



საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და  
ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

MINISTRY OF REGIONAL DEVELOPMENT AND  
INFRASTRUCTURE OF GEORGIA

5000-01-2-201812271612



N 01/5000  
27/12/2018

საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის

სამინისტროს გარემოსდაცვითი

შეფასების დეპარტამენტის უფროსს

ქალბატონ მათა ბერაძეს

ქალბატონო მათა,

საქართველოს „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ 23-ე მუხლის შესაბამისად, შპს „არქიტექტურული ბიურო“-ს დირექტორის მიხეილ ბალიაშვილის 2018 წლის 26 დეკემბრის მომართვის საფუძველზე, გიგზავნით სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასებისათვის სკრინინგის განცხადებას „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (გუდაურის მადლობების) 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 20 გვერდი; გეგმარებითი დავალების პროექტი 60 გვერდი.

პატივისცემით,

ნინო გვენცაძე



დეპარტამენტის უფროსი (პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი)

სივრცითი დაგეგმარების დეპარტამენტი

## დანართი 1

სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების  
სკრინინგის ანგარიში

### დოკუმენტზე

„გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე  
მიწის ნაკვეთების (გუდაურის მაღლობების)  
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი“

**«გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების  
(გუდაურის მაღლობების) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის»  
სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკრინინგის ანგარიში**

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გარკვეულ ნაწილზე- 18 მიწის ნაკვეთისთვის ე.წ. „გუდაურის მაღლობებისთვის“ მუშავდება განაშენიანების რეგულირების გეგმა (გრგ), რომელიც ეყრდნობა საქართველოს მთავრობის მიერ 2018 წლის 12 ივნისს დამტკიცებულ „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიისთვის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას“, რომელიც წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის ჩარჩო დოკუმენტს. განსახილველი პროექტი «გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (გუდაურის მაღლობების) განაშენიანების რეგულირების გეგმა“ აზუსტებს განაშენიანების განვითარებას კონრეტულად აღნიშნული ტერიტორიისთვის („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ 2005 წ.#1506, მუხლი 29, პუნქტი 3).

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 ანგარიშში“ 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.

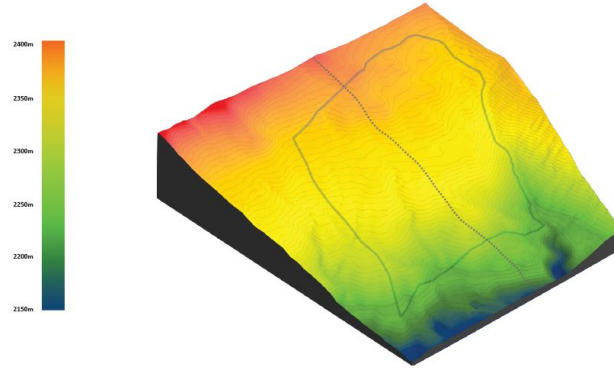
**ცხრილი 1. დამგეგმავი ორგანოს და სგშ-ის შემსრულებელი საკონსულტაციო ორგანიზაციის საკონტაქტო დეტალები**

<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 ტელეფონი +995 322 510 700 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 სივრცითი დაგეგმარებისა და სამშენებლო პოლიტიკის დეპარტამენტის უფროსი მობილური +995 577 17 10 11 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 <a href="http://www.mb-ab.ge">www.mb-ab.ge</a>
ორგანიზაციის წარმომადგენელი პირი, თანამდებობა და საკონტაქტო მონაცემები (თუკი განსხვავებულია)	მიხეილ ბალიაშვილი დირექტორი მობილური 598 675 222 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	„გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (გუდაურის მალღობების) განაშენიანების რეგულირების გეგმა“
სტრატეგიული დოკუმენტის მომზადების საფუძველი	<ul style="list-style-type: none"> <li>- საპროექტო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების მფლობელებსა და შპს „არქიტექტურული ბიურო“-ს შორის დადებული ხელშეკრულება გრგ-ს მომზადების და შეთანხმების თაობაზე, გაფორმებული 2018 წლის 15 ივნისს, მომავალში მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების უზრუნველსაყოფად.</li> <li>- გრგ-ს შემუშავებას განსაზღვრავს 2005 წლის 2 ივნისს #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 გამოხდადდება 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 მთავრობის 2018 წლის 12 ივნისის დადგენილება №331, „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის დამტკიცების თაობაზე“.</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 გუდაურის სარეკრეაციო დასახლების კონკრეტული საპროექტო ტერიტორიისთვის („გუდაურის მალღობები“).
სტრატეგიული დოკუმენტის განხორციელების არეალი	საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დუშეთის რაონში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე (ე.წ. გუდაურის მალღობები - მთა „ვარცლა“). იხ. რუკა 1, 2 და 3. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 532 986 მ <sup>2</sup> (53 ჰექტარი და 2986 მ <sup>2</sup> ).
სტრატეგიული დოკუმენტის მოკლე დახასიათება	განსახილველად წარმოდგენილი „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (გუდაურის მალღობების) განაშენიანების რეგულირების გეგმის“ პროექტი მომზადებულია, 2018 წლის 12 ივნისის №331 დადგენილებით დამტკიცებულ - „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ ფარგლებში. საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიას, კერძოდ კი ე.წ. „გუდაურის მალღობებს“, რომელიც მდებარეობს „ახალი გუდაურის“ ჩრდილოეთით. გრგ აკონკრეტებს და დეტალურ განაშენიანების გეგმარებას წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიისთვის და ასევე ადგენს რეგულირების წესებს. „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (გუდაურის მალღობები) განაშენიანების რეგულირების გეგმა“ მთლიანობაში ითვალისწინებს შემდეგს:

