



საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და  
ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

MINISTRY OF REGIONAL DEVELOPMENT AND  
INFRASTRUCTURE OF GEORGIA

910-01-2-201902271504



N 01/910

27/02/2019

საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის  
მეურნეობის მინისტრის მოადგილეს  
ქალბატონ ნინო თანდილაშვილს

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა,  
შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური  
დაცვის მინისტრის მოადგილეს  
ბატონ ზაზა ბოზუას

კოლეგებო,

საქართველოს „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ 23-ე მუხლის შესაბამისად, გიგზავნით სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასებისათვის სკრინინგის განცხადებას „მარტვილის რაონში, კურორტ ლეზარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი“-თან დაკავშირებით.

გთხოვთ, განიხილოთ წარმოდგენილ სკრინინგის განცხადებაზე თანდართული „სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკრინინგის ანგარიში“ და გვაცნობოთ თქვენი გადაწყვეტილება სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების საჭიროების თაობაზე.

დანართი: სკრინინგის ანგარიში - 19 გვ; გეგმარებითი დავალების პროექტი - 11 გვ.

პატივისცემით,

მზია გორგობიანი

მინისტრის მოადგილე



## დანართი 1

სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების  
სკრინინგის ანგარიში

დოკუმენტზე

„მარტვილის რაონში, კურორტ  
ლებარდეს განაშენიანების  
რეგულირების გეგმის გეგმარებითი  
დავალების პროექტი“

**მარტვილის რაიონში, კურორტ ლეზარდეს  
განაშენიანების რეგულირების გეგმის  
სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკრინინგის ანგარიში**

მარტვილის რაიონში, კურორტ ლეზარდეს ტერიტორიაზე მუშავდება განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომელიც ეყრდნობა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „არქიტექტურულ ბიურო“-ს შორის 2018 წლის 3 აპრილს გაფორმებულ ხელშეკრულებას #176-2018 (კონკურსის #CNT180000003), რომლითაც მუშავდება ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი კურორტ ლეზარდესთვის.

საქართველოს კანონის „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ II დანართის მე-9 პუნქტის - „ინფრასტრუქტურული პროექტები“ 9.2. ქვეპუნქტის „10 ჰა-ზე მეტი განაშენიანების ფართობის მქონე ურბანული განვითარების პროექტი (მათ შორის, სავაჭრო ცენტრისა და 1000 ავტომობილის ტევადობის ავტოპარკის მოწყობა)“ და ასევე მე-11 პუნქტის - „ტურიზმი და დასვენება“ 11.2 ქვეპუნქტის „ქალაქგარეთ 10 ჰექტარზე მეტ ფართობზე დასასვენებელი კომპლექსური დასახლების (მათ შორის, სასტუმროსა და მასთან დაკავშირებული ნაგებობის) მშენებლობა“ თანახმად განსახილველი სტრატეგიული დოკუმენტი ექვემდებარება სკრინინგის პროცედურას.

„სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკრინინგის ანგარიში“ წარმოდგენილია ზემოაღნიშნული კანონმდებლობით სკრინინგის პროცედურის ეტაპზე მოთხოვნილი ინფორმაცია, რაც მოიცავს შემდეგს:

ა) ინფორმაცია დამგეგმავი ორგანოს და სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების შემსრულებელი საკონსულტაციო ორგანიზაციის შესახებ წარმოდგენილია ცხრილ 1-ში.

ბ) მოკლე ინფორმაცია შემუშავებული სტრატეგიული დოკუმენტის „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (გუდაურის მაღლობები) განაშენიანების რეგულირების გეგმის“ პროექტით განსაზღვრული მიზნების, ამოცანებისა და დაგეგმილი ღონისძიებების, საქმიანობების მახასიათებლებისა და განხორციელების ადგილის, შესახებ წარმოდგენილია ცხრილ 2-ში.

გ) ზოგადი ინფორმაცია პროექტით გათვალისწინებული ღონისძიებების ზემოქმედების ხასიათისა და ზემოქმედებისადმი დაქვემდებარებული ტერიტორიების მახასიათებლების შესახებ: ზემოქმედების ტრანსსასაზღვრო ხასიათი; გარემოსთან დაკავშირებული რისკები; ადამიანის ჯანმრთელობასთან დაკავშირებული რისკები; ზემოქმედებისადმი დაქვემდებარებული ტერიტორიის ფასეულობა და მოწყვლადობა წარმოდგენილია ცხრილ 3-ში.

დ) მონაცემები დაგეგმილი საქმიანობების განხორციელების ხანგრძლივობის და ადგილმდებარეობის შესახებ (მათ შორის კოორდინატები გეოინფორმაციული სისტემის ფორმატში, shp-ფაილის სახით, გამოგზავნილი ელექტრონული ფოსტით მისამართზე [eia@moe.gov.ge](mailto:eia@moe.gov.ge)), ასევე დასკვნითი ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სგშ-სადმი დაქვემდებარების შესახებ წარმოდგენილია ცხრილ 4-ში.

