



პროექტის სახელწოდება და მისამართი
კურორტ ლეზარდუს განაშენიანების რეზიუმეების გეგმა
(ტექსტური ნაწილი)

ქლივები
საპარტოველო რეგიონული განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

საპროექტო ორგანიზაცია
BAUdesign
Bureau of Architecture and Urban Design
"ბაუ დიზაინი" შ. რუსთაველის გამზ. №40, 0108,
თბილისი, საქართველო
www.baudesign.ge

სარჩევი

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერა ... გვ.2
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებითი ბარათი... გვ.5
3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება... გვ.9
4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა... გვ.11

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერა

დამგეგმავი ორგანო:

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:

მარტვილის მუნიციპალიტეტი

გრგ პროექტის ავტორი:

შპს „ბაუ დიზაინი“

სგმ ანგარიშის შემსრულებელი:

შპს გის და დისტანციური ზონდირების საკონსულტაციო ცენტრი „გეოგრაფიკი“

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საფუძველი:

- ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ **#176-2018 (კონკურსი #CNT180000003)**
- მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება **№13 (2019 წლის 6 მაისი)** “მარტვილის მუნიციპალიტეტში კურორტ ლებარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე”
- საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის მინისტრის **ბრძანება #2-1131** „კურორტ ლებარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკოპინგის დასკვნის გაცემის შესახებ“
- სსიპ ლ. საყვარელიძის სახელობის დაავადებათა კონტროლისა და საზოგადოებრივი ჯანმრთელობის ეროვნული ცენტრის **დასკვნა** „კურორტ ლებარდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკოპინგის ანგარიშზე“

პროექტის მთავარი მიზანია შეიქმნას 4 სეზონზე განკუთვნილი კურორტი, რომელიც მოიზიდავს როგორც რეგიონის დამსვენებელს, ასევე ტურისტებს მთელი საქართველოდან და უცხო ქვეყნებიდან.

აქედან გამომდინარე გამოვლინდა კურორტის განვითარებისათვის 2 ძირითადი მიდგომა:

1. რეგიონის საჭიროება
2. კურორტის მიმზიდველობის პოტენციალი ქვეყნის და საერთაშორისო მასშტაბით

ამ ორი მიდგომიდან გამომდინარე დაიგეგმა კურორტის განვითარების ძირითადი მიმართულებები:

- ბალნეოლოგიური ტურიზმი
- საოჯახო დასვენება
- სათავგადასავლო ტურიზმი
- სპორტული ტურიზმი

ბალნეოლოგიური ტურიზმი

ლებარდეს აქვს დიდი ტრადიცია როგორც ბალნეოლოგიური კურორტისა, მისი კლიმატური თვისებებისა და სამკურნალო წყლებიდან გამომდინარე. შესაბამისად აღნიშნული ფუნქციის კურორტისთვის შენარჩუნება განსაკუთრებულად მნიშვნელოვანია.

საპროექტო ტერიტორიაზე გამოიყო საკმაოდ დიდი ტერიტორია ბალნეოლოგიური სანატორიუმისათვის (75996 კვ/მ) რომლის ტევადობაც იქნება 316 საწოლი ადგილი. კომპლექსში შევა: ადმინისტრაცია, სპა ცენტრი, რესტორანი, სასტუმროს შენობები 220 საწოლ ადგილზე და სასტუმრო კოტეჯები 96 საწოლ ადგილზე.

საოჯახო დასვენება

საოჯახო დასვენების კუთხით, რეგიონი აშკარადა განიცდის საჭიროებას მსგავსი ტიპის მთის კურორტისა, რომლის ტრადიცია ლებარდეში ასევე არსებობდა.

შესაბამისად კურორტის ცენტრალური ნაწილი განკუთვნილია სწორედ საოჯახო დასვენებისათვის.

აღნიშნულისათვის განისაზღვრა ორი ტიპის შენობები რათა დაკმაყოფილებული იყოს სხვადასხვა შემოსავის მქონე მომხმარებელი: გასაქირავებელი კოტეჯები (80 საწოლი ადგილი) და სასტუმროები (373 საწოლი ადგილი)

სათავგადასავლო ტურიზმი

კურორტ ლებარდეს, თავისი ადგილდებარეობიდან გამომდინარე გააჩნია დიდი პოტენციალი იმისა, რომ მოიზიდოს უცხოელი ტურისტები კონკრეტულად სათავგადასავლო ტურიზმის კუთხით.