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



**სქემა 1.** საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგრაფია

საპროექტო ტერიტორიაზე, დღეის მდგომარეობით არის გრუნტის გზა. საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით მდებარეობს ე.წ „ახალი გუდაურის“ ტერიტორია, რომლისთვისაც შემუშავებულია და შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა (გრგ) სასტუმროებისა და საცხოვრებელი სახლებისათვის (მესაკუთრე: კომპანია „რედკო“). ზემოაღნიშნულ გრგ-სა და მთავრობის მიერ 2018 წლის 12 ივნისის #331 დადგენილებით დამტკიცებული „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე მისასვლელად უნდა იყოს გათვალისწინებული სამხრეთ აღმოსავლეთიდან საავტომობილო გზა, რაც ერთგვარად არის „რედკოს“ გზის გაგრძელება.

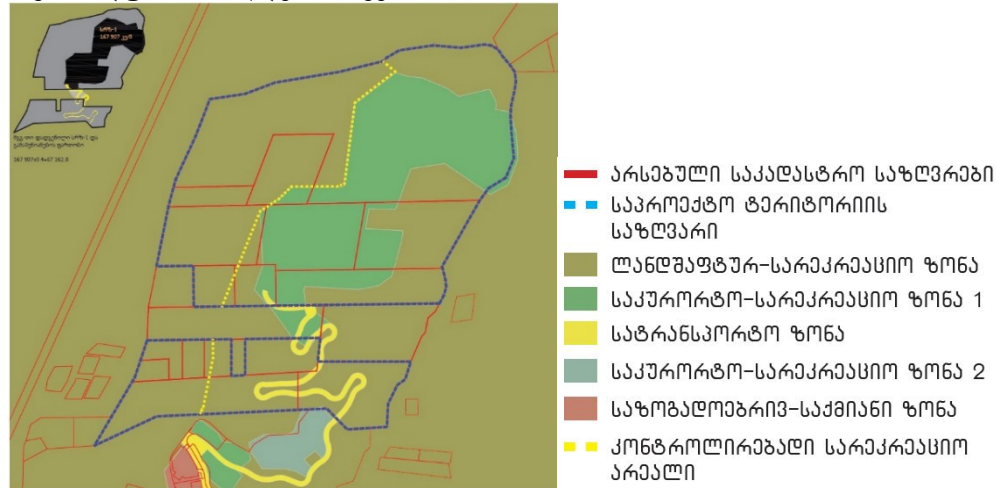
დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით (მგგ) ტერიტორიაზე ვრცელდება ცენტრალურსა და ჩრდ.-აღმ. ნაწილში საკურორტო რეკრეაციული ზონა 1 (სრზ-1), ხოლო დანარჩენ ნაწილებზე ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ), ტერიტორიაზე ასევე ფიქსირდება სატრანსპორტო ზონა, რომელიც გათვალისწინებულია საპროექტოდ წარმოდგენილი ტერიტორიის გრგ-ში. საპროექტო ტერიტორიის აღმოსავლეთ ნაწილში მდებარეობს ხევი, დასავლეთ ნაწილში არსებული საბაგირო ხაზი და სათხილამურო ტრასები, აღნიშნული სათხილამურო ტრასები მაქსიმალურად გამოყენებულია საპროექტო გადაწყვეტებში და დაგეგმარებისას გამოყენებულია ski-in/ski-out. ჩრდილოეთით ტერიტორიას ესაზღვრება გაუნაშენიანებელი ტერიტორია და სათხილამურო ტრასები. საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთ ნაწილში მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილია კონტროლირებადი სარეკრეაციო არეალი, რომელიც გათვალისწინებულია წინამდებარე გრგ-ში.

პროექტით შემოთავაზებულია საპროექტო ტერიტორიის განვითარება შემდეგ 3 ზონად: საკურორტო-რეკრეაციული ზონა 1 (საპროექტო ტერიტორიის ფართობის 50%), ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა და სატრანსპორტო ზონა 1. შენობების ფუნქციები განისაზღვრა როგორც საცხოვრებელი სახლებით, ისე სასტუმროებით, ხოლო მათი ნაწილის პირველი სართულები დათმობილი იქნება საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებისათვის.