**ცხრილი 1. დამგეგმავი ორგანოს და სგშ-ის შემსრულებელი საკონსულტაციო ორგანიზაციის საკონტაქტო დეტალები**

| <b>დამგეგმავი ორგანოს საკონტაქტო დეტალები:</b>   |   |
|--|---|
| დასახელება   | საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო   |
| საფოსტო მისამართი, ტელეფონი, ფაქსი და ელექტრონული ფოსტა                                      | აღ.ყაზბეგის გამზ. №12, ქ.თბილისი, 0160, საქართველო<br>ტელეფონი +995 322 510 700<br>ფაქსი +995 322 510 722 ელექტრონული ფოსტა: <a href="mailto:press@mrdi.gov.ge">press@mrdi.gov.ge</a>                           |
| წარმომადგენელი პირი, თანამდებობა და საკონტაქტო მონაცემები (თუკი განსხვავებულია)              | ნინო გვენცაძე<br>სივრცითი დაგეგმარებისა და სამშენებლო პოლიტიკის დეპარტამენტის უფროსი<br>მობილური +995 577 17 10 11<br>ელექტრონული ფოსტა: <a href="mailto:n.gventsadze@mrdi.gov.ge">n.gventsadze@mrdi.gov.ge</a> |
| <b>შემსრულებელი საკონსულტაციო ორგანიზაციის საკონტაქტო დეტალები:</b>                          |   |
| ორგანიზაციის დასახელება  | შპს „არქიტექტურული ბიურო“   |
| ორგანიზაციის საფოსტო მისამართი, ტელეფონი, ფაქსი და ელექტრონული ფოსტა                         | შ. რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო<br><a href="http://www.mb-ab.ge">www.mb-ab.ge</a>   |
| ორგანიზაციის წარმომადგენელი პირი, თანამდებობა და საკონტაქტო მონაცემები (თუკი განსხვავებულია) | მიხეილ ბალიაშვილი<br>დირექტორი<br>მობილური 598 675 222<br>ელექტრონული ფოსტა <a href="mailto:m.baliashvili@mb-ab.ge">m.baliashvili@mb-ab.ge</a>  |

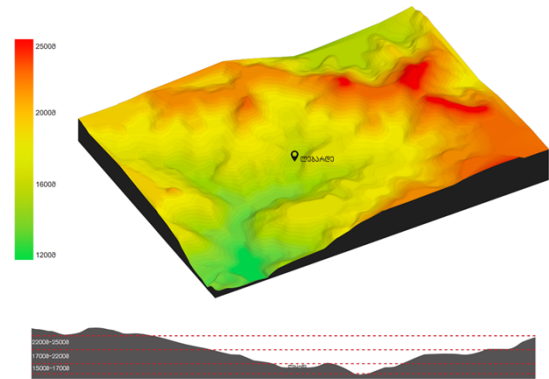
**ცხრილი 2.** მოკლე ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით განსაზღვრული მიზნების, ამოცანების და ღონისძიებების და განხორციელების არეალი შესახებ, წარმოდგენილი საქართველოს კანონის „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ 23-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების მოთხოვნების შესაბამისად (სკრინინგის ეტაპი).

| <b>ინფორმაცია სტრატეგიული დოკუმენტის ძირითადი მახასიათებლების შესახებ:</b> |   |
|--|---|
| სტრატეგიული დოკუმენტის დასახელება  | „მარტვილის რაონში, კურორტ ლეზარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა“  |
| სტრატეგიული დოკუმენტის მომზადების საფუძველი                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „არქიტექტურულ ბიურო“-ს შორის 2018 წლის 3 აპრილს გაფორმებულ სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ #176-2018 (კონკურსის #CNT180000003) ხელშეკრულება, კურორტ ლეზარდეს ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის შესაქმნელად.</li> <li>- გრგ-ს შემუშავებას განსაზღვრავს 2005 წლის 2 ივნისის #1506 მიღებული საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ (მუხლი 30). აღსანიშნავია, რომ მიღებულია ახალი საქართველოს კანონი „სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ [2018 წლის 20 ივლისი], რომლის შესაბამისი მუხლები ამოქმედდება 2019 წლის 3 ივნისიდან და ძალადაკარგულად გამოცხადდება 2005 წლის კანონი (ახალი კოდექსის მუხლი 143).</li> <li>- ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე [დადგენილება #59, 2014 წლის 15 იანვარი].</li> <li>- საქართველოს კანონი „ კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“</li> <li>- საქართველოს კანონი „ საქართველოს ზღვისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ</li> <li>- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 23 ივნისის #1182 განკარგულება - : „მარტვილის მუნიციპალიტეტის კურორტ ლეზარდეს განვითარებისათვის ზოგიერთ ღონისძიებათა განხორციელების თაობაზე“</li> <li>- სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 22 მაისის #7 ბრძანება „კონკურსის მეშვეობით საპროექტო მომსახურების სახელმწიფო შესყიდვების წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ</li> <li>- კანონმდებლობით დადგენილი წესით მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გასაცემი - განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომ გრგ) გეგმარებითი დავალება (გაიცემა პირველი ეტაპის- წინასაპროექტო კვლევის დასრულების შემდეგ - იხ. სამუშაოების ეტაპები და გრაფიკი)</li> <li>- ქალაქმშენებლობით სფეროსთვის აუცილებელი და გასათვალისწინებელი საკანონმდებლო და ნორმატიული აქტების მოთხოვნები, კონცეფტუალური და კვლევითი ხასიათის დოკუმენტაცია, ანალოგიური გეგმარებითი სამუშაოების გამოცდილება</li> </ul> |
| სტრატეგიული დოკუმენტის მიზანი  | მიწათსარგებლობის ზონების და ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების დაზუსტება, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლების და შენობა-ნაგებობების განთავსება, მათი გეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა კურორტ ლეზარდესთვის.  |

