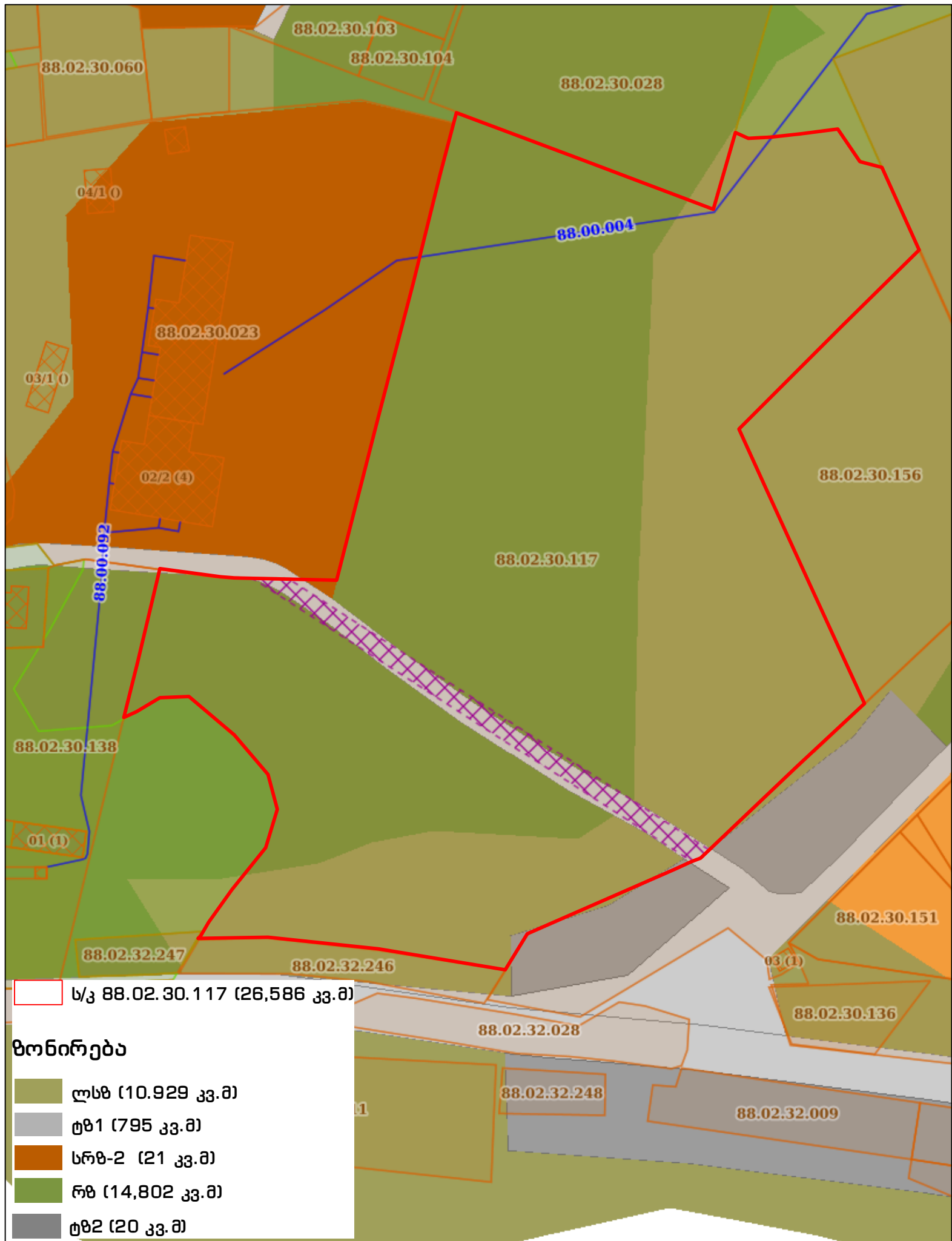


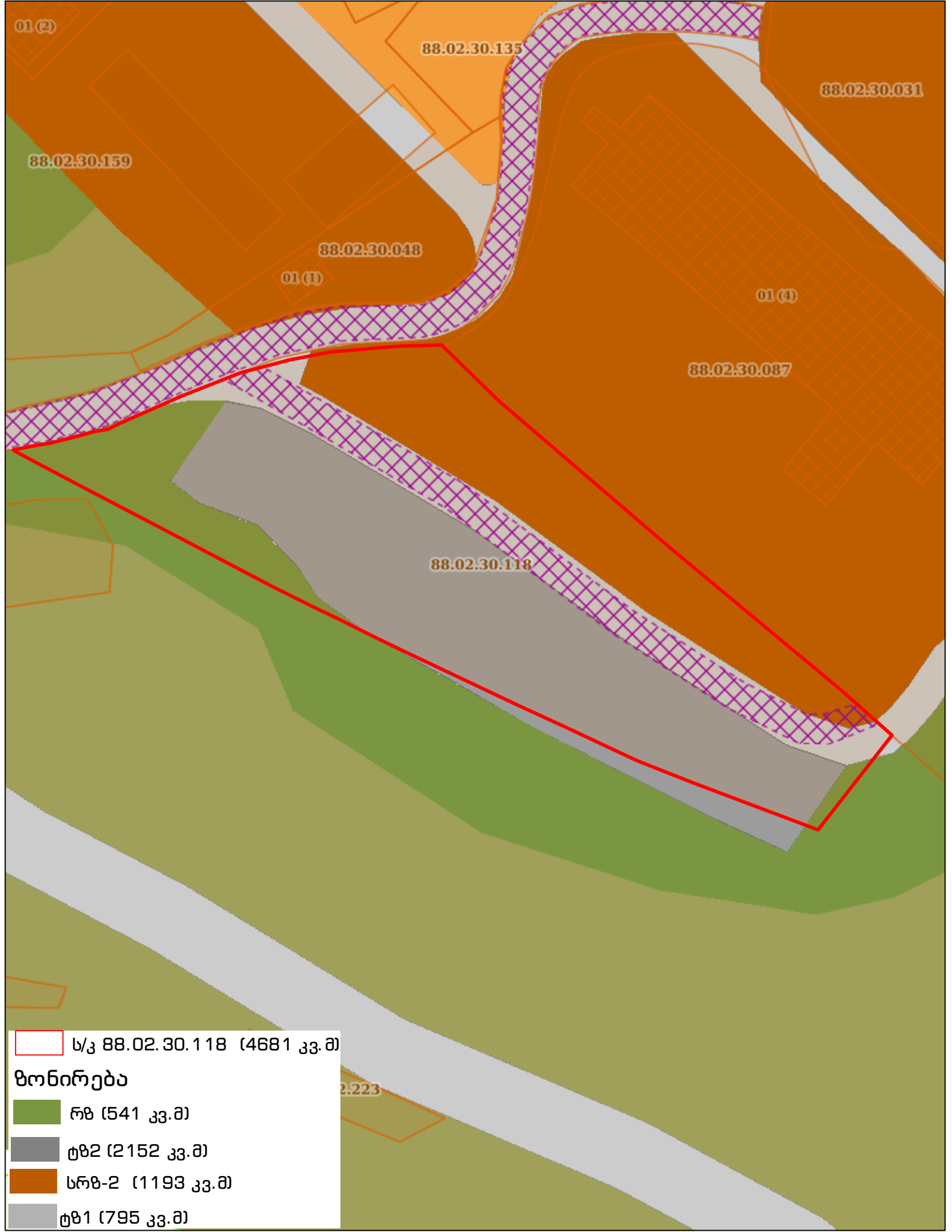
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 88.02.30.117 ნაწილი მიახლოებითი ფართობი 7604.00კვ/მ.

შეთავაზება შოვი - სავარაუდო ფართობი 7604.00 კვ/მ;
 პროექტით დადგენილი ფუნქციური ზონა - რეკრეაციული ზონა (რზ);
 ზონის ცვლილების შემთხვევაში განვითარება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიის შესაბამისად საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ 2) -ით შემდეგი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებით კ1-0.4; კ3-0.4; მაქსიმალური სიმაღლე-18მ; სართული-4+მანსარდი
 დასაშვებია სანატორიუმების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, სამკურნალო მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება.







