

ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმა

III ეტაპი

ბაქსტური ნაწილი



ზუგდიდი



სარჩევი

1. შესავალი.....	4
2. პროექტის შესახებ.....	5
2.1 დაპროექტების საფუძველი	5
2.2 ზუგდიდის მდგრადი ურბანული განვითარების ხედვა და ძირითადი პრინციპები.....	5
3. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის რეზიუმე.....	10
4. ზოგადი ინფორმაცია ქ. ზუგდიდის შესახებ	12
4.1 ქ. ზუგდიდის ისტორია	13
4.2 კლიმატი.....	14
4.2.1. ატმოსფერული ჰაერის ტემპერატურა	14
4.2.2. ატმოსფერული ჰაერის ტენიანობა	15
4.2.3. ატმოსფერული ნალექები და ღრუბლიანობა.....	17
4.2.4. ქარის სიჩქარე და მიმართულება.....	18
4.3 რაიონის გეოლოგიურ-ჰიდროგეოლოგიური პირობების მოკლე დახასიათება.....	19
5. ქალაქ ზუგდიდი განვითარების ხედვა	23
5.1 ქ. ზუგდიდის მდებარეობა და როლი დასავლეთ საქართველოში	24
5.2 კოლხეთის დაბლობი და ქალაქი ზუგდიდი	24
5.3 ქ. ზუგდიდის როლი კოლხეთის ეროვნულ პარკთან მიმართებაში	28
5.4 ქ. ზუგდიდის როლი კურორტ ცაიშთან მიმართებაში	30
5.5 ქ. ზუგდიდსა და ანაკლიის ღრმაწყლოვან ნავსადგურს შორის ურთიერთკავშირი.....	32
6. ქ. ზუგდიდის მოსახლეობის რაოდენობა და პროგნოზი	33
7. ქალაქ ზუგდიდის ეკონომიკური განვითარება	37
8. სოციალური კვლევის შედეგად გამოვლენილი გამოწვევები და სამომავლო განვითარების ხედვა	42
9. გეგმარებითი ერთეულის აღწერა	45
10. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმა	47
10.1 ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ზონები, ქვეზონები	48
10.1.1. საცხოვრებელი ზონები	52
10.1.2. შერეული ზონა.....	54
10.1.3. ინდუსტრიული ზონა.....	56
10.1.4. სპეციალური ზონა.....	59
10.1.5. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი	60
10.2 ქ. ზუგდიდის სოციალური ინფრასტრუქტურა	79
10.2.1. ქ. ზუგდიდის ადმინისტრაციული უბნებისა და საუბნო ცენტრების განვითარება... 79	
10.3 ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ინფრასტრუქტურა	84
10.3.1. ზოგადი.....	84
10.3.2. წყალმომარაგება, წყალარინების ქსელი და გამწმენდი ნაგებობა	84
10.3.3. ელექტროსადენები.....	87
10.3.4. გაზგაყვანილობა	89
10.3.5. სანიაღვრე არხები	90
10.4 ქ. ზუგდიდის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა.....	91