|   |  |
|---|--|
| <p>სტრატეგიული დოკუმენტის განხორციელების არეალი</p> | <p>საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მრტვილის რაიონში. ტერიტორიის საერთო ფართობია 770 574 მ<sup>2</sup> და მოიცავს ხუთ საკადასტრო ერთეულსა და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას. იხ. რუკა 1, 2 და 3.</p>  |
| <p>სტრატეგიული დოკუმენტის მოკლე დახასიათება</p>     | <p>განსახილველად წარმოდგენილი, მარტვილის რაიონში კურორტ ლეზარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა (გრგ), მომზადებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „არქიტექტურულ ბიურო“-ს შორის 2018 წლის 3 აპრილს გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების ხელშეკრულების #176-2018 (კონკურსის #CNT180000003) შესაბამისად. რომლითაც მუშავდება ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი კურორტ ლეზარდესთვის. ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპები:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;</li> <li>• ბუნებრივი და ადამიანის მიერ სახეშეცვლილი გარემოს, ტურისტული, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის უსაფრთხო და ჰარმონიული განვითარება;</li> <li>• მწვანე ეკონომიკისა და მწვანე ლანდშაფტური დიზაინის მიდგომები და მეთოდოლოგია; - უპირატესად სივრცითი განვითარების ინტენსიური მოდელის გამოყენება;</li> <li>• ინვესტიციების მოზიდვის, კონკურენტუნარიანობის გაზრდის მიზნით, საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგილი, თანამედროვე მიდგომებისა და გადაწყვეტების გამოყენება;</li> <li>• სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა.</li> </ul> <p>ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების მიზნები:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოს და პირობების შექმნა;</li> <li>• მდგრადი განვითარების მიზნით, ფიზიკური და იურიდიული პირების, ადგილობრივი და თვითმმართველობის ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში;</li> <li>• ტერიტორიებისა და განაშენიანების განვითარების პრიორიტეტების დადგენა;</li> <li>• მიწათსარგებლობის ზონებისა და ქვეზონების დადგენა;</li> </ul> |

- ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა.

საპროექტო ტერიტორიის რელიეფი რთულია: შედარებით ვაკე ადგილები გვხვდება ტერიტორიის ცენტრალურსა და ჩრდილო აღმოსავლეთ ნაწილებში (იხ. სქემა 1).



**სქემა 1.** საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგრაფია

კურორტი ლეზარდე მდებარეობს მარტვილის რაიონის მთიან ნაწილში, კავკასიონის ქედის ერთ-ერთი განშტოების - სამეგრელოს ქედის სამხრეთ კალთებზე, მდინარე ტეხურის მარცხენა შენაკადის - ლეზარდეს ხეობაში, 1600- 1800მ სიმაღლეზე ზღვის დონიდან. სენაკის რკინიგზის სადგურიდან დაშორებულია 75კმ-თი, ხოლო რაიონული ცენტრიდან - მარტვილიდან - 50კმ- თი. კურორტ ლეზარდედან 200კმ-ს რადიუსში მდებარეობს სამი აეროპორტი - ამბროლაურის, ქუთაისის და მესტიის. სოფელ დობერაზენიდან დაწყებული, ლეზარდემდე მიმავალი გზა მიემართება მდინარე ტეხურის ხეობით, რომელიც გამოირჩევა ბუნების მრავალფეროვნებით. იშვიათი სილამაზის ხშირ ფოთლოვან ტყეებს სცვლიან მარადმწვანე წიწვიანი ტყეები, რომელთა შორის აქა-იქ ლამაზად ჩართულია ფოთლოვანი ჯიშებიც; აქაური ტყეების ძირითადი ბინადარია სოჭი, ნაძვი, ფიჭვი, ურთხელა, წაბლი, ცაცხვი და სხვ. ლეზარდემდე 4კმ მანძილზე გზა ტოვებს მდინარე ტეხურის ხეობას და შედის ლეზარდეს ხეობაში. კურორტი მდებარეობს მდინარე ლეზარდეს ორივე ნაპირზე, შედარებით ვაკე ადგილზე, რომელიც თვალსაჩინოდ არის დაქანებული სამხრეთისა და სამხრეთ-აღმოსავლეთისაკენ. სოფელ დობერაზენიდან დაწყებული, ლეზარდემდე მიმავალი გზა მიემართება მდინარე ტეხურის ხეობით. ლეზარდემდე 4კმ მანძილზე გზა ტოვებს მდინარე ტეხურის ხეობას და შედის ლეზარდეს ხეობაში.



გზის სიგრძე დობერაზენიდან ლეზარდემდე შეადგენს 29.3 კმ-ს. გზა მთლიანად ამორტიზებულია. იმ ადგილებში სადაც გზა კვეთავს მდინარეს არ არის მოწყობილი ხიდები და მანქანებს უწევს მდინარის გადაკვეთა, რაც მდინარის ადიდების პერიოდში შეუძლებელი ხდება და კურორტი რჩება მოწყვეტილი გარემოსგან. საპროექტო ტერიტორიაზე, პრაქტიკულად არ არსებობს ქუჩათა ქსელი. არსებული გზების გარკვეული ნაწილი წარმოადგენს 5-6 მ სიგანის გრუნტის გზებს, ხოლო ნაწილი უბრალოდ ბალახზე გავლილი მანქანის კვალს.

წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით, საპროექტო ტერიტორია დაყოფილია 6 ძირითად ზონად:

ზონა #1 მდებარეობს ტერიტორიის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში. მიუხედავად იმისა, რომ ტერიტორია უშუალოდ ემიჯნება სამანქანო გზას, ვიზუალურად ტერიტორია არ აღიქმება არც გზიდან, არც სხვა ტერიტორიებიდან, რადგან გარშემორტყმულია ინტენსიური გამწვანებით. შესაბამისად აღნიშნული იძლევა იმის საშუალებას, რომ ტერიტორიაზე განთავსდეს შედარებით მასშტაბური შენობები, რაც მნიშვნელოვანია ისეთი ობიექტებისთვის, სადაც ტარდება სპა პროცედურები.

