



## საქართველოს გაერთიანებული სახელმწიფოს და სოფლის მეურნეობის მინისტრი

### ბრძანება N 2-356

25/04/2019

ქ. თბილისი

#### ქ. თბილისში, სოფ. შინდისის ტერიტორიაზე სს „რეალ ინვესტის“ ინდივიდუალური განაშენიანების (20 ჰექტარი) პროექტზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება

სს „რეალ ინვესტის“ მიერ 2018 წლის 6 დეკემბერს გზმ-ს ჩატარების საჭიროების დადგენის მიზნით საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროში წარმოდგენილია „სოფ. შინდისში ინდივიდუალური განაშენიანების (20 ჰექტარი) პროექტის“ სკრინინგის განცხადება.

2018 წლის 19 დეკემბერს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლის საფუძველზე სამინისტრომ ზემოაღნიშნულ პროექტზე გარკვეული საკითხების დაზუსტების მიზნით შეაჩერა ადმინისტრაციული წარმოება. 2019 წლის 24 იანვარს სს „რეალ ინვესტმა“ ხელახლა წარმოდგინა „ქ. თბილისში, სოფ. შინდისში ინდივიდუალური განაშენიანების (ურბანული განვითარების) მშენებლობისა და ექსპლუატაციის პროექტზე“ დაზუსტებული სკრინინგის განცხადება, რის საფუძველზეც სამინისტრომ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, სოფ. შინდისის აღმოსავლეთით სს „რეალ ინვესტის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 81.02.11.765), საერთო ფართობით 20 ჰა. მანძილი უახლოეს დასახლებულ ტერიტორიამდე შეადგენს დაახლოებით 320 მ-ს. დაშორება უახლოეს ზედაპირული წყლის ობიექტამდე 110 მ. (კრწანისის ხევი).

წარმოდგენილი სკრინინგის განცხადების თანახმად პროექტი ითვალისწინებს ინდივიდუალური ნაკვეთების გამიჯვნას, მისასვლელი და შიდა გზების მოწყობას, საზოგადოებრივი, სავაჭრო და მომსახურების ზონებისათვის ტერიტორიების გამოყოფას. ელექტრო და გაზომომარაგების ქსელების, ასევე წყალმომარაგების და კანალიზაციის ქსელების მოწყობას, შემდგომ მიწის სამუშაოებს და ბოლოს სარეკულტივაციო/გამწვანებით ღონისძიებებს.

სკრინინგის განცხადებიდან, როგორც ირკვევა პირველ ეტაპზე დაგეგმილია მხოლოდ ინდივიდუალური განაშენიანებისათვის ტერიტორიის მომზადება, რომელზეც შემდგომ ცალკეული ნაკვეთების მეპატრონეები (ვინც შეისყიდის ნაკვეთს) თვითონ განახორციელებენ საკუთარი საცხოვრებელი შენობების მშენებლობას ან მათი დაკვეთით სს „რეალ ინვესტი“ შეასრულებს სამშენებლო სამუშაოებს.

საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმარება და წინასწარი მოსამზადებელი სამუშაოების შესრულება იგეგმება 6-8 თვის ვადაში. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების

მშენებლობის პროცესი კი დროში გახანგრძლივებულია, რადგან დამოკიდებულია კერძო პირების მიერ საცხოვრებელი ფართების ან მიწის ნაკვეთების შესყიდვებზე.

სკრინინგის განცხადების თანახმად, პროექტით განაშენიანების შიდა ტერიტორიაზე დაგეგმილია წყალმომარაგების და კანალიზაციის ქსელების, ასევე ბუნებრივი აირის და ელექტროენერჯის გამანაწილებელი ქსელის მოწყობა. ელექტრომომარაგება დაგეგმილია არსებული 10 კვ ძაბვის ქსელიდან, რომელიც საპროექტო ტერიტორიიდან დაცილებულია 450-500 მეტრით კრწანისი-შინდისის დამაკავშირებელი გზის გასწვრივ. ბუნებრივი აირით მომარაგება დაგეგმილია, კრწანისი-შინდისის საავტომობილო გზის ზედა ნიშნულზე არსებული დასახლების გაუმომარაგების ქსელიდან, საპროექტო ტერიტორიაზე შეყვანილი იქნება დაბალი წნევის მილსადენი. წყალმომარაგება დაგეგმილია, ქალაქის წყალსადენის ქსელიდან, რისთვისაც გათვალისწინებულია მაგისტრალური მილსადენის მოწყობა, ხოლო ჩამდინარე წყლების თვითდინებით ჩაშვება დაგეგმილია ქალაქის საკანალიზაციო კოლექტორში.