10.4.1. ქ. ზუგდიდის საავტომობილო გზები და არტერიული ქუჩები.....	92
ქ. ზუგდიდის ქუჩების იერარქია და განვითარება	92
10.4.2. საფეხმავლო და სამანქანო ხიდები.....	95
10.4.3. ტროტუარები და საფეხმავლო ქუჩები	98
10.4.4. ველობილიკების და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განვითარება	99
10.4.5. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი	100
10.4.6. ავტოსადგომები	103
10.4.7. ავტოსადგური	107
10.5 მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფების და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიში ტერიტორიები.....	108
10.5.1. წყალდიდობები	108
10.5.2. ღვარცოფული მოვლენები	109
10.5.3. მეწყრულ-გრავიტაციული მოვლენები	109
10.5.4. სეისმური მოვლენები	109
10.6 ქ. ზუგდიდის არასამშენებლო ტერიტორიები	110
10.6.1. გამწვანებული ტერიტორიები ქალაქ ზუგდიდში.....	110
10.6.2. გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის	111
10.6.3. გამწვანებული ტერიტორია შიდასაუბნო პარკისთვის.....	111
10.6.4. გამწვანებული ტერიტორია მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის	111
10.6.5. სასაფლაოები	111
10.6.6. ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები ქალაქ ზუგდიდში	111
10.7 ქ. ზუგდიდის კულტურული მემკვიდრეობა	113
10.7.1. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონის შეთავაზება	113
10.8 ქ. ზუგდიდის სარეზერვო ტერიტორიები.....	117
10.8.1. სარეზერვოსაცხოვრებელი ტერიტორიები (სარეკომენდაციო)	118
10.8.2. ტერიტორიები სარეზერვო შერეული ზონისთვის	118
10.8.3. სარეზერვო ინდუსტრიული ტერიტორიები.....	119
10.8.4. სარეზერვო სპეციალური ზონის ტერიტორია	119
10.8.5. სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია	119
10.8.6. სარეზერვო არელების მოკლე აღწერა და რეკომენდაციები სამომავლო განვითარებისთვის.....	120
10.9 ქ. ზუგდიდის მდგრადი განვითარებისთვის მნიშვნელოვანი ტერიტორიები.....	130
10.9.1. მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგება, ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა მდინარის გასწვრივ როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანი (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში).....	130
10.9.2. ზუგდიდის ცენტრალური ბულვარის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება.....	136
10.9.3. ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება.....	141
10.9.4. ქალაქის ორიენტირი, ვიზუალური აქცენტი (ყოფილი „ფუნნიკულიორი“).....	145
10.9.5. ახალი ავტოსადგური, კომერციული ცენტრი და რეკრეაციული პარკი.....	146
10.9.6. საზოგადოებრივი სივრცე დადიანების კომპლექსის მიმდებარე	149
10.9.7. ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის მოწესრიგება, ტერიტორიის ოპტიმიზაცია და ახალი საინვესტიციო ტერიტორიების განვითარება.....	152
10.10 განვითარების ვადები, ეტაპები და რიგითობა.....	154

10.10.1.	განხორციელებისგზამკვლევი	154
10.10.2.	ახალი საუბნო ცენტრების განვითარების ცხრილი	160

1. შესავალი

2009 წელს შემუშავებული იქნა ქალაქ ზუგდიდის მიწათსარგებლობის გეგმა, რომელიც 2014 წელს დამტკიცდა. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისთვის დადგენილი იყო სისტემური რევიზიის ვადა, რომელიც 5-10 წელს შეადგენდა. ამასთან, 2019 წლის 3 ივნისს ამოქმედდა „საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, რომელმაც ძალადაკარგულად გამოაცხადა ზემოაღნიშნული „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

ასევე, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა სრულად ვერ პასუხობდა ქალაქში არსებულ გამოწვევებს და შექმნილ პრობლემებს. შესაბამისად, აუცილებელი გახდა მდგრადი განვითარების პრინციპებზე დაფუძნებული ახალი ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის განხორციელება, რომელიც იქცევა ქ. ზუგდიდში სამშენებლო განვითარების პროცესების მართვის ეფექტურ ინსტრუმენტად.

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის დოკუმენტი წარმოადგენს ქ. ზუგდიდის საზღვარში მრავალფაქტორული ანალიზის და კვლევის შედეგად ჩამოყალიბებულ სტრატეგიული მიზნების და ამოცანების განხორციელების გზამკვლევს.

2. პროექტის შესახებ

2.1 დაპროექტების საფუძველი

დაპროექტების საფუძველია 2019 წლის 20 აგვისტოს საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს მიერ გამოცხადებულ კონკურსში (საკონკურსო განაცხადი N CNT190000093) გამარჯვებული კომპანიის შპს „არტსტუდიო პროექტსა“ და საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს შორის დადებული ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ N1/19 (28/10/2019) ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმის და ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის შემუშავების შესახებ.

2.2 ზუგდიდის მდგრადი ურბანული განვითარების ხედვა და ძირითადი პრინციპები

მდგრადი განვითარება (Sustainable Development) პირველად განისაზღვრა 1987 წელს ე.წ. ბრუნდტლანდის (Brundtland) მოხსენებაში, როგორც ”განვითარება, რომელიც პასუხობს თანამედროვეობის მოთხოვნებს ისე, რომ არ შეილახოს მომავალი თაობების შესაძლებლობები და უპასუხოს მათ საკუთარ მოთხოვნებს“/არ შეუქმნას საფრთხე მომავალ თაობებს, რომ უპასუხონ საკუთარ საჭიროებებს“.