გამომდინარე აქედან ტერიტორია განკუთვნილია სასტუმროებისა და სანატორიუმებისათვის. მაქსიმალური სართულიანობა იქნება 2-3 სართული, თუმცა შესაძლებელი იქნება შენობებისათვის განაშენიანების შედარებით დიდი ფართის დადგენა, რაც დაზუსტდება გრგ-ს ეტაპზე.

ზონა #2 მდებარეობს კურორტზე პირველ აღქმად არეალში საავტომობილო გზიდან. შესაბამისად ამ ზონის მასშტაბი იქნება მთავარი განწყობის შემქმნელი კურორტის მიმართ. გამომდინარე აქედან გადაწყდა ამ ზონისათვის იმ მასშტაბის მინიჭება, რაც სახასიათოა კურორტისათვის და მიახლოებულია არსებული შენობების მასშტაბთან. აღნიშნულ ზონაში განთავსდება კოტეჯის ტიპის სააგარაკო სახლები, რომელთა მაქსიმალური სიმაღლე იქნება 2 სართული მანსარდით.

იგივე ზონაში, გზის დასავლეთით მდებარე ტერიტორია, განკუთვნილი იქნება „ქარავანის“ კემპინგისთვის, რადგან აღნიშნულ ტერიტორიას მოსახერხებელი კავშირი აქვს საავტომობილო გზასთან და აღნიშნული ტრანსპორტი აქ განთავსება, აარიდებს კურორტის ცენტრალურ ნაწილს დამატებითი ავტოტრანსპორტს.

ზონა #3 მდებარეობს საპროექტო ტერიტორიის ცენტრალურ ნაწილში. ტერიტორია იმყოფება ზვავის გამოზიდვის კონუსში. შესაბამისად გადაწყდა აღნიშნულ ტერიტორიაზე არ განთავსებულიყო მიწისზედა შენობები. ტერიტორიაზე განთავსებული იქნება ღია სპორტული მოედნები, საცურაო აუზები და მიწისქვეშა ავტოსადგომი. ავტოსადგომის მშენებლობისას გათვალისწინებული უნდა იქნას ზვავის შემთხვევაში აკუმულირებული თოვლის მასა, რაც შეადგენს 3000 კგ-ს ყოველ 1 კვ/მ-ზე. აღნიშნულ ტერიტორიაზე მდებარე გზები, დაცული იქნება ზვავსაწინააღმდეგო კონსტრუქციებით, ხოლო ზედა ნაწილში, ზვავის ტრანზიტულ ზონაში განთავსდება ზვავის დამცავი ნაგებობები, რაც მინიმუმამდე დაიყვანს ზვავის საფრთხეს.

ზონა #4 წარმოადგენს კურორტის ცენტრალური ნაწილიდან მეტნაკლებად მოწყვეტილ ტერიტორიას, რომელიც განთავსებულია ძირითადი ტურისტული მარშრუტების მიმართულებით. აღნიშნული ტერიტორიის განვითარება, იგეგმება სათავგადასავლო ტურიზმის ფუნქციით, სადაც განთავსდება კემპინგი და ტურისტების მომსახურების ცენტრი. ტერიტორია იმყოფება ღვარცოფის დაბალი რისკის მქონე ზონაში, თუმცა გარკვეული რეკომენდაციების გატარების შემდეგ, შესაძლებელია საპროექტო შენობებისა და ბილიკების არეალის გადაყვანა უსაფრთხო ზონაში.

ზონა #5 განთავსებულია კურორტის ცენტრალურ ნაწილში და წარმოადგენს მის მთავარ ნაწილს. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდება სასტუმროები, საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა (კაფე, რესტორანი, ბავშვთა გასართობი ობიექტი, მცირე მარკეტი და სხვა) ასევე შენარჩუნებული და რეკონსტრუირებული იქნება არსებული ამფითეატრი, რომელიც იქნება კურორტის მთავარი საზოგადოებრივი ობიექტი.

ზონა #6 განთავსებულია კურორტის უკიდურეს ჩრდილოეთ ნაწილში. ტერიტორიაზე გადის „პანორამული გადასახედისკენ“ მიმავალი ტურისტული მარშრუტი. მისი მნიშვნელოვანი ნაწილი მდებარეობს მდინარის გასწვრივ და აქ გვხვდება ტყიანი ნაწილი, რომელსაც გააჩნია სხვა ტერიტორიებთან შედარებით ნაკლები დახრა. აღნიშნული გვაძლევს იმის საშუალებას, რომ ტერიტორია იქცეს კურორტის მთავარ სარეკრეაციო ზონად. აქ იგეგმება მცირე ზომის ტბების გაჩენა, რაც დამატებით ხიბლს შესძენს ტერიტორიას სარეკრეაციო კუთხით. აქვე იგეგმება საბაგირო ხაზის ქვედა სადგურის განთავსება. უკიდურეს ჩრდილოეთ ნაწილში იგეგმება ახალგაზრდული ბანაკის განთავსება, რომელიც ძირითადად დატვირთული იქნება რეგიონის ახალგაზრდობით.



**სქემა 3.** განაშენიანების გენერალური გეგმით ( ის გეგმარებითი დავალებით ) განსაზღვრული პირობითი ზონები

სქემატური გეგმა,  
საქმიანობის და მისი  
გავრცელების  
საზღვრების აღწერით

იხილეთ რუკა 1, 2 და 3.  
საქმიანობების და განხორციელების ადგილის სქემატური გეგმა. კოორდინატები, გის ფორმატში, წარმოდგენილია დაარქივებული shp-ფაილების სახითაც (მოწოდებულია კომპაქტ დისკით, გეგზავნებათ ელექტრონული ფოსტითაც მისამართზე [eia@mepa.gov.ge](mailto:eia@mepa.gov.ge)).