მასთან უშუალო სიახლოვეში იმყოფება ტობავარჩხილის ტბები საფეხმავლო ლაშქრობებისთვის, მდინარე ტეხურა რომლის გამოყენებაც შეიძლება ჯომარდობისათვის, პანორამული გადასახადები და სხვა.

შესაბამისად მნიშვნელოვნად ჩაითვალა აღნიშნული მიმართულებისათვის განსაკუთრებული ყურადღების მიქცევა და კურორტის ტერიტორიაზე გამოიყო 3 ტიპის კემპინგი:

- კემპინგი სათავგადასავლო ტურიზმისათვის (ძირითადი ტურისტული მარშრუტების მიმართულებით)
- ახალგაზრდული ბანაკი რეგიონის სკოლის მოსწავლეებისათვის
- ე.წ. „ქარავანები“-სთვის განსაზღვრული ტერიტორია, სადაც შესაძლებელი იქნება კურორტზე მოსული „ქარავნებისათვის“ დაპარკინგება და შესაბამისი სერვისებით სარგებლობა.

სამივე ტერიტორიას უნდა ჰქონდეს ყველა ის სერვისი, რაც არის საერთაშორისოდ მიღებული მსგავსი ტერიტორიებისათვის (ადმინისტრაცია, სველი წერტილები, მოედნები კარვებისთვის, ელ. მომარაგება და სხვა)

სპორტული ტურიზმი

კურორტის სამკურნაო თვისებებიდან და მისი აბსოლუტური ნიშულიდან (1600 მ ზღვის დონიდან) გამომდინარე, კურორტს აქვს საუკეთესო შესაძლებლობა სპორტული შეკრებებისათვის. აღნიშნული ასევე ხელმ შეუწყობს კურორტის დატვირთვას არასეზონურ პერიოდში (გაზაფხული შემოდგომა)

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ ტერიტორიაზე, რომელიც შეზღუდულია სამშენებლოდ ზვავსაშიშროებიდან გამომდინარე, დაიგეგმა სპორტული მოედნების განთავსება.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

კურორტზე მნიშვნელოვანია ჯანსაღი, ეკოლოგიური გარემოს შენარჩუნება. ამიტომ გადაწყდა მინიმუმამდე შემცირდეს კურორტზე საავტომობილო გადაადგილება. ამისათვის კურორტის ცენტრალურ ნაწილში დაიგეგმა მიწისქვეშა ავტოსადგომი 200 ავტომობილზე, სადაც უნდა განთავსდეს კურორტის ყველა ავტომობილი. მართალია შენობებამდე ასევე არის განსაზღვრული საავტომობილო მისასვლელები, თუმცა ეს მისასვლელები გამოყენებული უნდა იქნას მხოლოდ სახანძრო უსაფრთხოებისა და სერვისისათვის. შესაბამისად არც კერძო მიწის ნაკვეთებზე და არც გზის ნაწილში, პარკირება არ უნდა იყოს დაშვებული.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებითი ბარათი
საპროექტო ტერიტორია დაყოფილია 6 ძირითად ზონად:

ზონა #1 - ბალნეოლოგიური სანატორიუმი

ზონა #2 - მცირე ზომის დასასვენებელი კოტეჯები და ე.წ. „ქარავანები“-სთვის განსაზღვრული ტერიტორია

ზონა #3 - მიწისქვეშა ავტოსადგომი და სპორტული მოედნები

ზონა #4 - სათავგადასავლო ტურიზმის კემპინგი

ზონა #5 - სასტუმროები / კურორტის ადმინისტრაცია / მრავალფუნქციური დარბაზი

ზონა #6 - ახალგაზრდული ბანაკი / საბაგრო სადგური

ზონა #1 - ბალნეოლოგიური სანატორიუმი

ზონის ფართობი - 75996 კვ/მ

გასასხვისებელი ტერიტორიის ფართობი - 55824 კვ/მ

აღნიშნული ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს ბალნეოლოგიური სანატორიუმი, რომელიც შედგება რამოდენიმე შენობისგან:

- კომპლექსის ადმინისტრაცია (ნაკვეთი 1.1) - სადაც განთავსდება მცირე ზომის დია ავტოსადგომი მენეჯმენტისათვის, მისაღები, ადმინისტრაცია.
- მრავალფუნქციური შენობა (ნაკვეთი 1.2) - სადაც განთავსდება სპა ცენტრი, რესტორანი, ადმინისტრაცია და სხვა.
- სასტუმროს შენობები 220 საწოლ ადგილზე (ნაკვეთი 1.3)
- სასტუმრო კოტეჯები 96 საწოლ ადგილზე (ნაკვეთი 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9)

ჯამში ზონა #1 ში იქნება 316 საწოლი ადგილი

აღნიშნული ზონა უნდა განვითარდეს ერთი მესაკუთრის ფარგლებში, რათა იყოს შესაძლებლობა ერთიანი კომპლექსის განვითარებისა.