საქმიანობის განხორციელებას თან ახლავს საყოფაცხოვრებო, ასევე სამშენებლო და სახიფათო ნარჩენების წარმოქმნა. აღსანიშნავია, რომ ტერიტორიის გეგმარების, შიდა გზების მოწყობის სამუშაოების და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის პროცესში წარმოიქმნება დიდი მოცულობის ექსკავირებული ფუჭი ქანები. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად ინდივიდუალური განაშენიანების პროექტის მოწყობა-ექსპლუატაციის დროს მოსალოდნელია გარემოზე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება ნარჩენების კუთხით.

წარმოდგენილი სკრინინგის განცხადების თანახმად, ნიადაგისა და გრუნტის ზედაპირული ფენის დაბინძურება მოსალოდნელია მშენებლობის ეტაპზე. ზემოქმედება ნიადაგზე და გრუნტის ხარისხზე მოსალოდნელია აგრეთვე ტერიტორიის გეგმარების დროს ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოხსნის პროცესში.

ხმაურის გავრცელებით გამოწვეული გარემოზე ზემოქმედება მოსალოდნელია მშენებლობის ფაზაზე, როგორც მოსამზადებელ ასევე ინდივიდუალური განაშენიანების ეტაპზე, აღნიშნული გარკვეულწილად დროში განაწილებული პროცესია და ხასიათდება სამშენებლო სამუშაოების ხანგრძლივი ინტენსივობით.

სკრინინგის განცხადების თანახმად დაგეგმილია წყალმომარაგების და კანალიზაციის ქსელების მოწყობა, მოწყობა ასევე ბუნებრივი აირის და ელექტროენერჯის გამანაწილებელი ქსელი, აღნიშნული დაკავშირებულია გარემოზე დამატებითი ზემოქმედების წარმოქმნასთან.

სკრინინგის განცხადებით დგინდება, რომ "საპროექტო ტერიტორიის რელიეფი დანაწევრებულია (სიღრმე- 1-4 მ) ცხრა დიდი და მცირე ზომის მშრალი ხევით. ტერიტორიაზე ნიადაგის თხელი (5 სმ-დე) საფარი ფრაგმენტულ ხასიათს ატარებს. გეოლოგიურმა დაკვირვებებმა აჩვენა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე აღინიშნება ქანების ნაპრალოვნება და გამოფიტვა. საპროექტო ტერიტორიის ზედაპირზე შიშვლდება ზედა და შუა ეოცენური ასაკის დანაპრალიანებული ქანები." ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საპროექტო ზონაში არსებობს გეოდინამიკური პროცესების განვითარების გარკვეული რისკები და გეოლოგიური მახასიათებლებიდან გამომდინარე საპროექტო ტერიტორიაზე მშენებლობის განხორციელება არ არის მიზანშეწონილი.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში გაირკვა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ 2018 წლის 24 მაისს მიღებულ იქნა N 18.351.581 განკარგულება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტის შემუშავებაზე უარის თქმის შესახებ, კერძოდ ქ. თბილისში, სოფ. შინდისში (ს/კ 81.02.11.765; ფართობი - 200 005 კვ.მ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტზე უარის თქმის თაობაზე.

ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე სამინისტროს მიერ ინფორმაციის დაზუსტების მიზნით სკრინინგის განცხადება გადაგზავნილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში. აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ სამინისტროსთვის მოწერილ წერილში მკაფიოდ იკვეთება დაგეგმილ საქმიანობასთან დაკავშირებული პრობლემატური საკითხები, კერძოდ:

