



სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტო

26 იანვარი 2026



N 31/ს

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა

თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიშსა და განაშენიანების გეგმის პროექტზე რეკომენდაციების გაცემის შესახებ

თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიამ „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით“ (შემდგომ-კოდექსი) გათვალისწინებული რეკომენდაციების მიღების მიზნით 2025 წლის 17 ოქტომბერს სსიპ გარემოს ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომ - სააგენტო) წარმოადგინა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის პროექტი (შემდგომ - გგ) და სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების (შემდგომ - სგშ) ანგარიში, თანდართულ დოკუმენტაციასთან ერთად. ასევე, 2025 წლის 4 ნოემბერს წარმოადგინა დამატებითი დოკუმენტაცია.

კოდექსის შესაბამისად, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და საჯარო განხილვის ჩატარების შესახებ ინფორმაცია განთავსდა გარემოსდაცვით საინფორმაციო პორტალზე (<https://ei.gov.ge/ka/info/fb18f596-eb2a-4a7b-af9e-b4fd767e1a6c>). აღნიშნული დოკუმენტაციასევე გაეგზავნა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიას, საინფორმაციო დაფასა და ოფიციალურ ვებგვერდზე განთავსების მიზნით.

სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის კონცეფციაზე სააგენტოს 2024 წლის 6 მარტის №129/ს ბრძანებით გაიცა სგშ-ის სკოპინგის დასკვნა, რომლითაც განისაზღვრა სგშ-ის ანგარიშის მომზადებისთვის საჭირო კვლევებისა და მოსაპოვებელი და შესასწავლი ინფორმაციის ჩამონათვალი.

თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ წარმოდგენილი სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის პროექტსა და სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიშზე ექსპერტიზის ჩატარების მიზნით სააგენტოს 30/10/2025 წ. №673/ს ბრძანების საფუძველზე შეიქმნა შესაბამისი საექსპერტო კომისია.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად, გეგმარებით ობიექტს წარმოადგენს სოფელი ორბეთი (გეგმარებითი ტერიტორიის ფართობი - 2259.8 ჰა), რომელიც მდებარეობს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტში, ორბეთის თემში. მიუხედავად ადმინისტრაციულად თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებობისა, სოფელი ორბეთი უფრო მეტად ქალაქ თბილისთანაა დაკავშირებული. ამ ფაქტორის გათვალისწინებით, აღნიშნული დასახლების მიმართ დაინტერესებაც სწორედ ამან გამოიწვია და წარმოიშვა საჭიროება, სოფელ ორბეთში გაჩნდეს სააგარაკე, დაბალი სიმჭიდროვის განაშენიანება.

სგშ-ის ანგარიშში წარმოდგენილია სტრატეგიული დოკუმენტის განხორციელების არეალის გარემოს ზოგადი აღწერა. კერძოდ, დახასიათებულია საპროექტო ტერიტორიის კლიმატური პირობები,

გეოლოგიური გარემო, ჰიდროგრაფიული ქსელი და ბიომრავალფეროვნება. აგრეთვე აღწერილია ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები.

სოფელი ორბეთი თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტს განეკუთვნება და მდ. ალგეთის ხეობაში, მის ზემო წელში მდებარეობს და აღმოსავლეთით ესაზღვრება მდ. ვერეს ხეობას. უდაბლესი წერტილი ზღვის დონიდან დაახლოებით 950 მ-ზე მდებარეობს, ხოლო უმაღლესი - 1373 მ-მდე აღწევს.

საკვლევ არეალს ახასიათებს თრიალეთის ქედის შტო ქედებისთვის დამახასიათებელი მოსწორებული ზედაპირებისა და ტერასული ვაკეების მონაცვლეობა, დანაწევრებულობა მცირე მდინარეთა და ხევების ხეობებით და ალაგ-ალაგ ფლატეებით.

სტრატეგიული დოკუმენტის სგშ-ის ანგარიში მოიცავს ინფორმაციას როგორც დამგეგმავი ორგანოს შესახებ, ასევე კოდექსით გათვალისწინებული პროცედურებისა და დოკუმენტით განსაზღვრული ღონისძიებების თაობაზე. ანგარიშში მოცემულია სტრატეგიული დოკუმენტის მომზადების საფუძველი და მიზნები, განხორციელების არეალი, განხილულია სხვა სტრატეგიულ დოკუმენტებთან კავშირი. წარმოდგენილი დოკუმენტის მიზანია გგ-ის განხორციელების არეალში გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის არსებული მდგომარეობის ზოგადი შეფასება.

სგშ-ის ანგარიშში დახასიათებულია საკვლევ არეალის გეოლოგიური გარემო. საფრთხეების კუთხით აღნიშნულია, რომ საკვლევ ტერიტორიის ფარგლებში საშიში გეოდინამიკური პროცესების ჩასახვა-განვითარების კვალი არ ფიქსირდება და არც სამომავლოდ არის რაიმე წინაპირობა აღნიშნული მდგრადობის დასარღვევად, თუ არ ჩავთვლით უხვი ატმოსფერული ნალექების მოსვლის ფონზე თბილისი-კოჯორი-წალკა-ნინოწმინდის საავტომობილო გზის გასწვრივ არსებული კლდოვანი ფერდობიდან ცალკეულ მონაკვეთებზე ლოკალურ ზვავებს, რომლებიც გზის სავალ ნაწილზე გავლენას ვერ ახდენენ. შესაბამისად, აღნიშნული საკითხი გათვალისწინებული უნდა იყოს საავტომობილო გზის მოვლა-შენახვის ეტაპზე.

