



**სსიპ სივრცითი და  
ქალაქთმშენებლობითი  
განვითარების სააგენტო**

დავით აღმაშენებლის გამზ. N154  
0112 თბილისი, საქართველო  
www.suda.gov.ge  
info@suda.gov.ge

19 / სექტემბერი / 2024 წ.



KARR0129914314024

№ 01/1432

სსიპ სახელმწიფო  
ქონების ეროვნული  
სააგენტოს სახელმწიფო  
ქონების პრივატიზების  
დეპარტამენტის უფროსს  
ბატონ ბურაბ ნიქაძეს

ბატონო ბურაბ,

სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტომ განიხილა თქვენი 2024 წლის 3 სექტემბრის № 6/50598 მომართვა (რეგისტრირებული განცხადების ნომერი: 1380/21; თარიღი: 03.09.24), რომელიც ეხება ადიგენის მუნიციპალიტეტში, დაბა აბასთუმანში, რუსთაველის ქუჩაზე არსებული 2025.00 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი № 61.11.21.858) და 554.00 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი № 61.11.21.364) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზების საკითხს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ „დაბა აბასთუმანის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ ადიგენის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 7 აპრილის №14 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის შესაბამისად, დაინტერესებაში არსებული № 61.11.21.858 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა (სზ-2)-ში, ნაკვეთის ნაწილზე ასევე ვრცელდება ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ტერიტორია, მდინარის წყალდაცვითი ზოლი და სარეკრეაციო სივრცე. მიწის ნაკვეთი № 61.11.21.364 მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა (სზ-2)-ში, ნაკვეთის ნაწილზე ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი ზოლი და მცირე ნაწილზე სარეკრეაციო სივრცე (იხ. დანართი).

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი უნდა შეადგენდეს 200 კვ.მ-ს, 300 კვ.მ-ს სასტუმროსათვის. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია: განაშენიანების კოეფიციენტი კ1-0.5; განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2-1.2; გამწვანების კოეფიციენტი კ3-0.3. მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობა 2 სართული მანსარდით. ახალი მშენებლობისათვის სართულის სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან შემდგომი სართულის იატაკის ნიშნულამდე არ უნდა აღემატებოდეს 3.5 მეტრს, გარდა საზოგადოებრივი ან/და სპეციალური დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა, რომელიც ფუნქციიდან გამომდინარე საჭიროებს განსხვავებულ სიმაღლეს, მაგრამ არაუმეტეს 5.5 მეტრისა მიწისპირა სართულისათვის. რთულ რელიეფზე ტერასული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას განაშენიანების დეტალური გეგმით დასაშვებია კ1 მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა +0.1.

ა) ნებადართული სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები შენობა-ნაგებობების გარეშე;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

ბ) საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სასტუმრო;
- მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
- ოფისი.

აბასთუმნის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის შესაბამისად:


- საზოგადოებრივი და **სარეკრეაციო სივრცეების** გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ საჯარო-საზოგადოებრივი დანიშნულებით და მათი განვითარებაც უნდა მოხდეს წინამდებარე რეგლამენტითა და განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.
- **მდინარის წყალდაცვითი ზოლი** წარმოადგენს წყლის დამცავ ტერიტორიას, სადაც ხორციელდება წყლის ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა. სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით. აღნიშნულ ზონაში ნებისმიერი საქმიანობა შესაბამისობაში უნდა იყოს „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონთან.

შესაბამისად დაინტერესებაში არსებული № 61.11.21.858 და № 61.11.21.364 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების განვითარება უნდა განხორციელდეს ფუნქციური ზონით დადგენილი პარამეტრებისა და რეგლამენტით განსაზღვრული პირობების, ასევე გენგეგმით დადგენილი შეზღუდვების გათვალისწინებით.

დანართი: 1 (ერთი) გვერდი.

პატივისცემით,

სსიპ–სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი  
განვითარების სააგენტოს უფროსი

ხელმოწერილია/  
შტამბდანაწმულია  
ელექტრონულად 

იონანე მენაბდე