საპროექტო ტერიტორია შეადგენს 532,986 მ<sup>2</sup>-ს. აქედან მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის (მგგ) მიხედვით 355,280 მ<sup>2</sup> ტერიტორიაზე ვრცელდება ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონა (საპროექტო ტერიტორიის 66.7%), 9,799 მ<sup>2</sup>



ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (საპროექტო ტერიტორიის 5.8%), ხოლო 167,907 მ<sup>2</sup> ტერიტორიაზე საკურორტო რეკრეაციული ზონა 1 [(სრზ-1), (საპროექტო ტერიტორიის 47.3%)] და ვრცელდება შემდეგი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები: კ1 მაქსიმალური კოეფიციენტი - 0.4, კ2 მაქსიმალური კოეფიციენტი არ არის დადგენილი, კ3 მინიმალური კოეფიციენტი - 0.3, შენობის მაქსიმალური სიმაღლე - 8 მ კედლის მაქსიმალური სიმაღლე, 10 მ კეხის მაქსიმალური სიმაღლე (იხ. სქემა 2).



**სქემა 2.** მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული ზონები

მგ-ით დადგენილი პარამეტრებიდან გამომდინარე, საპროექტო ტერიტორიაზე ჯამური განაშენიანების ფართობი შეადგენს 67,162.8 მ<sup>2</sup>-ს.

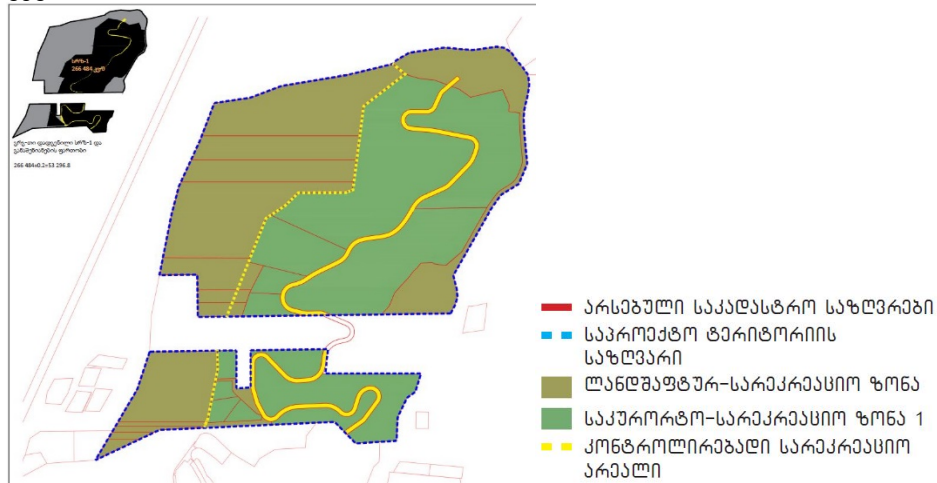
შემუშავებული გრგ-ს მიხედვით, განისაზღვრა საკურორტო რეკრეაციული ზონა-1 (სრზ1)-ის ფართობის გაზრდა 98,577 მ<sup>2</sup>-ით. შესაბამისად ნაცვლად 167,907 მ<sup>2</sup> ტერიტორიისა ვიღებთ 266,484 მ<sup>2</sup>-ს. თუმცა, განაშენიანების რეგულირების მიხედვით, სრზ-1 ტერიტორიაზე ნაცვლად კ1 - 0.4 კოეფიციენტისა, დადგენილი იქნება კ1 - 0.2 კოეფიციენტი. შესაბამისად, ნაცვლად განაშენიანების ჯამური ფართობისა 67,162.8 მ, მივიღებთ 53,296.8 მ<sup>2</sup> (იხ. სქემა 3).

აღსანიშნავია, რომ გრგ-ში მონაწილე მიწის ნაკვეთების 50% იქნება დატვირთული საკურორტო-რეკრეაციული ზონა 1-ით, ხოლო დანარჩენი 50% ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონითა და სატრანსპორტო ზონა 1-ით.

უნდა აღინიშნოს, რომ ის 4 მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდებით 71.35.47.189, 71.35.02.017, 71.35.03.012, 71.62.47.233), რომლებიც არ მონაწილეობენ აღნიშნულ გრგ-ში, მომავალში განვითარებას მოახდენენ ამ გრგ-ით შემოთავაზებული პრინციპით და მათი ჯამური ფართობის 50%-ს მიენიჭება სრზ-1, ხოლო დადგენილი კ1 კოეფიციენტი იქნება 0.2. მათი განაშენიანების ჯამური ფართობი იქნება 8,362.5 მ<sup>2</sup> და გრგ-თან ერთად წარმოდგენილი ჯამური განაშენიანების ფართობი იქნება 61,659.3 მ<sup>2</sup>, რაც 5,503.5 მ<sup>2</sup>-ით ნაკლებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების ფართობზე.

აღნიშული მოგვცემს იმის საშუალებას, რომ საპროექტო ტერიტორიები იყოს განაშენიანებული ნაკლებად მჭიდრო გარემოში, რაც უფრო მისაღებია მთისა და ქანობიანი რელიეფის პირობებში. ამდენად, მიუხედავად განაშენიანების

ფართობის შემოთავაზებული გაზრდისა, ვიზუალური ზემოქმედების მასშტაბი შემცირდება შენობების სიმაღლეების შეზღუდვის გამო, რამეთუ ნაცვლად კ1 - 0.4 კოეფიციენტისა, დადგენილი იქნება კ1 - 0.2 კოეფიციენტი. აქვე აღსანიშნავია, რომ არსებული სათხილამურო ტრასებისა და მათი მიმდებარე ტერიტორია დატვირთული იქნება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონით. შენობების სიმაღლე იქნება შესაბამისობაში მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასთან.