**ცხრილი 3.** ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ძირითადი მახასიათებლების და პროექტით გათვალისწინებული ღონისძიებების შესაძლო ზემოქმედების ხასიათისა და ზემოქმედებისადმი დაქვემდებარებული ტერიტორიების მახასიათებლების შესახებ, შეფასებული საქართველოს კანონი „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ 23-ე მუხლის მე-6 პუნქტის ა) და ბ) ქვეპუნქტების მოთხოვნების შესაბამისად (სკრინინგის ეტაპი).

| ა) სტრატეგიული დოკუმენტის მახასიათებლები:   | კი | არა | ? | ინფორმაცია და არგუმენტაცია სტრატეგიულ დოკუმენტთან დაკავშირებით   |
|---|----|-----|---|--|
| <p>ა.ა) რამდენად უდგენს სტრატეგიული დოკუმენტი ჩარჩოს სამომავლოდ განსახორციელებელ საქმიანობებს მათი განხორციელების ადგილის, ტიპის, მოცულობისა და სამუშაო პირობების ან ბუნებრივი რესურსების განაწილების კუთხით?</p> | ✘  |     |   | <p>განსახილველი გრგ წარმოადგენს დოკუმენტს, რომელიც ადგენს ქალაქმშენებლობით პირობებსა და განაშენიანების რეგულირების წესებს. მრტვილის რაიონში, კურორტ ლებარდესთვის. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია 770 574 მ<sup>2</sup> და მოიცავს 5 საკადასტრო ერთეულსა და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას. აღნიშნული დოკუმენტი აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის უზრუნველყოფას.</p> <p>გრგ-ს შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის და იგი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.</p> |
| <p>ა.ბ) ურთიერთკავშირი სხვა არსებულ და/ან დაგეგმილ სტრატეგიულ დოკუმენტებთან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში)</p>  |    |     |   |  |
| <p>ა.გ) სტრატეგიულ დოკუმენტთან დაკავშირებული ზოგადი გარემოსდაცვითი ასპექტები</p>  | ✘  |     |   | <p>ტერიტორიის განაშენიანება წარმოქმნის ისეთი გარემოსდაცვითი საკითხების გადაწყვეტას, როგორცაა:</p>  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p><b>ცვლილება მიწისდაფარულობასა და მიწათსარგებლობაში</b> - პროექტით დაგეგმილი ღონისძიებებისა და საქმიანობების განხორციელებით ადგილი ექნება აუთვისებელი მიწის განვითარებას - ე.წ. „გრინფილდ“ განვითარება, რაც იწვევს ცვლილებებს მიწისდაფარულობასა და მიწათსარგებლობაში (landuse/landcover changes).</p> <p><b>ვიზუალური ზემოქმედება და ლანდშაფტის ცვლილება</b> - ზემოქმედების შესარბილებლად გათვალისწინებულია განაშენიანების ინტენსიფიკაციის დაბალი დონე. მაღალი სტანდარტების მისაღწევად გრგ-თი შემოთავაზებულია შენობათა სიმაღლის შეზღუდვა, ასევე სხვა შემარბილებელი ღონისძიებები.</p> <p><b>ნიადაგის ნაყოფიერ ფენაზე ზემოქმედება და დაცვის საკითხები</b> - მშენებლობის დროს მოხდება ნიადაგის ზედა ნაყოფიერი ფენის მოხსნა, შესაბამისი დასაწყობება და აღდგენა კანონმდებლობის და საუკეთესო პრაქტიკის მოთხოვნების მიხედვით. მშენებლობის დროს შესაძლოა გამწვავდეს ნიადაგის ეროზიის დაცვის საკითხები. ზემოქმედება ექნება გრუნტის სამუშაოებს და მათ ინტენსიობას.</p> <p>ადამიანზე, ბუნებრივი საფრთხეების ზემოქმედების რისკის ზრდა - კერძოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის ზამთრის პერიოდში მნიშვნელოვან საკითხს წარმოადგენს ზვავების მართვა, საპროექტო კვლევის ფარგლებში გამოვლინდა 11 ზვავსაშიში კერა. გეოლოგიური საფრთხეებიდან კურორტ ლებარდეს ტერიტორიას ყველაზე მეტ საფრთხეს უქმნის ღვარცოფული პროცესები, აღსანიშნავია ასევე ლოკალურ უბნებზე ქვათაცვენა/კლდეზვავური პროცესების პერიოდული გააქტიურება. არსებული გეოლოგიური გარემოს მდგომარეობის გათვალისწინებით, მეწყრული პროცესები არ ფიქსირდება და წარმოქმნა-გააქტიურება არც მომავალში არის მოსალოდნელი.</p> <p><b>ნარჩენების წარმოქმნა</b> - ახალი დასახლება გამოიწვევს ნარჩენების გენერირებას, რაც თავისთავად მოითხოვს მათ მართვას: შეგროვებას, გატანას, და განთავსებას; კურორტის ნარჩენების მართვის საკითხი უნდა აისახოს მუნიციპალურ ნარჩენების მართვის გეგმაში, სადაც გათვალისწინებული იქნება ნარჩენების მინიმუზაციის პრაქტიკის დანერგვა მთის (მოწყვლად) საკურორტო ადგილებში.</p> <p><b>წყლის რესურსებზე მოთხოვნის ზრდა</b> - კურორტის განვითარებას მოყვება წყლის რესურსებზე მოთხოვნის ზრდა. კურორტის ტერიტორიაზე და მის გარშემო ფიქსირდება ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლის წყაროები და შესაძლებელია მათი გამოყენება კურორტის წყლით მომარაგებისათვის.</p> <p><b>ნარჩენი წყლების წარმოქმნა და მათი უტილიზაციის საჭიროება</b> - კურორტის განვითარებასთან ერთად გაიზრდება ნარჩენი წყლის წარმოქმნა. ნარჩენი წყლების</p> |
|--|--|---|