ანგარიშის თანახმად, ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების შედეგად დადგინდა, რომ საკვლევ ტერიტორია მთლიანობაში, საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, მიეკუთვნება II (საშუალო) სირთულის კატეგორიას. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების სქემის მიხედვით, სოფ. ორბეთი მდებარეობს 8-ბალიან სეისმურ ზონაში. დასკვნის სახით აღნიშნულია, რომ საკვლევ ტერიტორიის განაშენიანების შემთხვევაში თითოეული ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პარამეტრების შესაბამისად, დამატებით უნდა ჩატარდეს დეტალური საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა ქვეყანაში მოქმედი სტანდარტების და ნორმების თანახმად, რაც გათვალისწინებული უნდა იქნეს პროექტირების, მშენებლობის და ექსპლუატაციის ეტაპზე.

აღნიშნულია, რომ საკვლევ ტერიტორია მდებარეობს მდინარე ვერესა და მდინარე ალგეთის აუზებს შორის. უშუალოდ სოფელ ორბეთის დასახლება კი ამ ორი მდინარის წყალგამყოფზე, ზღვის დონიდან 1320 მ-ზეა განთავსებული. ტერიტორიის ძირითადი ნაწილი მდინარე ალგეთის აუზს მიეკუთვნება. კერძოდ, საკვლევ უბანზე წარმოდგენილია 6 უსახელო მდინარე, საიდანაც 5 მდ. ალგეთს მარცხნიდან, ხოლო ერთი მდ. ვერეს მარჯვნიდან უერთდება.

დოკუმენტში დახასიათებულია მდ. ვერე და მდ. ალგეთი. დოკუმენტის თანახმად, საკვლევ არეალში მდინარეები და მათი შენაკადები უმეტესწილად მკვეთრად გამოხატულ კანიონისებურ ხეობებში მიედინება. კალაპოტის სიახლოვეს რაიმე სახის საკარმიდამო ნაკვეთი ან/და ინფრასტრუქტურული ობიექტი არ ფიქსირდება. შესაბამისად, წყალდიდობა-წყალმოვარდნის რისკი ფაქტობრივად არ არსებობს.

ასევე აღსანიშნავია, რომ გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვრებში არ მდებარეობს საქართველოს დაცული ტერიტორიები.

სგშ-ის ანგარიშში აღნიშნულია, რომ განაშენიანების გეგმის დოკუმენტის მიზანია სოფელ ორბეთში და მის მიმდებარედ არსებულ უშენ ტერიტორიებზე განაშენიანების შესაბამისი პარამეტრების

დადგენა, მიწის ნაკვეთების მიმართ გაზრდილი მოთხოვნის ფონზე. ამ მიზნის მისაღწევად საჭიროა შემდეგი საკითხების გათვალისწინება:

1. ტერიტორიებისთვის და მიწის ნაკვეთების მესაკუთრებისთვის განვითარების შესაძლებლობის მინიჭება, ჯანსაღი საცხოვრებელი და სარეკრეაციო გარემოს უზრუნველყოფით;
2. სოფლის მეურნეობის განვითარებისთვის რესურსის დატოვება და სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის წახალისებისთვის შესაბამისი მექანიზმების დადგენა;
3. ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვა, განვითარება და ახალ დასახლებებში გამწვანებული ტერიტორიების შემოტანა;
4. საჭირო ინფრასტრუქტურის განვითარებისთვის შესაბამისი ხელშემწყობი გარემოებების შექმნა.

სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმა შემუშავებულია სავლელ გასვლებისას, ასევე, მოპოვებული ემპირიული თუ ოფიციალური ინფორმაციის ანალიზის საფუძველზე. აღნიშნულია, რომ ინფორმაციის შეგროვების ეტაპზე ოფიციალური უწყებებიდან გამოთხოვილი იქნა ყველა რელევანტური ინფორმაცია. ზოგადად, სოფელ ორბეთის შესახებ საჯარო ინფორმაციის სიმწირის გამო, მონაცემთა უმრავლესობა სავლელ გასვლებისა და ემპირიული ინფორმაციით შეგროვდა.