მდგრადი განვითარების ეს საბაზო მოთხოვნები ეყრდნობა ორ ძირითად ეთიკურ საფუძველს:

ერთიმხრივ, ეს არის პასუხისმგებლობა მომავალი თაობების წინაშე, რომ უზრუნველყოს კაცობრიობის დაცვა და შესაძლებლობის მიცემა დაიკმაყოფილოს საჭირო მოთხოვნილებები გრძელვადიან პერსპექტივაში;

მეორემხრივ, თანაბარი შესაძლებლობების ფარგლებში და დინამიური ძალისხმევით აღიკვეთოს კონფლიქტები და შეიქმნას საფუძველი უფრო სტაბილური და უკეთესი საზოგადოებისთვის.

აღნიშნული მოთხოვნები აისახება სამ სვეტზე დამყარებულ მდგრადობის მოდელზე ან სხვა კონცეფციით-მდგრადობის სამკუთხედზე. სამსვეტიან მოდელში განვითარება მდგრადია თუ ის ერთნაირად ითვალისწინებს და აფასებს გარემოსდაცვით, ეკონომიკურ და სოციალურ ასპექტებს, სადაც ეს სამივე შემადგენელი მჭიდროდ არის დაკავშირებული და ურთიერთდამოკიდებულია.

ქალაქები და საზოგადოება გრძელვადიან პერსპექტივაში ვერ გადარჩება გარემოს გაფრთხილებისა და ხელმისაწვდომი რესურსების ეფექტური გამოყენების გარეშე. ჩვენმიერ წარმოდგენილი ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმა მაქსიმალურად ემყარება ზემოთ აღნიშნულ პრინციპებს.

მდგრადობა (sustainability) და აღმოფხვრა/რეაგირების (resilience)

21-ე საუკუნის პირველი დეკადის განმავლობაში მსოფლიოში მნიშვნელოვნად მოიმატა კვლევებმა, პუბლიკაციებმა და დებატებმა ბუნებრივი კატაკლიზმების აღმოფხვრა/რეაგირებასთან დაკავშირებით, რაც პასუხობს დისკუსიებს კლიმატის ცვლილებაზე (ზოგადად მოიმატა წყალდიდობებისა და წყალმოვარდნების რაოდენობამ, სიცხისა და გვალვის პერიოდმა, მეწყერებისა და ღვარცოფების რიცხვმა), რასაც ემატება ტერორისტული

აქტები და ბოლოდროინდელი პანდემიები თუ ეპიდემიები. აღნიშნული აღმოფხვრა/რეაგირების ღონისძიებები წარმოადგენს მდგრადი ურბანული განვითარების ერთ-ერთ ძირითად წინაპირობას.

კლიმატის ცვლილებაზე გარკვეულმა ღონისძიებებმა შეიძლება ასახოს ეს მიდგომა

მაგალითად, რომელიმე კურორტი ან რეგიონი შეიძლება წარმოადგენდეს თოვლიან ფერდობებს ან თუნდაც აშენებული და გადახურული სათხილამურო ტრასები, რომ გაგრძელდეს სათხილამურო სეზონი წელიწადის თბილ დროშიც. რასაკვირველია, ეს გახდის კურორტს უფრო „მედეგს“ კლიმატის ცვლილებასთან მიმართებაში. ამავე დროს, თუ რეგიონი დამოკიდებულია ტურიზმსა და დასვენების ინდუსტრიაზე და უნდა ასეთად დარჩენა, უფრო „მდგრადი“ მიდგომა იქნება ფოკუსირების გააქტიურება სპორტისა და დასვენების სხვა სახეობებზე, რომლებიც ნაკლებად დამოკიდებული თოვლის საფარზე. შეიძლება განვიხილოთ სხვა მაგალითიც: წყლის მოვარდნის საწინააღმდეგო ბარიერები - იდეალურ შემთხვევაში, მოძრავი -ქალაქებს უფრო იცავს უფრო ხშირი დატვირთვისა და წყალმოვარდნების შემთხვევაში. მაგრამ სინამდვილეში, უფრო მდგრადი მიდგომა იქნება დაცვის გაზრდა მთლიანად მდინარის აუზის ფარგლებში მოპირკეთებული სიბრტყეების შემცირების ხარჯზე და წყლის დონის კონტროლირებადი სანაპიროების შექმნით, რომლებიც შეიწოვს მეტ წყალს პიკურ შემთხვევებში.