- „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა, ხოლო თემატური რუკების მიხედვით მოაზრებულია როგორც რეკრეაციული ზონა;
- საპროექტო ტერიტორია და მისი მოსაზღვრე არეალი წარმოადგენს სოფელ შინდისში მდინარე დუქნისხევის ჩრდილოეთით არსებულ ფერდს, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიის კონტურს გარეთ და მთლიანად მოიცავს ხევებს. ტერიტორიაზე ასევე, ფიქსირდება სეზონური მდინარეები, რომლებიც უკავშირდება მდინარე დუქნისხევს. საპროექტო არეალი მთლიანად ხვდება „სიტი ინსტიტუტი საქართველოს და გარემოსდაცვითი არასამთავრობოების ქსელი CENN“-ის მიერ შემუშავებული გეოდინამიკური საფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით დადგენილი მაღალი საშიშროების მქონე არეალში;
- ტერიტორია არ არის უზრუნველყოფილი საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-3 მუხლის, თანახმად (რომელიც განსაზღვრავს ქ. თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებს და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობების) ქალაქ თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. აგრეთვე განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობით;
- საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე, მიწის ნაკვეთების არეალში, რომელიც გრუნტის გზის გავლით უკავშირდება თაბორის მთის ქუჩას და შემდგომ თბილისის ძირითად სატრანსპორტო ქსელს. მას ასევე ირიბად ესაზღვრება კრწანისის ქუჩა, რომლებიც ხასიათდება შეზღუდული სატრანსპორტო გამტარუნარიანობით. ამასთან, ტერიტორია არ არის უზრუნველყოფილი საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ სამინისტროსთვის მოწერილი წერილის შესაბამისად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N 39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის, აგრეთვე საქართველოს კანონის სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ მე-5 მუხლის (სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმძღვანელო პრინციპების თაობაზე) და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-3 მუხლის (რომელის განსაზღვრავს ქ. თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებს და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობებს) კრიტერიუმების შეჯერების საფუძველზე საპროექტო გადაწყვეტა არ ითვალისწინებს მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრულ ძირითად კონცეფციებსა და მოსაზრებებს. ასევე, ტერიტორიაზე არ არსებობს ინფრასტრუქტურული ხელშემწყობი ფაქტორები, მათ შორის, სატრასპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურა. მსგავსი სუბურბანული ტიპის დასახლებას, რომელიც მოშორებულია ქალაქის განაშენიანებულ ტერიტორიას, ახასიათებს მონო-ფუნქციურობა და მანქანაზე დამოკიდებულება. ამასთან, მოცემულ ტერიტორიაზე მასშტაბური მშენებლობის პრეცედენტის დაშვება გამოიწვევს მიმდებარე არეალის თანდათანობით სამშენებლო ათვისებას, ქაოტურ, არათანაბარ ურბანულ განფენას და მუნიციპალური მომსახურების არეალების უკონტროლო ზრდას. ქალაქის განვითარების ინტერესებიდან გამომდინარე, წარმოდგენილ ტერიტორიაზე მშენებლობის განხორციელება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურ მიზანშეწონილად არ მიაჩნია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის და დაგეგმილი საქმიანობით გარემოს სხვადასხვა კომპონენტებზე ზემოქმედების გათვალისწინებით, აგრეთვე აღნიშნული საქმიანობის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შეუსაბამობიდან გამომდინარე სამინისტრომ მიიღო გადაწყვეტილება პროექტის განხორციელებაზე უარის თქმის თაობაზე.

**გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის მე-14 მუხლის I ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად (საქმიანობის განხორციელება ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს ან სასამართლოს/არბიტრაჟის კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას).**

#### **ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:**

1. გაიცეს სს „რეალ ინვესტის“ მიერ წარმოდგენილ, ინდივიდუალური განაშენიანების (20 ჰექტარი) პროექტზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება;
2. ბრძანება დაუყოვნებლივ გაეგზავნოს სს „რეალ ინვესტს“;
3. ბრძანება ძალაში შევიდეს სს „რეალ ინვესტის“ მიერ ამ ბრძანების გაცნობისთანავე;
4. სკრინინგის გადაწყვეტილების გაცემიდან 5 დღის ვადაში გადაწყვეტილება განთავსდეს სამინისტროს ოფიციალურ ვებგვერდზე და ქ. თბილისის მთაწმინდის რაიონის აღმასრულებელი ან/და წარმომადგენლობითი ორგანოების საინფორმაციო დაფაზე;
5. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-

12 კმ. N6) მხარის მიერ მისი ოფიციალური წესით გაცნობის დღიდან ერთი თვის ვადაში.

ლევან დავითაშვილი



მინისტრი