სგმ-ის ანგარიშში წარმოდგენილია დოკუმენტით გათვალისწინებული ღონისძიებების შესაძლო ალტერნატივები. კერძოდ, ნულოვანი და გეგმარებითი ალტერნატივები:

- ნულოვანი ალტერნატივა 1 (არაქმედება) - სცენარი, როდესაც გეგმარებითი ერთეული ვითარდება სტრატეგიული დოკუმენტის გარეშე, არსებული ტენდენციებით;
- ალტერნატივა 2-ის მიხედვით, განაშენიანება განვითარდება დაბალანსებულად, რაც გულისხმობს როგორც უკვე ათვისებული, ასევე უშენი ტერიტორიების მდგრად და ჯანსაღ სააგარაკე დასახლებად ჩამოყალიბებას;
- ალტერნატივა 3 ითვალისწინებს ინტენსიურ სააგარაკე განვითარებას, თუმცა ამ შემთხვევაში მკვეთრად შემცირდება გამწვანებული და სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიების ფართობი, გაუარესდება დასახლების ეკოლოგიური მახასიათებლები, ასევე, გადაიტვირთება სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.

ზემოაღნიშნული ალტერნატივების შეფასებისთვის გამოყენებულია რანჟირებული მატრიცა, სადაც შეფასებულია თითოეული ალტერნატივის ძლიერი და სუსტი მხარეები. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ოპტიმალურ ვარიანტად ალტერნატივა 2 განიხილება.

ამჟამინდელი მდგომარეობით სოფელ ორბეთის განაშენიანება ძირითადად ჩამოყალიბებულია ცენტრალურ ნაწილში, თბილისი-ნინოწმინდის გზის გასწვრივ, რაც დამახასიათებელია სასოფლო დასახლებების ფორმირებისთვის. განსახლების სტრუქტურის ფორმირება სუსტად შეინიშნება მაგისტრალური გზის სამხრეთ და სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით, ასევე ამლევის მიმართულებით არსებული გზის გასწვრივ, ხოლო სოფელი ორბეთიდან დაახლოებით 700 მეტრთან რადიუსში არსებული ტერიტორია თითქმის უშენია.

სგმ-ის ანგარიშის თანახმად, სოფელ ორბეთის აგარაკად ჩამოყალიბების ინტერესები იზრდება და შესაბამისად, შესამჩნევი ხდება უშენ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის შექმნისა და დაყოფის ფაქტები, რომლებიც განაშენიანების დეტალური გეგმების (შემდგომ - გდგ) შემუშავების პოტენციური არეალებია. აქედან გამომდინარე, აუცილებელია წინასწარ განისაზღვროს სამომავლოდ მათი ტერიტორიული და სამშენებლო რესურსის ათვისების საფუძველი და საზღვრები.

სგმ-ის ანგარიშში მოცემულია სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების დახასიათება. სამშენებლო ტერიტორიები დაყოფილია ოთხ ტიპად:

- უშენი ტერიტორია, სადაც მიწის ნაკვეთები დაყოფილია უსისტემოდ, ან საერთოდ არ არის დაყოფილი. განაშენიანება ნებადართულია მხოლოდ გდგ-ს საფუძველზე;

- უშენი ტერიტორია, რომელიც დაყოფილია გარკვეული გეგმის საფუძველზე. განაშენიანება ნებადართულია როგორც გდგ-თი, ასევე მოწესრიგების სქემით, რომლის საფუძველზეც გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები;
- უშენი ტერიტორია, რომელიც განთავსებულია არსებული ქუჩათა ქსელის ან გზების გასწვრივ, პირველ ზოლში. განაშენიანება ნებადართულია როგორც გდგ-თი, ასევე მოწესრიგების სქემით, რომლის საფუძველზეც გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ასევე შესაძლებელია ტერიტორიის განვითარება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით, იმ შემთხვევაში, თუ გათვალისწინებული იქნება სიღრმეში მდებარე მიწის ნაკვეთებთან მისასვლელი სამანქანო გზის კანონმდებლობით დადგენილი სიგანე (სერვიტუტის ან დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ხარჯზე);
- ნაშენი ტერიტორია სოფლის ცენტრალურ ნაწილში, რომლის განაშენიანება ნებადართულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით.

დოკუმენტაციის გრაფიკულ ნაწილში წარმოდგენილია **სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების** ზონირების და ფუნქციური ზონების რუკა. გეგმარებით ტერიტორიაზე **სამშენებლო ზონები დადგენილია შემდეგნაირად:**

- **სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)** მიენიჭება სოფლის ცენტრალურ ნაშენ ტერიტორიას, სადაც მდებარეობს ისტორიული განაშენიანება.
- **ცენტრის ზონა (შზ-2)** მიენიჭება თბილისი-მაგლისის და ორბეთი-თეთრიწყაროს გზების კვეთაზე მდებარე ტერიტორიას, სადაც უკვე არსებობს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების (სკოლა, საბავშვო ბაღი, სავარჯიშო დარბაზი, მარკეტი, ადმინისტრაციული შენობა) კონცენტრაცია, ისევე, როგორც არსებული ეკლესიის ტერიტორიას. ცენტრის ზონა მიენიჭა ასევე ორ მიწის ნაკვეთს, რომლებიც განთავსებულია საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთით, თბილისი-მანგლისი საავტომობილო გზის გასწვრივ, სექტორები 5 და 6 ის აღმოსავლეთით, სადაც შესაძლებელია სხვადასხვა სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტების განთავსება.
- **სააგარაკე-საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)** მიენიჭება იმ ტერიტორიებს, სადაც გამოხატულია სააგარაკე სახლებისთვის ტერიტორიის განვითარების ინტერესი და უკვე დაყოფილ-გასხვისებულია მიწის ნაკვეთები.
- **საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)** მიენიჭება იმ ტერიტორიებს, სადაც გამოხატულია განვითარების კერძო ინტერესი, მაგრამ მათი მცირე ზომის ნაკვეთებად დაყოფა ჯერ არ მომხდარა.
- **საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (შზ-6)** მიენიჭება იმ ტერიტორიებს, რომლებიც დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, თუმცა მათი ადგილმდებარეობიდან და არსებულ გზებთან მოსახერხებელი კავშირიდან გამომდინარე, იქნება მოთხოვნა მათი საკურორტო-სარეკრეაციო ფუნქციით განვითარებისა. შზ-6 განვითარდება შემცირებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრებით, რათა მოხდეს როგორც საკურორტო-სარეკრეაციო ფუნქციების განვითარების, ასევე სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციის შენარჩუნების ხელშეწყობა.