ისეთი კომპლექსური სისტემებისთვის როგორც ქალაქებია, ან უფრო მსხვილი სივრცითი ერთეულებისთვის „მედეგობა“ წარმოადგენს ადაპტაციის საშუალებას და აგრეთვე შესაძლებლობას უპასუხოს ცვალებად პირობებს, როგორც რეაქციულად, ასევე პრაქტიკულად. ეს მოითხოვს კომპლექსური ეფექტების შედარებას და გაანალიზებას და უფრო ყოვლისმომცველი ღონისძიებების გატარებას, ვიდრე ცალკეული საკითხების გადაჭრას. ადაპტირებადობა რთულ, კომპლექსურ „ცოცხალ“ სისტემებში არის რეაგირება გარემო ფაქტორებზე, თუნდაც რომ ზოგიერთი სისტემა შეიცვალოს ან საერთოდ განადგურდეს. ნებისმიერ სისტემას უნდა შეეძლოს ცვალებადობა, იმისათვის რომ გადაარჩეს.

ქ. ზუგდიდის მოკლე, საშუალო და გრძელვადიანი განვითარების ფარგლებში ტექნიკური და სოციალური ინფრასტრუქტურა მნიშვნელოვნად უნდა ხელმძღვანელობდეს შემდეგი პრინციპებით: დეცენტრალიზაცია, დაქსელვა, მრავალფეროვნება (მომსახურებაში, სტრუქტურაში და პროცედურებში), ტოლერანტულობა, დაცული შედეგები და სიმძლავრეების და დატვირთვების მარაგი. მონოსტრუქტურები, დიდი ცენტრალური ელექტრო სადგურები, მონოპოლური მოწოდებები კონტროლდებულია „მედეგ“ და „მდგრად“ განვითარებასთან და ამ მიდგომების დანერგვასთან მიმართებაში. მყარ კავშირში მდგრადობის პრინციპებთან, ეს მიზნები აგრეთვე ეთანაბრება „smart city“-ის კონცეფციას, რომელიც თავის მხრივ, ჩვენი მოსაზრებით, განსაკუთრებით უნდა მიესადაგებოდეს ადგილობრივი მოსახლეობის სხარტ, მოქნილ და ნიჭიერ ცხოვრების წესსა და ხასიათს.

განმარტებები და სტრატეგიები ქ. ზუგდიდის მდგრადი განვითარებისთვის

ზოგადად ითვლება, რომ მდგრადი სტრატეგიები ყოველთვის არის მომავლის სტრატეგიები. ამ სტრატეგიების სახელმძღვანელო პრინციპები ემყარება ანგარიშგასაწევ ფასეულობებსა და

მოლიანად მდგრადობის საფუძვლების გაცნობიერებას. სწორედ ეს საფუძვლებია ქ. ზუგდიდის დღევანდელი მდგრადობისა და მომავლისათვის მნიშვნელოვანი.

რბილი (soft) და მყარი (hard) მდგრადობა

„რბილი მდგრადობის“ მოდელის მიხედვით, ხელოვნურმა რესურსებმა შესაძლებელია ჩაანაცვლოს ბუნებრივი რესურსები. ბუნებრივი რესურსების დანაკლისმა, მაგალითად, წიაღისეულის მოპოვება ან ბიომრავალფეროვნების შემცირება, ვერ გამოიწვევს მდგრადობის შენარჩუნებას და მითუმეტეს – განვითარებას, თუნდაც ის იწვევდეს კაპიტალიზაციის ზრდას სხვა არეალებში. ამის კონტრასტულად, ე.წ. „მყარი მდგრადობა“ ეყრდნობა აქტიურ გარემოსდაცვით პრიორიტეტებს. პრაქტიკულად, ბუნებრივი და ხელოვნური რესურსების მკაცრი გამიჯვნა საკმაოდ რთულია. თანამედროვე გარემოსდაცვით მიდგომებში მიღებულია ე.წ. „შუა ხაზის“ შენარჩუნების ცნება, ნაცვლად იმისა, რომ მკაცრად იყოს განსაზღვრული ბუნებრივი რესურსების ჩამონათვალი და სხვა მონაცემები. სწორედ ასეთმა მიდგომამ უნდა შეუწყოს ხელი ცოცხალი ორგანიზმების განადგურების შემცირებას, შეაჩეროს ან შეამციროს ბუნებრივი კატასტროფები და ამავე დროს, ხელი არ შეუშალოს კაცობრიობის სწორ განვითარებას. ეს პრაქტიკარის დამკვიდრებული მსოფლიოს მოწინავე ქვეყნებში და აგრეთვე, საქართველოს გარემოსდაცვითი მოწყობის კანონმდებლობაში.