შიდა ტერიტორიაზე აკრძალული უნდა იყოს საავტომობილო გადაადგილება (დასაშვებია მხოლოდ მომსახურებისთვის) და სტუმრების ავტოსადგომები უნდა განთავსდეს ზონა #3 ის მიწისქვეშა ავტოსადგომზე, საიდანაც ზონა #1 მდე სტუმრების გადაყვანა უნდა მოხდეს კომპლექსის ელექტრო მობილებით.

ზონა #2 - მცირე ზომის დასასვენებელი კოტეჯები და ე.წ. „ქარავანები“-სთვის განსაზღვრული ტერიტორია

ზონის ფართობი - 45 000 კვ/მ

გასასხვისებელი ტერიტორიის ფართობი - 17923 კვ/მ

* გასასხვისებელ ტერიტორიაში არ შედის მიწის ნაკვეთები - 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, რომლებიც განკუთვნილია ადგილმონაცვლეობისათვის.

აღნიშნული ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს:

- მცირე ზომის, 4 საწოლ ადგილზეგათვლილი დასასვენებელი კოტეჯები - (ნაკვეთი 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 2.20) სულ 20 ერთეული.

- მრავალფუნქციური ძეგობა, სადაც შეიძლება განთავსდეს კვების ობიექტი, გასართობი სივრცე და სხვა - (ნაკვეთი 2.21)
- ე.წ. „ქარავანები“-სთვის განსაზღვრული ტერიტორია, სადაც შესაძლებელი იქნება კურორტზე მოსული „ქარავნებისათვის“ დაპარკინგება და შესაბამისი სერვისებით სარგებლობა.

ჯამში ზონა #1 ში იქნება 316 საწოლი ადგილი

მიწის ნაკვეთები - 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 წარმოადგენს ადგილმონაცვლების შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთებს 41.23.31.014, 41.23.31.015 ნაკვეთებისათვის (ჯამში 2400 კვ/მ)

ზონა #3 - მიწისქვეშა ავტოსადგომი და სპორტული მოედნები

ზონის ფართობი - 55200 კვ/მ

აღნიშნული ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს:

- მიწისქვეშა ავტოსადგომი 200 ავტომობილზე, განსაზღვრული მთელი კურორტისათვის
- სპორტული მოედნები, მოწყობილი მიწისქვეშა ავტოსადგომის სახურავზე
- ზვავისგან დამცავი გალერეა

ზონა #4 - სათავგადასავლო ტურიზმის კემპინგი

ზონის ფართობი - 16800 კვ/მ

გასასხვისებელი ან იჯარით გასაცემი ტერიტორიის ფართობი - 7278 კვ/მ

აღნიშნული ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს:

- სათავგადასავლო ტურიზმის კემპინგი
- მცირე ზომის შენობა (64 კვ/მ) კემპინგის ადმინისტრაციისათვის
- სველი წერტილები

ზონა #5 - სასტუმროები / კურორტის ადმინისტრაცია / მრავალფუნქციური დარბაზი

ზონის ფართობი - 53000 კვ/მ

გასასხვისებელი ტერიტორიის ფართობი - 26289 კვ/მ

*** გასასხვისებელ ტერიტორიაში არ შედის მიწის ნაკვეთი 5.8 რომელიც განსაზღვრულია რეკრეაციისათვის და ნაკვეთი 5.9 რომელიც განკუთვნილია კურორტის ადმინისტრაციისათვის.**

აღნიშნული ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს:

- სასტუმროს შენობები (ნაკვეთი 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.6, 5.7)
- სარეკრეაციო ტერიტორია და მრავალფუნქციური დარბაზი (ნაკვეთი 5.8)
- კურორტის ადმინისტრაცია (ნაკვეთი 5.9)

სასტუმროს შენობებისათვის საჭირო ავტოსადგომები უნდა განთავსდეს ზონა #3-ში მდებარე მიწისქვეშა ავტოსადგომში, ხოლო შენობებმაღლე მისასვლელი გზები განკუთვნილი იქნება მხოლოდ სერვისისათვის და ცენტრალური ავტოსადგომიდან სტუმრების სასტუმრომდე ელექტრომობილებით მიყვანისათვის.