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  |   |  | <p>გაუვნებელყოფისთვის უნდა მოეწყოს ნარჩენი წყლების გამწმენდი სისტემა და ნარჩენი წყლების გაწმენდა წყალჩაშვებამდე.</p> <p><b>ენერგომომხარების ზრდება</b> - კურორტი ამჟამად არ მარაგდება არც ელექტროენერგიით და არც ბუნებრივი აირით. კურორტის განვითარებასთან ერთად საჭირო გახდება კურორტის ელექტროენერგიით მომარაგების უზონვეყოფა. კურორტის განვითარების გეგმის შესაბამისად უნდა შემუშავდეს ელექტროენერგიით მომარაგების სქემა, რომელშიც გათვალისწინებული იქნება განახლებადი ენერჯის (მზის და ქარის) გამოყენება.</p> <p><b>ხმაურის წარმოქმნა</b> - განაშენიანების შედეგად წარმოიქმნება დასახლებული ტერიტორია. ხმაურის მაღალი ინტენსივობის წარმოქმნა დაკავშირებული იქნება კურორტის სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებასთან. კურორტის ოპერირების პერიოდში მოსალოდნელია მცირე ფონური ხმაური. საჭიროა სატრანსპორტო ქსელის ოპტიმალურად დაგეგმვა, რომ არ შეიქმნას დიდი დახრილობის ადგილები (აღმართ/დაღმართები), რაც წარმოადგენს ზედმეტი ხმაურისა წყაროს.</p> |
| ა.დ) სტრატეგიული დოკუმენტის მნიშვნელობა გარემოსდაცვითი საკითხების ინტეგრირების თვალსაზრისით, კერძოდ მდგრადი განვითარების ხელშეწყობისთვის | ⚙ |  | <p>გრგ-ს დოკუმენტი არ მოიცავს გარემოს დეტალურ შესწავლას. მიუხედავად ამისა გრგ-ს დოკუმენტის მომზადებისას მოხდა სამიზნე ტერიტორიის შესახებ არსებული კვლევების ანალიზი და გარემოს საველე შესწავლა. მიღებული შედეგების საფუძველზე გარემოსდაცვითი შეფასების საკითხების გათვალისწინება მოხდა კურორტის დაგეგმარების პროცესში.</p>   |

| ბ) შესაძლო ზემოქმედების ხასიათი:                                      | კი | არა | ? | ინფორმაცია და არგუმენტაცია სტრატეგიულ დოკუმენტთან დაკავშირებით  |
|---|----|-----|---|---|
| ბ.ა) ზემოქმედების ტრანსსასაზღვრო ხასიათი;                             |    | ⚙   |   | ტრანსსასაზღვრო ზემოქმედებას სავარაუდოდ ადგილი არ აქვს.  |
| ბ.ბ) გარემოსთან ან/და ადამიანის ჯანმრთელობასთან დაკავშირებული რისკები |    |     | ⚙ | <p><b>ბუნებრივი რესურსების გამოყენება</b> (განსაკუთრებით - წყლის, ნიადაგის, მიწის რესურსები, ბიომრავალფეროვნება). მთის სათუთი ეკოსისტემებისა და „გრინფილდ“ განვითარების პირობებში რეალურადაა მოსალოდნელი ზემოქმედებები აღნიშნულ ბუნებრივ რესურსებზე. ამასთან, გრგ-ის შემუშავების პროცესში განხორციელებული კვლევების საფუძველზე მოხდა გარემოსდაცვითი საკითხების კვლევა და შესაბამისი პრევენციული ღონისძიებების გათვალისწინება.</p> <p><b>ნარჩენების წარმოქმნა.</b> საყოფაცხოვრებო და სახიფათო ნარჩენები სავარაუდოდ დაექვემდებარება მართვას და შემარბილებელ ღონისძიებებს. მიწის სამუშაოების</p> |

|  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
|  |  |   | <p>მოცულობები მოსალოდნელია რომ მნიშვნელოვანი იქნება. შედეგად, მნიშვნელოვანი იქნება განსათავსებელი ინერტული და სამშენებლო ნარჩენების მოცულობები.</p> <p><b>გარემოს დაზინძურება და ხმაური.</b> დადგინდება საბაზისო კვლევების ეტაპზე, სავარაუდოდ დაექვემდებარება შემარბილებელ ღონისძიებებს.</p> <p><b>ავარიის ან/და კატასტროფის რისკი.</b> განისაზღვრება დეტალური საბაზისო კვლევებისას. განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს:</p> <p>ა) გეოლოგიური პროცესების აქტივაციის საფრთხეს (მშენებლობის და ექსპლუატაციის ეტაპები);</p> <p>ბ) ზვავების აქტივაციის საფრთხეს (კურორტის მშენებლობის და ექსპლუატაციის პერიოდში (ზამთარში));</p> <p>ბ) გეოდინამიკური პროცესებს და მასთან დაკავშირებულ უსაფრთხოებას (მშენებლობის და ექსპლუატაციის ეტაპები).</p> |  |
| <p>ბ.გ) ტერიტორიის ფასეულობა და მოწყვლადობა: ახდენს თუ არა ზემოქმედებას უნიკალური ბუნებრივი მახასიათებლების ან კულტურული მემკვიდრეობის შემცველ ტერიტორიაზე, დაცულ ტერიტორიაზე, აგრეთვე იმ ტერიტორიაზე ან/და ლანდშაფტზე, რომელსაც მინიჭებული აქვს ადგილობრივი ან/და საერთაშორისო მნიშვნელობის სტატუსი</p> |  | ☼ | <p><b>ჭარბტენიან ტერიტორიები.</b> არ ეხება, თუმცა მოსალოდნელია ზემოქმედება წყლის ობიექტებზე.</p>  |  |
|  |  |   | ☼   | <p><b>საქართველოს „წითელი ნუსხის“ სახეობები.</b> დადგინდება საბაზისო კვლევების ეტაპზე. მთის ეკოსისტემების პირობებში ზემოქმედება „წითელი ნუსხის“ სახეობებზე სავარაუდოდ მოსალოდნელია.</p>  |
|  |  |   | ☼   | <p><b>დაცულ ტერიტორიები.</b> საპროექტო ტერიტორია უშუალოდ არ ეხება არსებული ან გეგმარებით დაცული ტერიტორიების საზღვარებს. მოსალოდნელია რომ ზემოქმედებას არ ექნება ადგილი.</p>   |
|  |  |   | ☼   | <p><b>ზემოქმედება ადგილობრივი ან საერთაშორისო მნიშვნელობის სტატუსის მქონე ტერიტორიებზე.</b> საპროექტო ტერიტორიაზე არ მდებარეობს საერთაშორისო სტატუსის მქონე ტერიტორია, შესაბამისად მოსალოდნელია რომ ზემოქმედებას არ ექნება ადგილი.</p> |
|  |  |   |   |  |
|  |  |   | ☼   | <p><b>კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები და სხვა ობიექტები.</b> საპროექტო ტერიტორიაზე არ მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მქონე ძეგლი ან ობიექტი.</p>  |