დოკუმენტის თანახმად განსაზღვრულია განაშენიანების პარამეტრები, დადგენილია განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლეები როგორც არსებული განაშენიანების კვლევის საფუძველზე, ასევე სამომავლო მოთხოვნების გათვალისწინებით. ასევე დადგენილია განაშენიანების სიმჭიდროვის პარამეტრები, რომლის მიზანია თავიდან იქნეს არიდებული მოსახლეობის რაოდენობის გაზრდა, სატრანსპორტო ქსელის გადატვირთვა და სოციალური ინფრასტრუქტურის საჭიროების გაზრდა, რასაც გამოიწვევს ტერიტორიის მცირე ზომის მიწის ნაკვეთებად დაყოფა. შესაბამისად, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების სიმჭიდროვედ დადგინდა 10 სახლი ჰექტარზე. აღნიშნული პარამეტრი გულისხმობს სრული გდგ-ის არეალის ფართობს, გზების, გამწვანების და სხვა სივრცეების ჩათვლით. დადგენილი სიმჭიდროვის პარამეტრი (10 სახლი ჰექტარზე)

გამორიცხავს სრული ტერიტორიის მცირე ზომის ნაკვეთებად დაყოფის შესაძლებლობას, თუმცა იძლევა იმის საშუალებას, რომ ტერიტორიაზე არსებობდეს მცირე ზომის ნაკვეთებიც.

გეგმარებით ტერიტორიაზე არასამშენებლო ტერიტორიებად გამოყოფილია:

1. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები: მიმდინარე კლიმატური ცვლილებების ფონზე მნიშვნელოვნად იზრდება ინტერესი სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიების ზღვის დონიდან უფრო მაღალ ტერიტორიებზე განვითარებაზე, რაც ხელს უწყობს მოსალოდნელი გვალვების თავიდან არიდებას. შესაბამისად, მომავალში მოსალოდნელია საპროექტო ტერიტორიაზე სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაზე მოთხოვნის გაზრდა. აქედან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც განაშენიანების მნიშვნელოვანი ინტერესი არ გამოიხატება, სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიად შენარჩუნდება.

2. სატყეო ტერიტორიები: გეგმარებითი არეალის მთლიანი ფართობიდან 13897815 მ² (1389,1 ჰა) წარმოადგენს სახელმწიფო ტყეს (წალკა-თეთრიწყაროს სატყეო უბნის ორბეთის სატყეოს კვარტალი: N 35; 44; 45; 46; 53; 54; 55; 56; 66; 67; 68; 75; 78; 87).

3. გამწვანებული ტერიტორიები: გეგმით განისაზღვრა ის კონკრეტული არეალები, სადაც მოიაზრება გამწვანებული ტერიტორიები. გარდა აღნიშნულისა, თითოეულ გდგ-ის არეალში გაჩნდება გამწვანებული ტერიტორიები 10%-დან 20%-მდე, გდგ-ის შემდეგი მოთხოვნების შესაბამისად:

- გდგ-ის არეალის 20% - იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთის პერიმეტრის 25%-ზე ნაკლებ ტერიტორიას ესაზღვრება ტყე;

- გდგ-ის არეალის 15% - იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთის პერიმეტრის 25%-დან 50%-მდე ტერიტორიას ესაზღვრება ტყე;

- გდგ-ის არეალის 10% - იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთის პერიმეტრის 50%-ზე მეტ ტერიტორიას ესაზღვრება ტყე.

4. ლანდშაფტური ტერიტორია: ლანდშაფტური ტერიტორია მიენიჭა დაურეგისტრირებელ ან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ისეთ მიწის ნაკვეთებს (ასევე რამოდენიმე კერძო მიწის ნაკვეთს), რომლებიც მდებარეობს სატყეო ტერიტორიებს შორის და წარმოადგენს ტყეს ან ტყით შემოსაზღვრულ გამწვანებულ არეალს, რომლებსაც ხშირ შემთხვევაში საავტომობილო მისასვლელი არ გააჩნიათ.