მრავალფუნქციური დარბაზი წარმოადგენს არსებული შენობის რეკონსტრუქციას და გამოყენებული იქნება კინოდარბაზად, საკონფერენციო სივრცედ ან სხვა დანიშნულებისათვის.

კურორტის ადმინისტრაციის შენობა, ასევე წარმოადგენს არსებული შენობის რეკონსტრუქციას და მასში უნდა განთავსდეს კურორტის მართვისათვის საჭირო ყველა სივრცე.

ზონა #6 - ახალგაზრდული ბანაკი / საბაგრო სადგური

ზონის ფართობი - 102547 კვ/მ

გასასხვისებელი ან იჯარით გასაცემი ტერიტორიის ფართობი - 6539 კვ/მ

აღნიშნული ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს:

- ახალგაზრდული ბანაკი (ნაკვეთი 6.2)
- მცირე ზომის შენობა (64 კვ/მ) ბანაკის ადმინისტრაციისათვის (ნაკვეთი 6.2)
- სველი წერტილები (ნაკვეთი 6.2)
- კურორტის წყალმომარაგების სათავე ნაგებობა (ნაკვეთი 6.3)
- საბაგრო სადგური (ნაკვეთი 6.1)

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 770 574 კვ/მ

ფუნქციური ზონები:

ზონა	ფართობი	%
სრზ-1	22843 კვ/მ	3%
სრზ-2	36348 კვ/მ	5%
რზ	88579 კვ/მ	11%
სსზ-2	7897 კვ/მ	1%
ტრ-1	17457 კვ/მ	2%
ტრ-2	14828 კვ/მ	2%
ს-1	1226 კვ/მ	0%
ლსზ	581396 კვ/მ	75%

ჯამური კ1 საანგარიშო ფართობი და კოეფიციენტი - 27486 / 0.1

ჯამური კ2 საანგარიშო ფართობი და კოეფიციენტი - 24144 / 0.1

შენობების სართულიანობა 1-3 სართული

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება

	S	W	O	T
ბალნეოლოგიური ტურიზმი	<p>ლებარდეს როგორ სამკურნალო კურორტის ისტორიული მნიშვნელობა</p> <p>ჰაერის ნაკადების მუდმივი მოძრაობა</p> <p>მინერალური წყლის არსებობა</p>	<p>ტურისტული ინფრასტრუქტურის არარსებობა</p>		<p>ტურისტებისათვის შესაბამისი უსაფრთხოების უზრუნველყოფის სირთულე</p> <p>ტურისტული სერვისების ერთიანი მართვის სისტემის არარსებობა</p> <p>ბუნებრივი საფრთხეების კონტროლის გამოუცდლობა</p>
საოჯახო ტურიზმი	<p>სუბტროპიკული ჰავა</p> <p>ზღვის კლიმატის ელემენტები</p> <p>ინსოლაციის მაღალი ხარისხი</p> <p>ალპურ ზონასთან სიახლოვე</p>	<p>ტურისტული ინფრასტრუქტურის არარსებობა</p>	<p>სიახლოვეში კონკურენტული კურორტების არასებობა</p>	
სათავგადასავლო ტურიზმი	<p>გარშემო არსებული ღირსშესანიშნავი ადგილების სიმრავლე</p> <p>აეროპორტებისა და რაიონული ცენტრების სიახლოვე</p> <p>მდინარეებისა და მისი შენაკადების სიმრავლე</p> <p>მდიდარი ტყის საფარი</p>	<p>დვარცოფული პროცესების არსებობა</p> <p>ქვათაცვენა / კლდეზვავური პროცესების არსებობა (პერიოდული/სეზონური გააქტიურება)</p> <p>ზვავსამიში ზონების არსებობა</p> <p>მუდმივი მოსახლეობის არარსებობა</p> <p>პირველადი სამედიცინო დახმარების მოშორებით არსებობა</p>	<p>უცხოელი ტურისტების სიმრავლე, რომლებიც დაინტერესებული არიან სათავგადასავლო ტურიზმით</p> <p>ქვეყანაში სათავგადასავლო ტურიზმისათვის სერვისებით უზრუნველყოფილი კურორტების პრაქტიკულად არარსებობა</p> <p>ქუთაისის აეროპორტთან სიახლოვე</p>	