**ცხრილი 4.** ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სგშ-სადმი დაქვემდებარების შეესახებ, შეფასებული საქართველოს კანონის „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ 20-ე მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების მოთხოვნების შესაბამისად (სკრინინგის ეტაპი).

| სგშ-ს დაქვემდებარების საკითხი  | კი | არა | ? | ინფორმაცია და არგუმენტაცია სტრატეგიულ დოკუმენტთან დაკავშირებით   |
|--|----|-----|---|--|
| <b>მუხლი 20 პუნქტი 4-ის მოთხოვნები:</b>  |    |     |   |  |
| განვითარების მასშტაბი  | ☼  |     |   | პროექტის არეალი მნიშვნელოვნად აღემატება 10 ჰექტარს (იხ. დანართი II, პუნქტი 9, ქვეპუნქტი 9.2 და პუნქტი 11, ქვეპუნქტი 11.2).   |
| განვითარების ხანგრძლიობა   | ☼  |     |   | შეუქცევადი   |
| განვითარების სექტორი   | ☼  |     |   | „დაგეგმარება და სივრცითი მოწყობა“ (მუხლი 20, პუნქტი 4, ქვეპუნქტი ლ).   |
| <b>მუხლი 20 პუნქტი 5-ის მოთხოვნები</b>   |    |     |   |  |
| ა) ახდენს გარემოზე ხანგრძლივ და შეუქცევ ან მაღალი კუმულაციური ეფექტის მქონე ზემოქმედებას (არსებულ ან დაგეგმილ განვითარების გეგმებთან მიმართებაში)  | ☼  |     |   | აღნიშნული დოკუმენტი იქნება ერთგვარი საყრდენი გეგმა (მთავარი ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი) მთელი კურორტისათვის. წინამდებარე გრგ-თი გათვალისწინებული ღონისძიებები მოახდენს მთელს ტერიტორიისათვის კუმულაციურ ზემოქმედებას.   |
| ბ) გარემოს ან/და ადამიანის ჯანმრთელობას მომეტებულ რისკს უქმნის   | ☼  |     |   | კურორტის განვითარების შედეგად მნიშვნელოვანი ზემოქმედება იქნება, წყლის, ნიადაგის და მიწის რესურსებზე, ასევე ადგილობრივ ბიომრავალფეროვნებაზე. გარემოში მიმდინარე პროცესების გაუთვალისწინებლობის ან/და გარემოს დაბინძურების შემთხვევაში საფრთხე შეიძლება შეექმნას ადამიანის ჯანმრთელობას. |
| გ) ახდენს ზემოქმედებას უნიკალური ბუნებრივი მახასიათებლების ან კულტურული მემკვიდრეობის შემცველ ტერიტორიაზე, დაცულ ტერიტორიებზე, აგრეთვე იმ ტერიტორიაზე ან/და ლანდშაფტზე, რომელსაც მინიჭებული აქვს ადგილობრივი ან/და საერთაშორისო მნიშვნელობის სტატუსი |    |     | ☼ | იხ. ცხრილი 3, პუნქტი ბ.გ).   |