5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია: სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია მიენიჭა არსებული გზების გასწვრივ რეგისტრირებულ ნაკვეთებამდე ტერიტორიებს, არსებული გზებიდან მოშორებით მყოფ ცალკეულ მიწის ნაკვეთებამდე მისასვლელ არეალებს, სექტორების შიგნით მდებარე გამოკვეთილ სატრანსპორტო გზებს, რომელთა ადგილმდებარეობის შეცვლა შესაძლებელია გდგ-ს საფუძველზე, იმ პირობით, რომ მიმდებარე ტერიტორიებთან საავტომობილო წვდომა არ გაუარესდება.

6. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია: საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია მიენიჭა მხოლოდ სოფლის ჩრდილოეთით მდებარე წყალმომარაგების რეზერვუარის ტერიტორიას. თუმცა განაშენიანების დეტალური გეგმებით გაჩნდება აღნიშნული ტერიტორიები თითოეული გდგ-ის არეალისთვის.

7. დაურეგისტრირებელი ტერიტორია: ტერიტორიაზე არსებულ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებსა და სატყეო ტერიტორიებს შორის ბევრია დაურეგისტრირებელი არეალები, რომელთა დანიშნულებას ზოგ შემთხვევაში წარმოადგენს საავტომობილო გზისთვის დატოვებული არეალი, ხოლო ზოგ შემთხვევაში უბრალოდ უფუნქციო ტერიტორიებია. გდგ-ს დამუშავების დროს ამგვარი ტერიტორიების რესურსი შეიძლება გამოყენებული იქნეს სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის ან გამწვანებისთვის იმგვარად, რომ გდგ-ს არეალში ამის ხარჯზე არ გაიზარდოს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ფართობი. საჭიროების შემთხვევაში,

მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებით, შესაძლებელია ზემოაღნიშნული ტერიტორიების ადგილმონაცვლეობა სატრანსპორტო ან საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესების მიზნით.

გგ-ის პროექტის თანახმად, გეგმარებითი არეალის ეფექტური განვითარების მიზნით გამოყოფილია ტერიტორიული დანაყოფები - **სექტორები**. სექტორებში დადგენილია განაშენიანების განვითარებისა და თვითმყოფადობის შენარჩუნებისთვის ქალაქთშენებლობითი პირობები, რომელთა დაცვაც სავალდებულოა აღნიშნული ტერიტორიების სამშენებლოდ ათვისებისას. სექტორების სამშენებლოდ განვითარება უნდა მოხდეს გდგ-ს საფუძველზე. განაშენიანების მართვის რეგლამენტში წარმოდგენილია სოფ. ორბეთის ტერიტორიაზე გდგ-ის დამუშავების პირობები. სტრატეგიული დოკუმენტით გამოყოფილია 19 სექტორი, სადაც პოტენციურად შესაძლებელია განთავსდეს მაქსიმუმ 3215 საცხოვრებელი სახლი, 12858 მაცხოვრებელი.

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის კუთხით ჩამოთვლილია გდგ-ის დამუშავებისას რეკომენდირებული ენერგოეფექტური და განახლებადი ენერჯის გადაწყვეტები: მზის და ქარის ენერჯის გამოყენება, წვიმის წყლის შეგროვება და გამოყენება, ენერგოდამზოგავი გარე და შიდა განათება, პასიური არქიტექტურული გადაწყვეტილებები, წყალმომარაგებისა და წყალარინების ეკოსისტემური მიდგომები, ადგილობრივი და ეკოლოგიურად სუფთა სამშენებლო მასალების გამოყენება. როგორც აღნიშნულია, ეს მიდგომები ხელს შეუწყობს სოფლის სივრცითი განვითარების ისეთ მოდელს, რომელიც აერთიანებს ეკოლოგიურ მდგრადობას, ენერგეტიკულ დამოუკიდებლობას და ადგილობრივი მოსახლეობისთვის ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესებას.

გეგმარებით არეალში გამოყოფილ სექტორებში გდგ-ის დამუშავებისა და სამშენებლოდ განვითარების პირობებთან ერთად განხილულია არეალის ელექტრომომარაგების, ბუნებრივი აირით მომარაგებისა და წყალმომარაგების სქემები. წყალმომარაგების საკითხის განხილვისას აღნიშნულია, რომ სოფ. ორბეთში შპს „საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია“-ს წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემები არ გააჩნია. აღნიშნული კომპანიის მიერ ამ ეტაპზე ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელება დაგეგმილი არ არის. სოფელი ორბეთი ამჟამად წყლით მარაგდება წყალშემკრები ავზიდან. მისი შევსება ხდება მოსახლეობის მიერ მოწყობილი ახლომდებარე წყაროების კაპტაჟებიდან. ასევე მოწყობილია რამდენიმე ჭაბურღილი. მიუხედავად ამისა, არსებული წყლის რაოდენობა სოფლის მოსახლეობას არ ყოფნის. ასევე გასათვალისწინებელია რეზერვუარის წყლის ლაბორატორიული კვლევების შედეგი, რის მიხედვითაც წყლის ხარისხი სანიტარულ ნორმებს არ აკმაყოფილებს.

წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში აღნიშნულია, რომ გეგმარებით ტერიტორიაზე გამოყოფილ გდგ-ს არეალებში (19 გდგ-არეალი) ნებისმიერი სამუშაოები, მათ შორის გზები, საინჟინრო ინფრასტრუქტურა და სხვ. შესრულდება გდგ-ს ინიციატორების (კერძო მესაკუთრეები) მიერ. ცენტრალური თუ ადგილობრივი მთავრობის მიერ შესასრულებელი იქნება სოფლის ცენტრალური წყალმომარაგების, წყალარინების, ელექტრომომარაგების, ბუნებრივი აირით მომარაგებისა და სხვა ძირითადი საინჟინრო ქსელების მოწყობის სამუშაოები, რაც დამოკიდებული იქნება ცენტრალურ ბიუჯეტზე. შესაბამისად, ამ პერიოდების დადგენა განაშენიანების გეგმით შეუძლებელია.

სგმ-ის ანგარიშის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში განაშენიანების დეტალური გეგმების დამუშავების მომენტისთვის, თუ არ იქნება განხორციელებული ცენტრალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურული პროექტები, გდგ-ს ფარგლებში უნდა მოხდეს დროებითი ან მუდმივი ინდივიდუალური გადაწყვეტების განხორციელება. მაგალითად: წყალმომარაგებისთვის ჭაბურღილების მოწყობა, წვიმის წყლის უტილიზაცია, წყაროებიდან წყლის შეკრება, ინდივიდუალური თუ ცენტრალური ბიოლოგიური გამწმენდი ნაგებობის მონტაჟი, ქარის და მზის ენერჯის გამოყენება და სხვა.

სგმ-ის ანგარიშში წარმოდგენილია სტრატეგიული დოკუმენტის განხორციელებისას მოსალოდნელი ზემოქმედების პრევენციისა და თავიდან აცილების რეკომენდაციები/შემარბილებელი ღონისძიებები და აღნიშნულია, რომ აუცილებელია სტრატეგიული დოკუმენტის განხორციელების პროცესში სგმ-

ის ანგარიშში მოცემული რეკომენდაციების შესრულება. მითითებულია, რომ შემარბილებელი ღონისძიებები საჭიროებს პერიოდულ მონიტორინგს (სტრატეგიული დოკუმენტის მოქმედების პერიოდში), რათა დაზუსტდეს შემოთავაზებული შემარბილებელი ღონისძიებების/რეკომენდაციების განხორციელების ეფექტიანობა.

სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის სგშ-ის ანგარიშის საჯარო განხილვა ჩატარდა 2025 წლის 17 დეკემბერს, სოფელ ორბეთში, ადმინისტრაციულ შენობაში. განხილვას ესწრებოდნენ სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტოს, თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის, საკონსულტაციო ორგანიზაციის და ადგილობრივი მოსახლეობის წარმომადგენლები. საჯარო განხილვაზე დამსწრე საზოგადოების მხრიდან სგშ-ის ანგარიშთან დაკავშირებით შენიშვნები არ გამოთქმულა.

სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის პროექტი, სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიში და თანდართული დოკუმენტაცია განსახილველად ასევე გაეგზავნა სსიპ ეროვნულ სატყეო სააგენტოს, სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტოს, სსიპ მინერალური რესურსების ეროვნულ სააგენტოს, სსიპ მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნულ სააგენტოს, სსიპ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოს, შპს საქართველოს მელიორაციასა და სსიპ საქართველოს ტურიზმის ეროვნულ ადმინისტრაციას.

სტრატეგიული დოკუმენტის თაობაზე შენიშვნები და მოსაზრებები საზოგადოების მხრიდან სააგენტოში არ წარმოდგენილა.

წარმოდგენილი დოკუმენტაცია გარემოსდაცვითი შეფასების სხვადასხვა მიმართულებით ასევე განიხილეს შესაბამისმა ექსპერტებმა და სპეციალისტებმა, რომელთა დასკვნებისა და „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ 27-ე მუხლის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ :

1. გაიცეს რეკომენდაცია თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის პროექტსა და სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიშზე.

2. სტრატეგიული დოკუმენტით განსაზღვრული ღონისძიებების დაგეგმვისა და განხორციელებისას გათვალისწინებული იქნეს შემდეგი საკითხები:

ა) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები და სტანდარტები, მათ შორის, „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ I ან/და II დანართით გათვალისწინებული საქმიანობების განხორციელების შემთხვევაში დაცული იქნეს აღნიშნული კოდექსის მოთხოვნები. ასევე, უზრუნველყოფილი იქნეს „ტყის კოდექსის“, „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონების და სხვა საკანონმდებლო აქტების მოთხოვნების დაცვა;

ბ) საჭიროა განსაკუთრებული ყურადღება გამახვილდეს დოკუმენტში წარმოდგენილი, სტრატეგიული დოკუმენტის განხორციელებით გამოწვეული შესაძლო უარყოფითი ზემოქმედებების თავიდან აცილების, შერბილებისა და კომპენსირებისთვის საჭირო ღონისძიებების შესრულებაზე;