შინაარსობრივი და პროცედურული მდგრადობა

მდგრადობის შინაარსობრივი ინტერპრეტაცია განვითარების დაწყებიდან დამყარებულია ფიქსირებულ მიზნებზე. პროცედურული მიდგომები დამყარებულია მუდმივად განახლებად და წინ მიმავალ მიზნებზე.

შინაარსობრივი მიდგომები ისახავს ნათელ და გასაგებ მიზნებს და ნაკლებ-ამბიციურ კრიტერიუმებს. პრაქტიკულად, მდგრადი დაგეგმარების კომპლექსური მიდგომები წარმოადგენს ამოცანის ამოხსნის ასახვას. შესაძლო გადაწყვეტას წარმოადგენს ის, რომ მდგრადი განვითარება დავინახოთ როგორც „რეგულირებადი იდეა“, როგორც წარმოადგინა იმანუელ კანტმა: „მიზნის მიღწევისთვის მოგზაურობის დროს, მორალური კომპასი ძალიან მნიშვნელოვანია, თუნდაც საბოლოო დანიშნულების წერტილი სამუდამოდ მიუღწეველი იყოს“.

პროცედურული მიდგომები, პირველ რიგში, არ ისახავს გრძელვადიან მიზნებს, არამედ ეძებს არსებული პრობლემებისა და გამოწვევების სწრაფ, სპეციფიკურ გადაწყვეტებს. ეს მიდგომა მნიშვნელოვნად ეყრდნობა სისტემურ სოციოლოგიურ თეორიას, რომელიც ზოგადად განიხილავს საზოგადოების განვითარების მიმართულებებს. პროცედურულმა მიდგომამ უნდა გაითვალსწინოს დაგეგმვის სოციალური ასპექტების შედეგები, რაც დღეს აისახება ცოცხალი დებატების სახით, რომლებიც უკავშირდება ურბანული განვითარებისა თუ სხვა მსხვილი პროექტების განხილვასა და შეფასებას. ამ კონტექსტში, ზუგდიდის მოსახლეობა, მისი მონაწილეობა მდგრადი განვითარების დანერგვაში მჭიდროდ უნდა იყოს დაკავშირებული და კომუნიკაცია ჰქონდეს ყველა ჩართულ მხარესთან.

ერთი სვეტის მოდელი

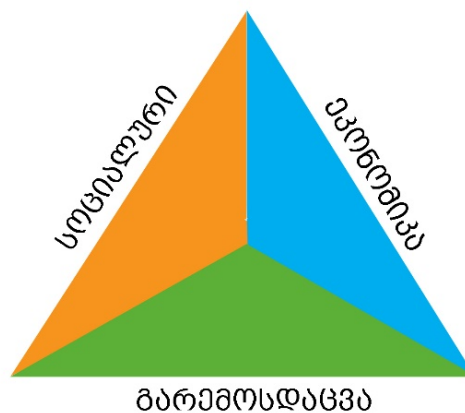
ერთი სვეტის მოდელი დამყარებულია გარემოსდაცვით საფუძველზე. ის განიხილავს თანამედროვე ადამიანს, როგორც გარემოს ნაწილს და როგორც ჩვენი პლანეტის აქტიურ და სისტემურ ფაქტორს. ადამიანების დასახლელებს აქვთ გარემოზე ძირითადად ადგილობრივი ზემოქმედება, მაგრამ ისინი ზეგავლენას ახდენენ დედამიწის მთლიან ფუნქციონალურ ციკლზე. ჩვენ შეგვეძლო ჩაგვეტარებინა ექსპერიმენტი, რომ დაგვედგინა დედამიწის სიმძლავრის ლიმიტები, მაგრამ, ამის შედეგად, მივალწევდით ჩვენი პლანეტის განადგურებას გლობალურ მასშტაბში. ერთი სვეტის მოდელი იყენებს ემპირიულ მონაცემებს იმ გაიდლაინების ჩამოყალიბებისთვის, რომლებიც საზღვრავს უსაფრთხო დერეფანს მინიმალურ და მაქსიმალურ ლიმიტებს შორის.