**სქემა 3.** განაშენიანების გენერალური გეგმით განსაზღვრული 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>		<input checked="" type="checkbox"/>		<p>განსახილველი გრგ წარმოადგენს დოკუმენტს, რომელიც ადგენს 18 მიწის ნაკვეთით შემდგარი ტერიტორიისთვის მიწათსარგებლობის ზონებს და 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 ინფრასტრუქტურით 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>გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განისაზღვრება ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომელიც დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის მიერ 2018 წლის 12 ივნისს, #331 დადგენილებით, რომელიც წარმოადგენს დანართი #2-ს.</p>
<p>ა.ბ) ურთიერთკავშირი სხვა არსებულ და/ან დაგეგმილ სტრატეგიულ დოკუმენტებთან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>			<p>წარმოდგენილი გეგმარებითი ინიციატივა განხილულ უნდა იქნას როგორც „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ შემადგენელი ნაწილი. აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმა აზუსტებს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით შემოთავაზებულ ღონისძიებებსა თუ გადაწყვეტილებებს საპროექტო ტერიტორიაზე. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა დამტკიცდა სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების გარეშე, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის სგმ ნაწილის ძალაში შესვლამდე. აღნიშნულის გათვალისწინებით წარმოდგენილი გრგ-ის განხორციელებით გამოწვეული ზემოქმედებები შესაძლოა</p>

			<p>საჭიროებდეს განხილვას კუმულატიური ზემოქმედების კონტექსტით გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ფარგლებში.</p> <p>„გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“ 2018 წლის 12 ივნისს დამტკიცდა საქართველოს მთავრობის #331 დადგენილებით. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის, 26-ე მუხლის მე-8 პუნქტისა და 29-ე მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდა:</p> <p>ა) გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა თანდართულ რუკებთან ერთად (დანართი №1);</p> <p>ბ) გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (დანართი №2);</p> <p>გ) გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საბაზო არეალების მომსახურება სარეკომენდაციო/თემატური რუკები (დანართი №3);</p> <p>დ) გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის სამთო მომსახურების საშუალებები სარეკომენდაციო/თემატური რუკები(დანართი №4).</p> <p>რამდენადაც „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“ დამტკიცებულია „გარემოსდაცვით შეფასების კოდექსის“ სგშ მოთხოვნების ამოქმედებამდე (2018 წლის 1-ლი ივლისი), შესაბამისად, კოდექსის მე-18 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, აღნიშნული სტრატეგიული დოკუმენტის და ამ სტრატეგიულ დოკუმენტში შესატანი ცვლილება (რასაც ადგილი ექნება განაშენიანების ინტენსიფიკაციის შემცირების გრგ-ში შემოთავაზებული მიდგომებით) სგშ-ს არ ექვემდებარება და მასზე არ უნდა ვრცელდებოდეს ამ კოდექსით სგშ-ისთვის დადგენილი პროცედურები.</p>
<p>ა.გ) სტრატეგიული დოკუმენტის მნიშვნელობა გარემოსდაცვითი საკითხების ინტეგრირების თვალსაზრისით, კერძოდ მდგრადი განვითარების ხელშეწყობისთვის</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>		<p>გრგ-ს დოკუმენტი არ მოიცავს გარემოს დეტალურ აღწერას და კვლევას, თუმცა, როგორც წესი, კვლევის ეტაპზე გროვდება და დაგეგმარების დროს შეძლებისდაგვარად ხდება გარემოსდაცვითი საკითხების გათვალისწინება.</p> <p>ასევე აღსანიშნავია, რომ წარმოდგენილი გრგ-ის დოკუმენტი ეყრდნობა „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმას“, რომელიც</p>

			<p>თავისთავად მოიცავს ბუნებრივი გარემოს შესაწავლას, მათ შორის არის ზვავების კვლევები და კლიმატის კვლევა და ხელოვნური გათოვლიანების საკითხები.</p>
<p>ა.დ) სტრატეგიულ დოკუმენტთან დაკავშირებული ზოგადი გარემოსდაცვითი ასპექტები</p>	<input checked="" type="checkbox"/>		<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 დონის შემცირება, ვიდრე ეს შემოთავაზებულია „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით“. მაღალი სტანდარტების მისაღწევად გრგ-თი შემოთავაზებულია მგგ-ით განსაზღვრული განაშენიანებული ზონის ფართობის გაზრდა და ამავდროულად 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><b>ადამიანზე, ბუნებრივი საფრთხეების ზემოქმედების რისკის ზრდა</b> - კერძოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის მნიშვნელოვან საკითხს წარმოადგენს ზვავების მართვა, რომელიც მნიშვნელოვანია არამარტო საპროექტო ტერიტორიისთვის, არამედ მთელი გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიისთვის. მნიშვნელოვანია ხდებოდეს ასევე მეწყრული და სხვა შესაძლო ბუნებრივი საფრთხეების პრევენციის ღონისძიებები და მათი მართვა.</p> <p><b>ნარჩენების წარმოქმნა</b> - ახალი დასახლება გამოიწვევს ნარჩენების გენერირებას, რაც თავისთავად მოითხოვს მათ მართვას: შეგროვებას, გატანას, და განთავსებას; მნიშვნელოვანია მინიმუმაციის პრაქტიკის დანერგვა მთის (მოწყვლად) საკურორტო ადგილებში.</p> <p><b>წყლის რესურსებზე მოთხოვნის ზრდა</b> - დასახლების უზრუნველყოფა უსაფრთხო სასმელი წყლით.</p>