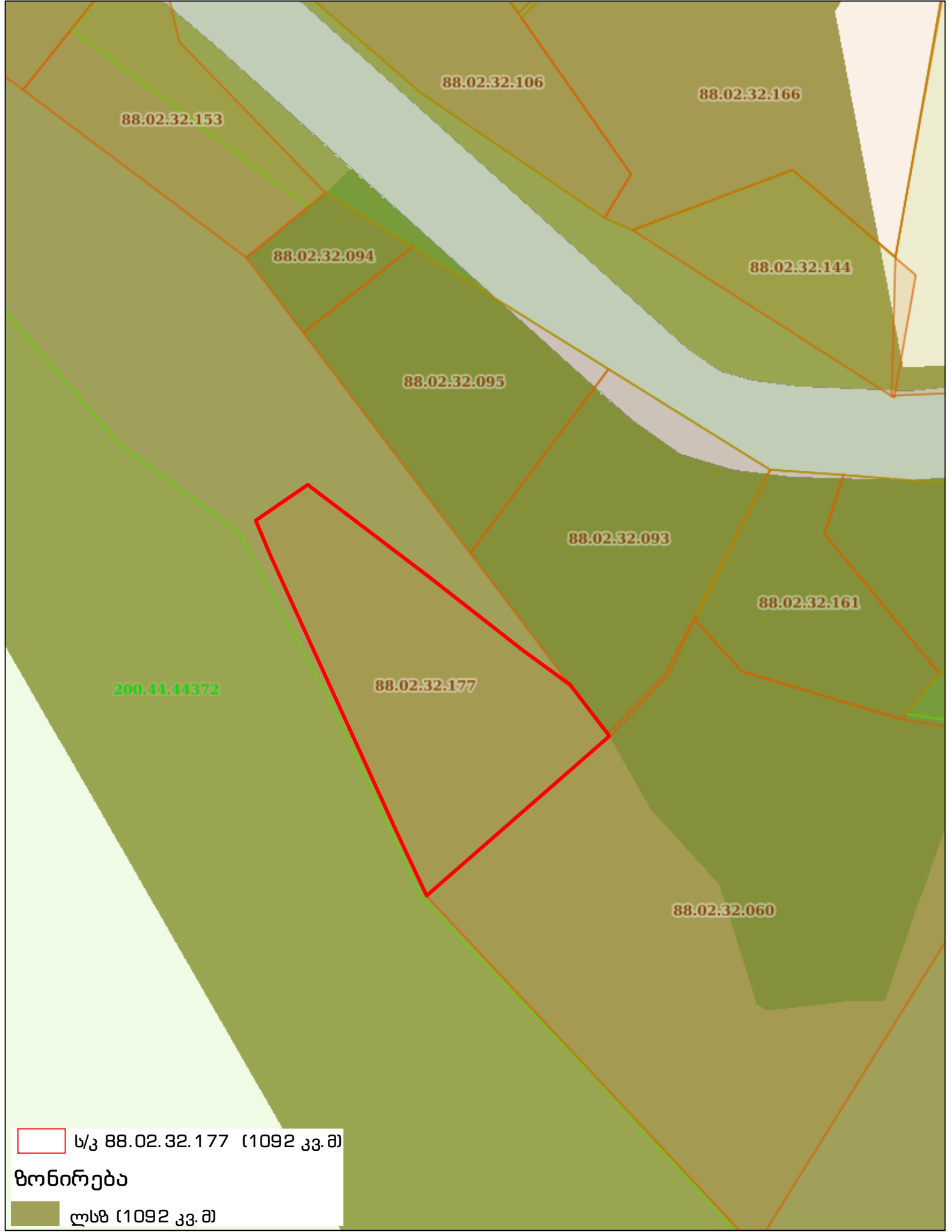



ს/კ 88.02.30.118 (4681 კვ.მ)

ზონირება


- რზ (541 კვ.მ)
- ტზ2 (2152 კვ.მ)
- სრზ-2 (1193 კვ.მ)
- ტზ1 (795 კვ.მ)