სინდრომული მიდგომა წარმოადგენს ალტერნატივას: სინდრომი გლობალურად მისაღებია თუ ის მოდიფიცირებას უკეთებს დედამიწის ხასიათს და აქედან გამომდინარე, პირდაპირ ან არაპირდაპირ მოქმედებს საცხოვრებელ პირობებზე. CO2-ის ემისია იწვევს გლობალურ დათბობას და შესაბამისად, ცვლის დედამიწის ბუნებრივ მახასიათებლებს.

მრავალი სვეტის მოდელი

მრავალსვეტიან (საყრდენიან) მოდელებს შორის „ჯადოსნური სამკუთხედი“ ერთ-ერთია დამკვიდრებულ პრაქტიკაში. ეს სამკუთხედი დამყარებულია გარემოსდაცვით, ეკონომიკურ და სოციო-კულტურულ თანაბარ გადანაწილებებსა და დატვირთვებზე. პრაქტიკაში, სხვადასხვა ფასეულობები ქმნის გარკვეულ სირთულეებს განხორციელებაში. მაგალითად, კულტურული ფასეულობები შეიძლება განსხვავდებოდეს ქალისა და მამაკაცის თანასწორუფლებიანობასთან, ან უმცირესობასთან მიმართებაში.

„ოთხსაყრდენიანი“ მოდელი დამატებით ითვალსიწინებს საზოგადოებრივ ჩართულობას. პრობლემას წარმოადგენს ის, რომ დემოკრატიული ქვეყნების უმეტესობა ითვალსიწინებს 4-5 წლიან საარჩევნო ციკლს და მნიშვნელოვნად ვერ უზრუნველყოფს გრძელვადიან განგრძობადობას.



ინტეგრირებული მდგრადობის კონცეფცია

ინტეგრირებული მდგრადობის კონცეფცია ითვალისწინებს ყველა ზემოთაღნიშნულ ფაქტორს და კონცენტრირდება ძირითად მიზნებზე. ძირითად საკითხებს წარმოადგენს შემდეგი: კაცობრიობის არსებობის და უსაფრთხოების უზრუნველყოფა, სოციალური პროდუქტიულობა, განვითარების შესაძლებლობა და სიმძლავრე დათავისუფალი მოქმედება. ეს მიზანი აძლიერებს სამართლიანობის პრინციპს და მიყავს ქვემოდან-ზემოთმომართულ განვითარებას მდგრადობისთვის. ეს კონცეფცია ძალიან საინტერესოა და მისაღებია ქ. ზუგდიდის განვითარებისთვის, რადგანაც ითვალისწინებს ყველა ასპექტს, სანამფოკუსირება მოხდება ძირითად საკითხებზე.

3. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის რეზიუმე

ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ზონები, ქვეზონები

ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ზონების და ქვეზონების ნაწილში აღწერილია გენგეგმაში გამოყენებული საცხოვრებელი, შერეული, ინდუსტრიული და სპეციალური ზონების განვითარების პირობები და მოთხოვნები, ასევე გამოყენებული ქვეზონების მიმართ მოთხოვნები და განვითარების პირობები. ამავე ნაწილში მოცემულია, ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი“, რომელიც ადგენს განვითარების ძირითად პირობებს და დანართი 1-ის სახით წარმოდგენილი „ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი“, რომელიც ადგენს განაშენიანების განვითარების დეტალურ პირობებს.

ქ. ზუგდიდის სოციალური ინფრასტრუქტურა

დღევანდელი მდგომარეობით, ქ. ზუგდიდის ცენტრი ზედმეტად კონცენტრირებულია როგორც საჯარო, ასევე სოციალური ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით. აქედან გამომდინარე, ქალაქის პოლიცენტრული განვითარების მიზნით, ამ ნაწილში განხილულია ქალაქ ზუგდიდის ადმინისტრაციული უბნებისა და საუბნო ცენტრების განვითარების გზები.

ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ინფრასტრუქტურა

ტექნიკური ინფრასტრუქტურის ნაწილში მოცემულია ქ. ზუგდიდის ისეთი ტექნიკური ინფრასტრუქტურის განვითარების პირობები, როგორებიცაა წყალმომარაგება, წყალარინების ქსელი და გამწმენდი ნაგებობა, ელექტროსადენები, გაზგაყვანილობა და სანიაღვრე არხები.

ქ. ზუგდიდის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ნაწილში მოცემულია ქ. ზუგდიდის შემოვლითი საავტომობილო გზების და ქუჩების, საფეხმავლო და სამანქანო ხიდების, ველობილიკების და ელექტრო სკუტერების ბილიკების, ტროტუარების და საფეხმავლო ქუჩების, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის დაავტოსადგომი სივრცეების განვითარების შესაძლებლობები. ასევე, მოცემულია ქ. ზუგდიდის ქუჩების იერარქია და განვითარება.

მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფების და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიში ტერიტორიები

მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფების და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიში ტერიტორიების ნაწილში მოცემულია წყალდიდობებისაგან, ღვარცოფული მოვლენებისაგან, მეწყერულ-გრავიტაციული მოვლენებისაგან და სეისმური მოვლენებისაგან მოსალოდნელი საფრთხეების შეფასება.

ქ. ზუგდიდის არასამშენებლო ტერიტორიები

არასამშენებლო ტერიტორიების ნაწილში მოცემულია გამწვანებული ტერიტორიების, მათ შორის: გამწვანებული ტერიტორიების საქალაქო პარკისთვის, გამწვანებული ტერიტორიების შიდასაუბნო პარკისთვის და გამწვანებული ტერიტორიების მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის განვითარების შესაძლებლობები. ასევე, ქალაქ ზუგდიდში ლანდშაფტური ტერიტორიების განვითარების შესაძლებლობები.

ქ. ზუგდიდის კულტურული მემკვიდრეობა

კულტურული მემკვიდრეობის ნაწილში მოცემულია არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დამცავი ზონები, სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები და სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დამცავი ზონები.

ქ. ზუგდიდის სარეზერვო ტერიტორიები

სარეზერვო ტერიტორიების ნაწილში მოცემულია - საცხოვრებელი სარეზერვო ტერიტორიების (სარეკომენდაციო); შერეული ზონის სარეზერვო ტერიტორიების, სარეზერვო ინდუსტრიული ტერიტორიების, სარეზერვო სპეციალური ზონის ტერიტორიების და სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორიების განვითარების შესაძლებლობები.

ქ. ზუგდიდის მდგრადი განვითარებისთვის მნიშვნელოვანი ტერიტორიები

მდგრადი განვითარებისთვის მნიშვნელოვანი ტერიტორიების ნაწილში განხილულია - მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგების, მდინარის გასწვრივ ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნის, როგორც ერთიანი მწვანე დერეფნის (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში) განვითარების შესაძლებლობა, ზუგდიდის ცენტრალური ბულვარის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების შესაძლებლობა, ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგების შესაძლებლობა, ასევე, ყოფილი „ფუნქულიორის“ ტერიტორიის განვითარების ხედვა.

განვითარების ეტაპები და რიგითობა

განვითარების ეტაპების ადარიგითობის ნაწილში, ცხრილის სახით მოცემულია ქ. ზუგდიდის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი ღონისძიებების განხორციელების ეტაპების ადარიგითობის შესახებ მონაცემები.

4. ზოგადი ინფორმაცია ქ. ზუგდიდის შესახებ

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დასავლეთ საქართველოში, სამეგრელო-ზემო სვანეთის მხარეში და წარმოდგენს მხარის ადმინისტრაციულ ცენტრს. იგიგამენებულია ოდიშის დაბლობზე, მდინარე ჩხოუმის ნაპირზე ზღვის დონიდან 110 მ სიმაღლეზე. საპროექტო ტერიტორიიდან დედაქალაქ თბილისამდე მანძილი დაახლოებით 330 კმ-ია, ქუთაისამდე - 116 კმ, ფოთამდე - 60 კმ.

ქალაქ ზუგდიდის ფართობი შეადგენს 2143 ჰექტარს. აღმოსავლეთიდან დასავლეთისკენ, განედური მიმართულებით ქალაქის საზღვრის სიგრძე არის 6 კმ, ჩრდილოეთიდან სამხრეთისკენ, მერიდიანული მიმართულებით - 6,5 კმ.