გ) წარმოქმნილი ნარჩენების მართვა უნდა განხორციელდეს „ნარჩენების მართვის კოდექსისა“ და მისგან გამომდინარე კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მოთხოვნების, ნარჩენების მართვის ეროვნული სტრატეგიისა და ეროვნული სამოქმედო გეგმის შესაბამისად;

დ) სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს ინფორმაციით გეგმარებითი არეალის მთლიანი 22598153 მ2 (2259,8 ჰა) ფართობიდან 14015440 მ2 (1401,5 ჰა) წარმოადგენს სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს მართვას დაქვემდებარებულ სახელმწიფო ტყის ტერიტორიას (წალკა-თეთრიწყაროს სატყეო უბნის ორბეთის სატყეოს კვარტალი N35; 44; 46; 53-56; 66-68; 74; 75; 78; 86; 87), ხოლო სგშ-ის ანგარიშის

მიხედვით, გეგმარებით არეალში 13897815 მ2 (1389,1 ჰა) წარმოადგენს სახელმწიფო ტყის ტერიტორიას.

ე) სგმ-ის ანგარიშში წარმოდგენილი გეოლოგიური რუკა შედგენილი უნდა იყოს შესაბამისი სტანდარტების დაცვით. წარმოდგენილი გეოლოგიური რუკის მიხედვით, საკვლევი ტერიტორიის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობს უფრო მეტი სტრატოგრაფიული ერთეული, ვიდრე პირობით ნიშნებშია მითითებული. ასევე, აუცილებელია გეოლოგიური აგებულების ტექსტური ნაწილი თანხვედრაში იყოს რუკაზე არსებულ გეოლოგიურ ინფორმაციასთან და მის პირობით აღნიშვნებთან;

ვ) გრაფიკულ ნაწილში წარმოდგენილი ბუნებრივი საფრთხეების ზონირების რუკის სათაური და პირობითი ნიშნები არ შეესაბამება სტანდარტებს ასევე საჭიროა ტერმინოლოგიური დაზუსტება (მაგ: რუკის სათაურის („ბუნებრივი საფრთხეების რუკა“) ნაცვლად უნდა იყოს „ბუნებრივი საფრთხეების ზონირების რუკა“; პირობით ნიშნებში მითითებული „რისკის ზონების“ ნაცვლად „საფრთხის ზონები“; ქვათაცვენისა და მეწყერის პირობითი ნიშნები არ შეესაბამება რუკაზე არსებულ ნიშნებს. გრაფიკული ნაწილით წარმოდგენილი რუკების ლეგენდაში ტერმინი „ჰიდროლოგია“ მიზანშეწონილია შეიცვალოს ტერმინით „ჰიდროგრაფიული ქსელი“);

ზ) საფრთხეების ზონირების რუკა გულისხმობს მთლიანი საკვლევი ტერიტორიის დაყოფას სხვადასხვა კატეგორიის (დაბალი, საშუალო, მაღალი) საფრთხის ზონებად. შესაბამისად, წარმოდგენილ რუკაზე არსებულ იმ ტერიტორიებს, რომელთაც არცერთი კატეგორია არ აქვთ მინიჭებული, საჭიროა გეოლოგიური, მორფოლოგიური და სხვა პირობების გათვალისწინებით მიენიჭოთ შესაბამისი საფრთხის კატეგორია და განახლებული საფრთხის ზონირების რუკა აისახოს შესაბამის დოკუმენტებში;

თ) სსიპ მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტო მიწის მდგრადი მართვის გაუმჯობესების მიზნით დასახული გეგმებისა და ამოცანების შესაბამისად ქვეყნის მასშტაბით ახორციელებს მიწის ბალანსის შედგენასა და მიწის რესურსების აღრიცხვას. ასევე, საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული ქარსაფარი ზოლების ინვენტარიზაციას (რაც ინტენსიურად მიმდინარეობს და მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული ქარსაფარი ზოლების ფაქტობრივი მდგომარეობის აღწერას იმ ტერიტორიების გამოსავლენად, რომლებზეც ქარსაფარი ზოლები სრულად ან ნაწილობრივ არის შენარჩუნებული). გარდა ამისა, ახორციელებს სამოვრების იდენტიფიკაციას და კატეგორიზაციას, სამოვრების მდგრადი მართვის სისტემის შესაქმნელად. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია, მიწათსარგებლობისა და მიწათდაფარულობის მონაცემები, ასევე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ქარსაფარი ზოლებისა და სამოვრების არეალები გათვალისწინებული იქნეს სივრცითი დაგეგმარების პროცესში. ამასთან, სსიპ მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი მონაცემებით დგინდება, რომ ქარსაფარი ზოლის არეალი ემთხვევა წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში მოცემულ სატრანსპორტო ტერიტორიას, რაც დაზუსტებას საჭიროებს;

ი) ყურადღება გამახვილდეს სგმ-ს ანგარიშში მითითებული ბიოლოგიურ მრავალფეროვნებაზე ზემოქმედების, ზემოქმედების შერბილების და თავიდან აცილების ღონისძიებების შესრულებაზე;