			<p><b>ნარჩენი წყლების წარმოქმნა და მათი უტილიზაციის საჭიროება</b> - მოითხოვს გაწმენდას წყალჩაშვებამდე, გამწმენდი ნაგებობის განთავსებას ან არსებულთან დაერთებას.</p> <p><b>ენერგომომხარების ზრდება</b> - რაც მოითხოვს ენერგოდამზოგ მშენებლობას და ინფრასტრუქტურის მოწყობას ენერგიის მოხმარების მაქსიმალური შემცირებით, ასევე შესაძლებელია განახლებადი ენერგიის გამოყენებითაც.</p> <p><b>ხმაურის წარმოქმნა</b> - განაშენიანების შედეგად წარმოიქმნება დასახლებული ტერიტორია, რომელთაც ახასიათებს სულ მცირე ფონური ხმაური და საჭიროა სატრანსპორტო ქსელი იყოს შეძლებისდაგვარად ოპტიმალურად დაგეგმილი, რომ არ შეიქმნას დიდი დახრილობის ადგილები (აღმართ/დაღმართები), რაც წარმოადგენს ზედმეტი ხმაურისა წყაროს.</p>
--	--	--	---

ბ) შესაძლო ზემოქმედების ხასიათი:	კი	არა	?	ინფორმაცია და არგუმენტაცია სტრატეგიულ დოკუმენტთან დაკავშირებით
ბ.ა) ზემოქმედების ტრანსსასაზღვრო ხასიათი;		<input checked="" type="checkbox"/>		ტრანსსასაზღვრო ზემოქმედებას სავარაუდოდ ადგილი არ აქვს.
ბ.ბ) გარემოსთან ან/და ადამიანის ჯანმრთელობასთან დაკავშირებული რისკები			<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>ბუნებრივი რესურსების გამოყენება</b> (განსაკუთრებით - წყლის, ნიადაგის, მიწის რესურსები, ბიომრავალფეროვნება). ზუსტი მასშტაბი დადგინდება საბაზისო კვლევების ეტაპზე, თუმცადა, მთის სათუთი ეკოსისტემებისა და „გრინფილდ“ განვითარების პირობებში რეალურადაა მოსალოდნელი ზემოქმედებები აღნიშნულ ბუნებრივ რესურსებზე. ამასთან, გრგ-ის შინაარსიდან გამომდინარე, მოსალოდნელია, რომ განვითარების მასშტაბი არ იქნება ჩარჩო გეგმით გათვალისწინებულზე მეტი.</p> <p><b>ნარჩენების წარმოქმნა.</b> საყოფაცხოვრებო და სახიფათო ნარჩენები სავარაუდოდ დაექვემდებარება მართვას და შემარბილებელ ღონისძიებებს. მიწის სამუშაოების მოცულობები მოსალოდნელია რომ მნიშვნელოვანი იქნება. შედეგად, მნიშვნელოვანი იქნება განსათავსებელი ინერტული და სამშენებლო ნარჩენების მოცულობები.</p> <p><b>გარემოს დაბინძურება და ხმაური.</b> დადგინდება საბაზისო კვლევების ეტაპზე, სავარაუდოდ დაექვემდებარება შემარბილებელ ღონისძიებებს.</p> <p><b>ავარიის ან/და კატასტროფის რისკი.</b> განისაზღვრება დეტალური საბაზისო კვლევებისას. სავარაუდოდ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს</p> <p>ა) გეოლოგიური პროცესების აქტივაციის საფრთხეს (მშენებლობის და ექსპლუატაციის ეტაპები);</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 ტერიტორიებზე, აგრეთვე იმ ტერიტორიაზე ან/და ლანდშაფტზე, რომელსაც მინიჭებული აქვს ადგილობრივი ან/და საერთაშორისო მნიშვნელობის სტატუსი</p>		<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>ჭარბტენიან ტერიტორიები.</b> არ ეხება, თუმცა მოსალოდნელია ზემოქმედება წყლის ობიექტებზე.</p>	
			<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>საქართველოს „წითელი ნუსხის“ სახეობები.</b> დადგინდება საბაზისო კვლევების ეტაპზე. მთის ეკოსისტემების პირობებში ზემოქმედება „წითელი ნუსხის“ სახეობებზე სავარაუდოდ მოსალოდნელია.</p>
			<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>დაცულ ტერიტორიები.</b> საპროექტო ტერიტორია უშუალოდ არ ეხება არსებული ან გეგმარებით დაცული ტერიტორიების საზღვარებს. მოსალოდნელია რომ ზემოქმედებას არ ექნება ადგილი.</p>
			<input checked="" type="checkbox"/>	<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>
			<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>მჭიდროდ დასახლებულ ტერიტორიები.</b> შემუშავების ეტაპზეა „კობი-გუდაურის სათხილამურო კომპლექსის სივრცული განვითარების გეგმა“, რომელიც 2018 წლის 31 ივლისის შემდეგ დაექვემდებარება სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას. აღნიშნულ გეგმას და ტურიზმის განვითარებას ინდუცირებული და კუმულატიური ზემოქმედება ექნება გუდაურის, კობის, ალმასიანის და სხვა მიმდებარე მცირე დასახლებებზე, თუცადა განვითარების მასშტაბი არ იქნება ჩარჩო გეგმით გათვალისწინებულზე მაღალი.</p>
			<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები და სხვა ობიექტები.</b> საპროექტო ტერიტორიაზე არ მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მქონე ძეგლი ან ობიექტი.</p>