	S	W	O	T
სპორტული ტურიზმი	კურორტის სამკურნალო თვისებები ეკოლოგიურად სუფთა გარემო	ტურისტული ინფრასტრუქტურის არარსებობა	ქუთაისის აეროპორტთან სიახლოვე არასეზონურ პერიოდში კურორტის დატვირთვის შესაძლებლობა	შესაბამისი რაოდენობის ტურისტების მოზღვივის სირთულე
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	გზების მოსაწყობად, დიდ ნაწილში უკვე არსებული საფუძვლის არსებობა	სოფ. დობერაზენიდან ლებარდემდე გზის მოწყობის საჭიროება შიდა გზების მოწყობის საჭიროება ხიდების მოწყობის საჭიროება ავტოსადგომების მოწყობის საჭიროება		სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად ბიუჯეტიდან თანხის ვერ გამოყოფის რისკი
საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	წყლის ბუნებრივი რესურსი	წყალმომარაგების ქსელის არარსებობა ელ. მომარაგების არარსებობა ბუნებრივი აირით მომარაგების არარსებობა წყალარინების სისტემის არარსებობა გამწმენდი ნაგებობების არარსებობა საყოფაცხოვრებო და მყარი ნარჩენების მომსახურების არარსებობა	მდ. ტეხურაზე 19 მგვტ სიმძლავრის ელექტრო სადგურის პროექტის განვითარების გეგმის არსებობა	საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად ბიუჯეტიდან თანხის ვერ გამოყოფის რისკი

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა

I ეტაპი - კურორტამდე მისასვლელი გზის და კურორტის შიდა გზების მოწყობა.

კურორტამდე მისასვლელი გზის და მდინარეზე გადასასვლელი ხიდების მოწყობა (29.3 km)

- ჩამოშლილი მასის გაწმენდა
- ქვათაცვენის უბნებში დამცავი საინჟინრო ნაგებობების მოწყობა
- გზის საფარის მოწყობა
- გზის გასწვრივ დამცავი ნაგებობის მოწყობა.

კურორტის შიდა სატრანსპორტო ქსელის მოწყობა

- შიდა საავტომობილო გზების მოწყობა
- შიდა ველო და საფეხმავლო გზების მოწყობა
- მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობა

II ეტაპი - კურორტის ბუნებრივი საფრთხეებისგან დაცვის სამუშაოები

- ზვავდამცავი გვირაბის/გალერეის, ზვავამრიდი დამბის, ზვავსაწინააღმდეგო მესერების, ღვარცოფდამჭერი მოწყობილობების და ა.შ. მოწყობა
- ქვათაცვენის გააქტიურებულ უბნებზე ჩამოშლილი მასის გაწმენდა და გზის გასწვრივ დამცავი ნაგებობის მოწყობა
- ფერდობის ძირში დამცავი ზღუდარების მოწყობა ბეტონის ფილების, საყრდენი კედლის ან ლითონის ბადის სახით.
- მდ. ლებარდესხევის კალაპოტის გაწმენდა-დაღრმავება და გვერდითი ეროზიის უბნებზე ნაპირსამაგრი კონსტრუქციების აგება; ნაპირსამაგრი ნაგებობა მოსაწყობია თვითმდენი ჰიდროგეოლოგიური ჭაბურღილის დაცვის მიზნით, მდ. ობორიასღელის მდ. ლებარდეს ხევთან შეერთების ადგილზე.
დადებითი განივი დახრის შენარჩუნება ზედაპირიდან წყლის დინების ხელშესაწყობად და თხრილების და მიწისქვეშა არხების ტევადობის გაზრდა

III ეტაპი - ცენტრალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოწყობა

- წყალმომარაგებისათვის სათავე ნაგებობა
- წყალმომარაგების ქსელი
- საყოფაცხოვრებო წყალარინების ქსელი
- სანიაღვრე წყალარინების ქსელი
- ელ. მომარაგების ქსელი
- ჩამდინარე წყლების ბიოლოგიური გამწმენდი ნაგებობების აშენება
- კურორტის ნარჩენების მართვის გეგმის შემუშავება ცალკე მშენებლობის და ცალკე კურორტის ოპერირების პერიოდში.

IV ეტაპი - შენობების მშენებლობა და ტერიტორიის კეთილმოწყობა

- კურორტის ადმინისტრაციის შენობის მშენებლობა (სახელმწიფო)
- ტერიტორიის კეთილმოწყობა (სახელმწიფო)
- სხვადასხვა შენობების მშენებლობა (კერძო მესაკუთრეები)
- ტურისტული საბაგროს მშენებლობა (სახელმწიფო)