კ) სგმ-ის ანგარიშსა და განაშენიანების გეგმის პროექტში აისახოს ინფორმაცია „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით“ გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელებისთვის (საჭიროების შემთხვევაში) აღნიშნული კოდექსით დადგენილი პროცედურების გავლის შესახებ;

ლ) გდგ-ის არეალის განვითარებისას, „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით“ დადგენილი პროცედურების (საჭიროების შემთხვევაში) ფარგლებში მომზადებული დოკუმენტაცია სათანადო კვლევებზე დაყრდნობით უნდა მოიცავდეს ინფორმაციას ბიოლოგიურად სენსიტიური ზონების (მაგ: ცხოველთა ბუდეები, სოროები, ბუნაგები, სხვა საცხოვრებელი/საკვების მოპოვებისთვის მნიშვნელოვანი ადგილები; სენსიტიური/საკონსერვაციო თვალსაზრისით ღირებული ჰაბიტატები; ეკოლოგიური კორიდორები და ა.შ.) გამოვლენის, ასევე, ბიომრავალფეროვნებაზე ზემოქმედების

პრევენციისა და შერბილების ღონისძიებების, ბიოლოგიური გარემოზე კუმულაციური ზემოქმედებების შეფასების შესახებ;

მ) წარმოდგენილი დოკუმენტაციის (Shp ფაილები) თანახმად, გეგმარებით არეალში მდებარე გარკვეულ ტერიტორიას (GPS: X-461402, Y-4611493; X-461155, Y-4611321; X-461241, Y-4611269; X-461814, Y-4610538) მინიჭებული აქვს სახელმწიფო ტყის სტატუსი. თუმცა აღნიშნული ტერიტორია „სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 4 აგვისტოს №299 დადგენილებით დამტკიცებული სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების მიხედვით სახელმწიფო ტყის ტერიტორიას არ წარმოადგენს. აღნიშნული საკითხი დასაზუსტებელია;

ნ) წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში არ არის მოცემული სივრცითი მონაცემები დაურეგისტრირებელი ტერიტორიების შესახებ და აღნიშნული ინფორმაცია არ არის ასახული დოკუმენტაციის გრაფიკულ ნაწილში;

ო) სკოპინგის დასკვნის თანახმად, სგშ-ის ანგარიშში წყლის გარემოზე ზემოქმედების შეფასების მიზნით წარმოდგენილი უნდა იყოს საპროექტო არეალში არსებული ზედაპირული წყლის ობიექტების (მ.შ. უსახელო მდინარეების) ძირითადი ჰიდროლოგიური მახასიათებლების/პარამეტრების გაანგარიშებები, რაც წარმოდგენილი არ არის;

პ) სგშ-ის ანგარიშში აღნიშნულია, რომ „განგარიშების შედეგად მდ. თერგის საპროექტო კვეთში 100 წლიანი განმეორებადობის წყლის მაქსიმალური ხარჯმა 79 მ³/წმ შეადგინა“. მდინარე თერგი გეგმარებით არეალში არ მდებარეობს რაც შესწორებას საჭიროებს. ამასთან აღსანიშნავია, რომ მდ. თერგის 100 წლიანი განმეორებადობის წყლის მაქსიმალური ხარჯი (79 მ³/წმ) არ უნდა იქნეს გამოყენებული ჰიდროდინამიკურ მოდელირებაში;

ჟ) სტრატეგიული დოკუმენტის მონიტორინგის ჩატარება და შედეგები თანხვედრაში იყოს სტრატეგიული დოკუმენტის რევიზიასთან;

რ) რევიზიის დროს სტრატეგიული დოკუმენტის განხორციელებით გამოწვეული გარემოზე ზემოქმედების სრული ანალიზისთვის სასურველია მონიტორინგის გეგმაში აისახოს ის ინდიკატორები, რომლებიც შეძლებისდაგვარად დაეფუძნება სივრცითი გეგმის ანალიტიკურ ნაწილში უკვე გამოყენებულ მონაცემებს;

ს) სტრატეგიული დოკუმენტის მონიტორინგი უნდა განახორციელოს სტრატეგიულ დოკუმენტზე პასუხისმგებელმა ორგანომ;

ტ) წარმოდგენილი Shp ფაილების მიხედვით, მდინარის ბუნებრივი წყალსადინარი დატბორვის არეალს არ ემთხვევა.

3. ეს ბრძანება გაეგზავნოს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიას;

4. ეს ბრძანება ძალაში შევიდეს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ ამ ბრძანების გაცნობისთანავე.

5. ეს ბრძანება 5 დღის ვადაში განთავსდეს გარემოსდაცვით საინფორმაციო პორტალზე და თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის საინფორმაციო დაფასა და ოფიციალურ ვებგვერდზე.

6. ეს ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64) მხარის მიერ მისი ოფიციალური წესით გაცნობის დღიდან ერთი თვის ვადაში.

ელენე ლუბიანური



სააგენტოს უფროსი

სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტო

<https://edocument.ge/mea/public/#/31-21-4-202601261246>