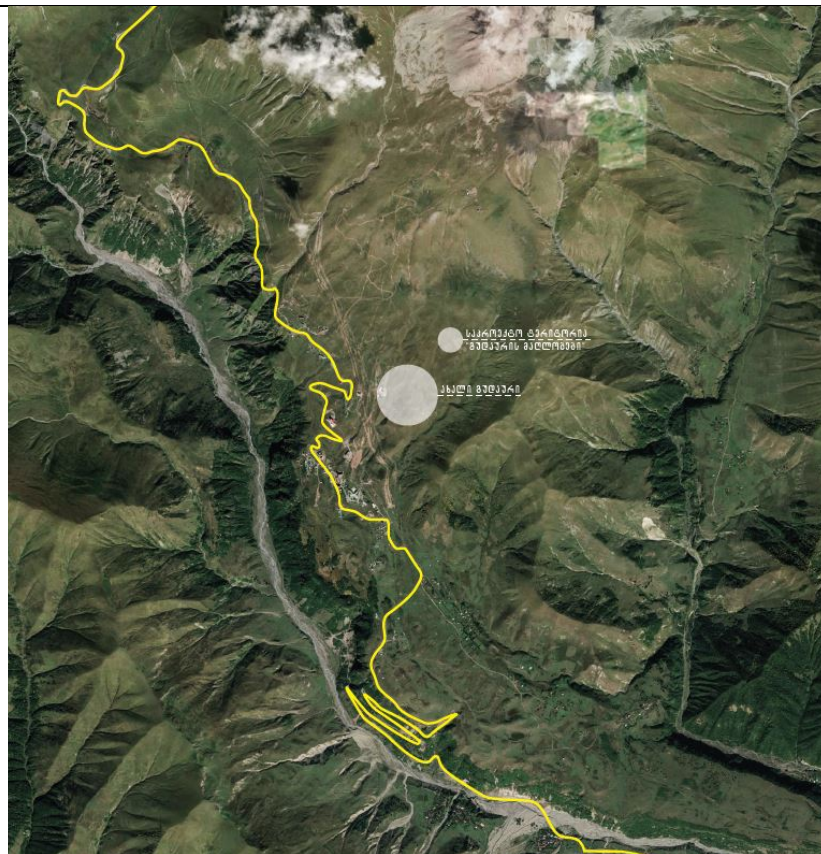
**ცხრილი 4.** ინფორმაცია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სგშ-სადმი დაქვემდებარების შეესახებ, შეფასებული საქართველოს კანონის „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ 20-ე მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების მოთხოვნების შესაბამისად (სკრინინგის ეტაპი).

სგშ-ს დაქვემდებარების საკითხი	კი	არა	?	ინფორმაცია და არგუმენტაცია სტრატეგიულ დოკუმენტთან დაკავშირებით
<b>მუხლი 20 პუნქტი 4-ის მოთხოვნები:</b>				
განვითარების მასშტაბი	<input checked="" type="checkbox"/>			პროექტის არეალი მნიშვნელოვნად აღემატება 10 ჰექტარს (იხ. დანართი II, პუნქტი 9, ქვეპუნქტი 9.2 და პუნქტი 11, ქვეპუნქტი 11.2).
განვითარების ხანგრძლიობა	<input checked="" type="checkbox"/>			შეუქცევადი
განვითარების სექტორი	<input checked="" type="checkbox"/>			„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)			<input checked="" type="checkbox"/>	შემუშავებული და დამტკიცებულია „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწისარგებლობის გენერალური გეგმა“. ამ გეგმით გათვალისწინებული ღონისძიებები ერთად აღებული საპროექტო ღონისძიებებთან, მოახდენს მთელი გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე კუმულაციურ ზემოქმედებას, თუმცადა კუმულაციური ეფექტი ვარაუდით არ იქნება ჩარჩო გეგმით გამოწვეულზე მეტი.
ბ) გარემოს ან/და ადამიანის ჯანმრთელობას მომეტებულ რისკს უქმნის			<input checked="" type="checkbox"/>	იხ. ცხრილი 3, პუნქტი ბ.ბ).
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			<input checked="" type="checkbox"/>	იხ. ცხრილი 3, პუნქტი ბ.გ).