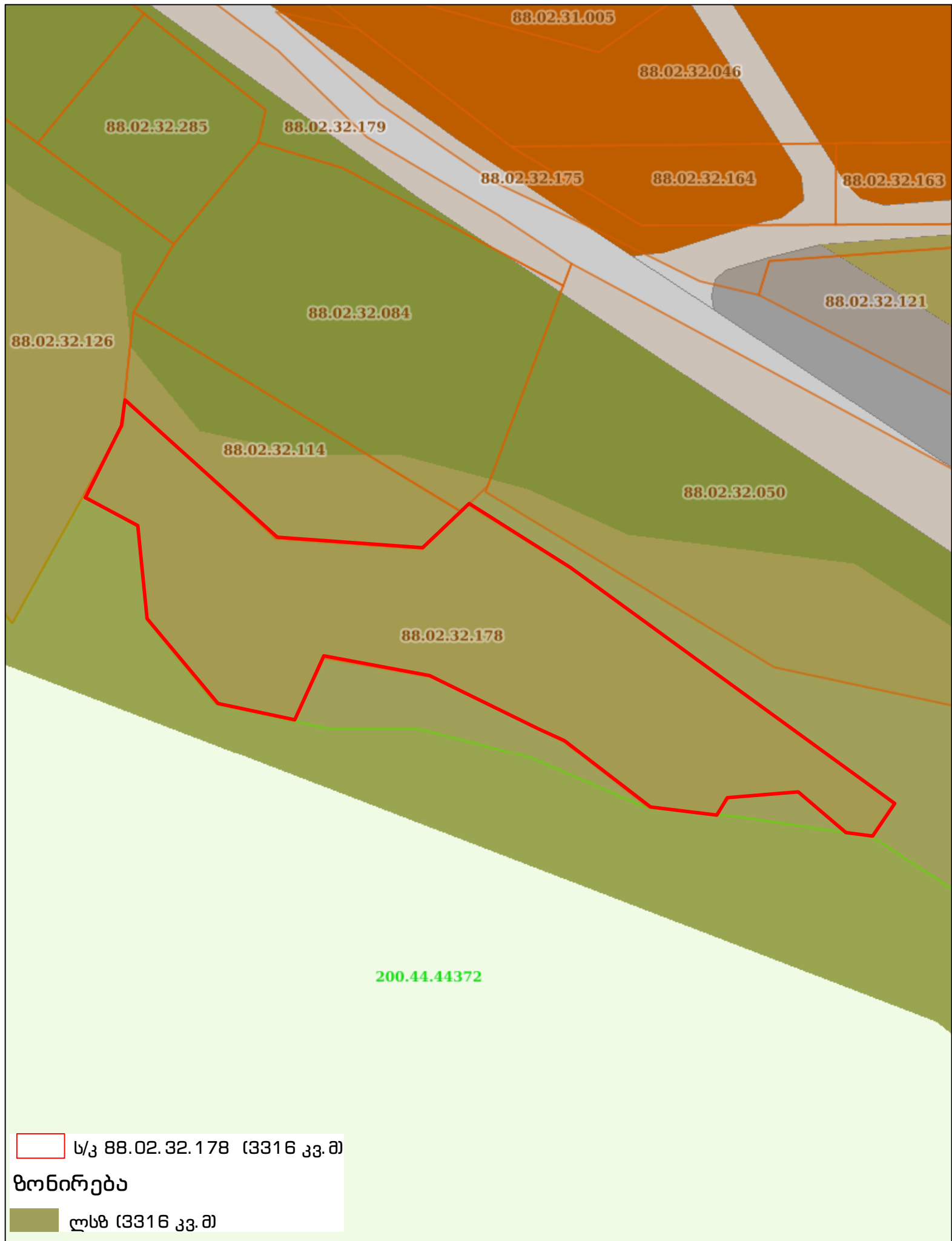
2.223



 ს/კ 88.02.32.177 (1092 კვ.მ)

ზონირება

 ლსზ (1092 კვ.მ)



ს/კ 88.02.32.178 (3316 კვ.მ)

ზონირება

ლსზ (3316 კვ.მ)