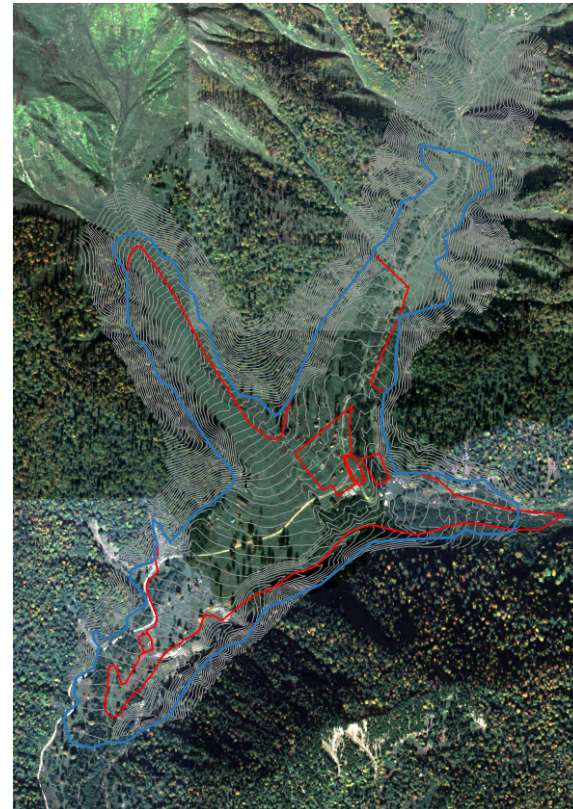


|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
| <b>სტრატეგიული გარემოსდაცვითი ზემოქმედების შეფასების საჭიროება</b> | ⊗ |  |  | <p>ჩვენი ვარაუდით, სგშ-ს უნდა დაექვემდებაროს წარმოდგენილი გრგ-ის დოკუმენტი, რადგან აღნიშნული დოკუმენტი იქნება ერთგვარი საყრდენი გეგმა (მთავარი ქალაქშენებლობითი დოკუმენტი) მთელი კურორტისათვის. წინამდებარე გრგ-თი გათვალისწინებული ღონისძიებები მოახდენს მთელს ტერიტორიისათვის კუმულაციურ ზემოქმედებას.</p> |
|--|---|--|--|--|

რუკა #1. სქემატური გეგმა



რუკა #2. ტოპოგრაფიული გეგმა

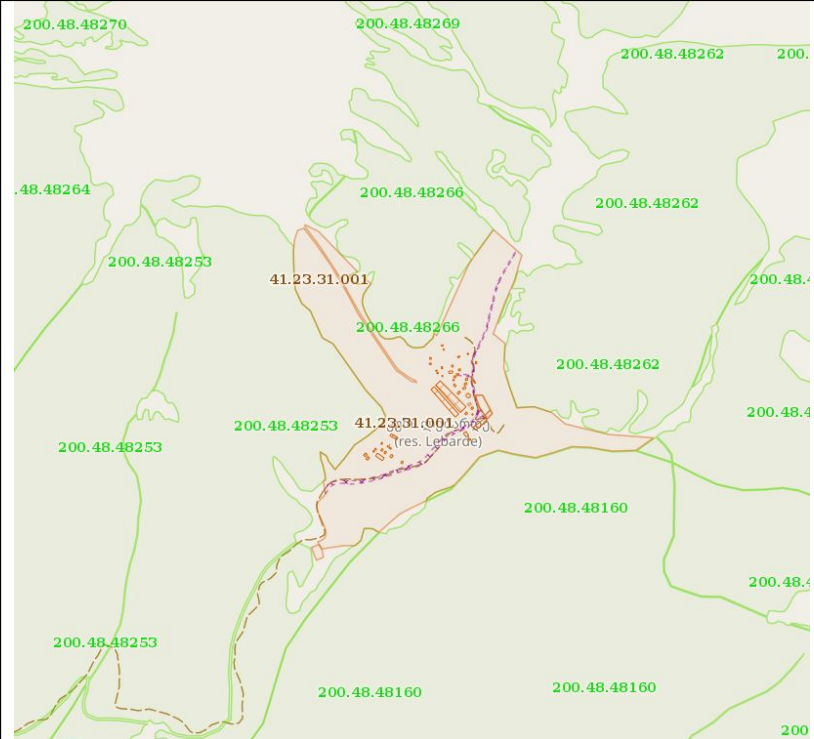


— კანონიერად გამოყენებული ნაწილი  
— ნაწილი, რომელიც არ გამოიყენება

რუკა #3. განაშენიანების რენდერი



რუკა #4. საკადასტრო გეგმა



## ინფორმაცია გრგ-ის არეალში მცხოვრები მოსახლეობის შესახებ

საპროექტო არეალი უმეტესად აუთვისებელი ტერიტორია. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია 770 574 მ<sup>2</sup> და მოიცავს 5 საკადასტრო ერთეულსა და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას. აღნიშნული ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები წარმოდგენილია გრგ-ს დოკუმენტში და ასევე ზემოთ იხ. საკადასტრო რუკა #4 (წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო <http://maps.napr.gov.ge/>) და ასევე მესაკუთრეთა ნაკვეთთა ნუსხა ქვემოთ მოცემულ ცხრილში.

საპროექტო ტერიტორია შედგება 5 საკადასტრო ერთეულისგან (იხ. ცხრილი 5).

**ცხრილი 5.** მონაცემები მიწის მესაკუთრეების შესახებ.

| # | საკადასტრო კოდი | მესაკუთრე                             | საკუთრების ფორმა | მდებარეობა                        | ფართობი               | მიწათსარგებლობის ტიპი |
|---|-----------------|---------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 41.23.31.001    | რეგისტრაცია გაუქმებულია ( სახელმწიფო) | 1 საკუთრება      | მარტვილის რაიონი, კურორტი ლეზარდე | 517728 მ <sup>2</sup> | არასასოფლო-სამეურნეო  |
| 2 | 41.23.31.016    | მურმანი გაგუა                         | 1 საკუთრება      | მარტვილის რაიონი, კურორტი ლეზარდე | 42 მ <sup>2</sup>     | არასასოფლო-სამეურნეო  |
| 3 | 41.23.31.014    | აბესალომ კილასონია                    | 1 საკუთრება      | მარტვილის რაიონი, კურორტი ლეზარდე | 2000 მ <sup>2</sup>   | არასასოფლო-სამეურნეო  |
| 4 | 41.23.31.015    | ეკატერინე ჯანაშია                     | 1 საკუთრება      | მარტვილის რაიონი, ლეზარდე         | 400 მ <sup>2</sup>    | არასასოფლო-სამეურნეო  |
| 5 | 41.22.32.001    | რეგისტრაცია გაუქმებულია ( სახელმწიფო) | 1 საკუთრება      | მარტვილის რაიონი, კურორტი ლეზარდე | - მ <sup>2</sup>      | -                     |