<p>სტრატეგიური გარემოსდაცვითი ზემოქმედების შეფასების საჭიროება</p>		<input checked="" type="checkbox"/>	<p>„გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“, წარმოდგენილი გრგ-ს ჩარჩო დოკუმენტი, დამტკიცებულია „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ სგშ მოთხოვნების ამოქმედებამდე (2018 წლის 1-ლი ივლისი), შესაბამისად, კოდექსის მე-18 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, აღნიშნული ჩარჩო სტრატეგიული დოკუმენტის და ამ სტრატეგიულ დოკუმენტში შესატანი ცვლილება (რასაც ადგილი ექნება განაშენიანების ინტენსიფიკაციის შემცირების გრგ-ში შემოთავაზებული მიდგომებით) სგშ-ს არ ექვემდებარება და მასზე არ უნდა ვრცელდებოდეს ამ კოდექსით სგშ-ისთვის დადგენილი პროცედურები.</p> <p>ამასთან, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის 26-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად „...გათვალისწინებული უნდა იქნეს შესაბამის სექტორში სგშ-ისადმი დაქვემდებარებული დოკუმენტების იერარქიული სისტემა და ამ თვალსაზრისით სათანადო კვლევების დუბლირების თავიდან აცილების საჭიროება.“</p> <p>შესაბამისად, ჩვენი ვარაუდით, სგშ-ს არ უნდა დაექვემდებაროს არც წარმოდგენილი გრგ-ის დოკუმენტი, რამეთუ კოდექსის ძალაში შესვლამდე დაგეგმვის დოკუმენტების იერარქიული სისტემის უფრო მაღალ საფეხურზე მდგარი „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“ უკვე დამტკიცებულია, ხოლო მისდამი დაქვემდებარებული სტატუსის მქონე გრგ სავარაუდოდ არ იწვევს უფრო ძლიერ გარემოსდაცვით ზემოქმედებებს, ვიდრე დამტკიცებული ჩარჩო დოკუმენტი.</p>
--	--	-------------------------------------	--

რუკა #1. სქემატური გეგმა

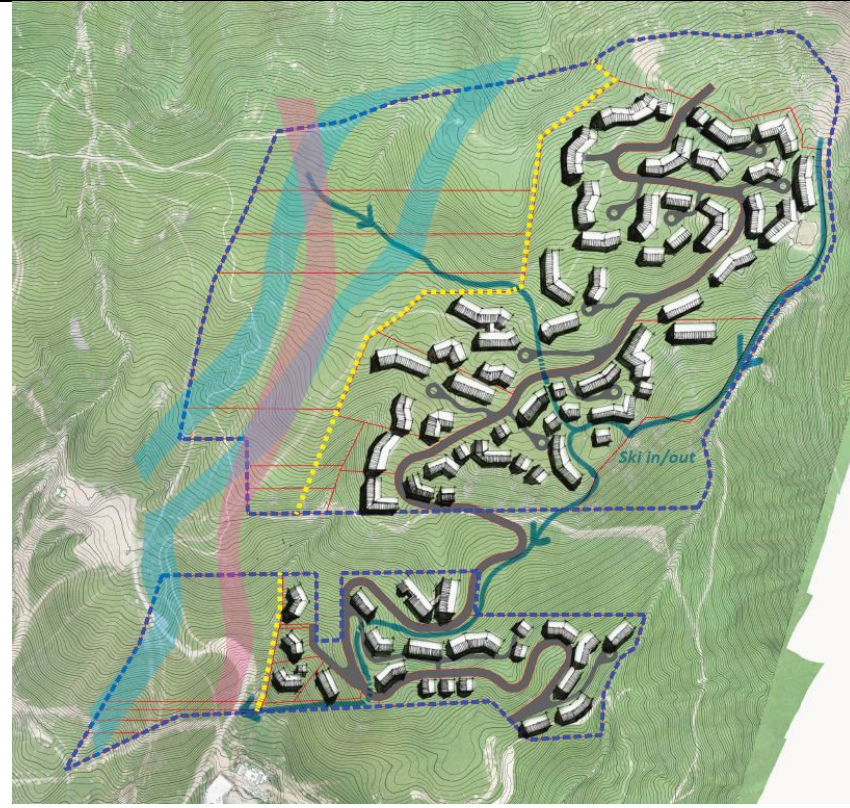


რუკა #2. ტოპოგრაფიული გეგმა

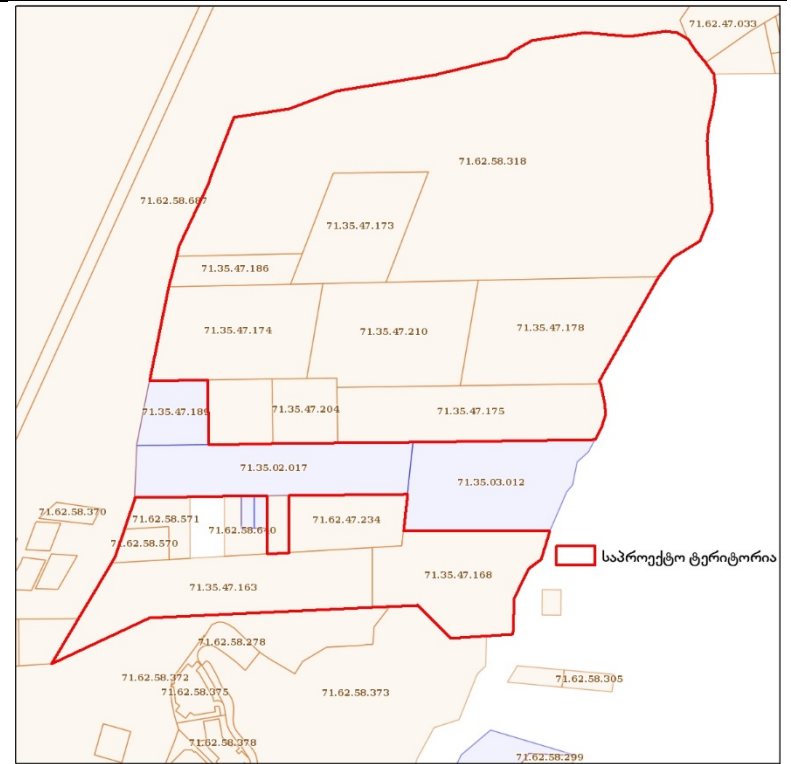


— საპროექტო ტერიტორია  
— სასაზღვრო ტერიტორია

რუკა #3. განაშენიანების რენდერი



რუკა #4. საკადასტრო გეგმა



**ინფორმაცია გრგ-ის არეალში მცხოვრები მოსახლეობის შესახებ**

საპროექტო არეალი აუთვისებელი ტერიტორიაა, მაგრამ ტერიტორია არის როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში. 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 18 საკადასტრო ერთეულისგან (იხ. ცხრილი 5).

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

#	საკადასტრო კოდი	მესაკუთრე	საკუთრების ფორმა	მდებარეობა	ფართობი	მიწათსარგებლობის ტიპი
1	71.62.58.318	გიორგი გოცირიძე, ჯამბულ ებანოიძე, გიორგი ნადარეიშვილი, დავით გიორგაძე, ირაკლი სონღული.	5 თანამესაკუთრე	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები, მთა „ვარცლა“	220,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
2	71.35.47.186	შპს „ჰენირ ინვესტმენტი“	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები, მთა „ვარცლა“	9,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
3	71.35.47.173	გიორგი გოცირიძე	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფ. სეთურები	25,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
4	71.35.47.174	შპს „ჰენირ ინვესტმენტი“	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფ. სეთურები	35,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
5	71.35.47.210	შპს „ისტ გეით გრუპ“	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფ. სეთურები	38,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი)
6	71.35.47.178	შპს „ჰენირ ინვესტმენტი“	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები, მთა „ვარცლა“	40,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
	71.35.47.189					
7	71.35.47.188	ბიძინა ბეჟუაშვილი	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	10000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
8	71.35.47.204	გიორგი კიკნაძე	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	10,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
9	71.35.47.175	შპს „ჰენირ ინვესტმენტი“	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები, მთა „ვარცლა“	35,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
	71.35.02.017					

	71.35.03.012					
10	71.62.58.570	დემეტრე კუპრაძე ქეთევან ხოჯანაშვილი	2 თანასამეკუთრე	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	4,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
11	71.62.58.571	დავით დემურაშვილი	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	6,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
12	71.62.58.572	ტარიელ მახარაძე	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	5,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
13	71.62.58.640	ტარიელ მახარაძე	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	4,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
14	71.62.58.641	ტარიელ მახარაძე	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	1,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
15	71.62.58.642	შპს ნიუ გუდაური	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	1,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
	71.62.47.233					
16	71.62.47.234	შპს „ჰენირ ინვესტმენტი“	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	15,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
17	71.35.47.163	შპს „ჰენირ ინვესტმენტი“	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	41,986 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო
18	71.35.47.168	შპს „ჰენირ ინვესტმენტი“	1 საკუთრება	დუშეთი, ქვეშეთის ზონა, სოფელი სეთურები	33,000 მ <sup>2</sup>	სასოფლო-სამეურნეო

**შენიშვნა:** ცხრილ 5-ში მიწის 4 ნაკვეთისთვის (იხ. ცხრილში დაუნომრავი სტრიქონები შეუვსებელი ველებით) არ შემუშავებულა აღნიშნული გრგ, თუმცადა, მომავალში ამ მიწის ნაკვეთების მფლობელები განვითარებას მოახდენენ წინამდებარე გრგ-ით შემოთავაზებული პრინციპით და მათი ჯამური ფართობის 50%-ს მიენიჭება სრზ-1, ხოლო დადგენილი კ1 კოეფიციენტი იქნება 0.2. მათი განაშენიანების ჯამური ფართობი იქნება 8,362.5 მ<sup>2</sup> და გრგ-თან ერთად წარმოდგენილი ჯამური განაშენიანების ფართობი იქნება 61,659.3 მ<sup>2</sup>, რაც 5,503.5 მ<sup>2</sup>-ით ნაკლებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების ფართობზე.