ქ. ზუგდიდის მთავარი მდინარე ჩხოუშია, რომლის სიგრძე ქალაქის საზღვრებში არის 6,5 კმ და ქალაქს ორ ნაწილად ყოფს. მდინარის კალაპოტის მაქსიმალური სიგანე არის 60 მ-მდე და მინიმალური სიგანე - 19-20 მ.

იხ. ილუსტრაცია 4



4.1 ქ. ზუგდიდის ისტორია

ქ. ზუგდიდი საქართველოს ერთ-ერთი უძველესი ქალაქია, რომელსაც თავისი სტრატეგიული მდებარეობით, საქართველოს ისტორიის ყოველ მონაკვეთში წამყვანი ადგილი ეჭირა, როგორც პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური თვალსაზრისით. იგი ყოველთვის იყო და ამჟამადაც არის სამეგრელო-ზემოსვანეთის ადმინისტრაციულ-კულტურულ-საგანმანათლებლო ცენტრი.

ტოპონიმი "ზუგდიდი" წარმოადგენს ხანგრძლივი კვლევის საგანს. უმრავლესობის აზრით, სახელწოდება "ზუგდიდი" წარმოიშვა "ზურგ-დიდისგან", რაც მომდინარეობს მაცხოვრის კარის ტერიტორიაზე მდებარე ზეგნიდან.

ქალაქს ამ სახელით წერილობით XVII საუკუნიდან იხსენიებენ. მანამდე ის წარმოადგენდა სავაჭრო ცენტრს, ისიც იმიტომ, რომ აქ იყო დადიანების სასახლე და სამთავრო ტახტი.

ზუგდიდის ქალაქად ფორმირება XIX საუკუნის 30-40-იანი წლებიდან იწყება. განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი იყო ზუგდიდის ქალაქთმშენებლობის ისტორიისთვის სამეგრელოს უკანასკნელი მთავრის დავით დადიანის პროგრესული საქმიანობა, რამაც ხელი შეუწყო ქალაქის კულტურულ და სამრეწველ განვითარებასა და განაშენიანებას. თავისი ფუნქციების მიხედვით, ზუგდიდი წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სავაჭრო ქალაქს, სადაც განვითარებული იყო ხელოსნობა და შინამრეწველობა. 1848 წელს ზუგდიდში აბრეშუმის ძაფსახვევი ქარხანა აშენდა, რომელიც პირველი სამრეწველო საწარმო იყო სამეგრელოში. 1850 წელს ზუგდიდში არყის სახდელი ქარხანა აშენდა. დავით დადიანის სახელთან არის დაკავშირებული ქალაქის კულტურული ფუნქციის განვითარებაც: 1844-45 წლებში ქალაქში დაარსდა ბიბლიოთეკა, რომელშიც დაცულ იყო საქართველოს უძველესი ხელნაწერი და ნაბეჭდი წიგნები.

1851 წელს ზუგდიდის მოსახლეობის რიცხოვნობა 2000 მაცხოვრებელს შეადგენდა. 1856 წელს თურქებმა ქალაქი გადაწვეს. ძალიან დაზარალდა მოსახლეობა, რომლის რაოდენობა 1863 წლისთვის 800 კაცამდე შემცირდა. 1917 წელს ზუგდიდის მოსახლეობის რაოდენობა 4000 მოსახლემდე გაიზარდა. 1918 წელს ზუგდიდს ოფიციალურად მიენიჭა ქალაქის სტატუსი.

ქალაქის იერსახის ჩამოყალიბებაში განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი როლი შეასრულა, დავით დადიანის თაოსნობით და მისი მეუღლის ეკატერინე ჭავჭავაძის დიდი ხელსეწყობით შექმნილმა სასახლის ბაღმა, რომელმაც უკვე XIX საუკუნის 50-იან წლებში გაითქვა სახელი ეგზოტიკური მცენარეულობის მდიდარი კოლექციით.

ზუგდიდის ქალაქად ფორმირების საქმეში გარკვეული წვლილი მიუძღვის გამოჩენილ ქართველ პოეტსა და საზოგადო მოღვაწეს რაფიელ ერისთავს, რომელიც 1857-1867 წლებში ზუგდიდის მაზრის უფროსი იყო. კერძოდ, მის მიერ დაგეგმილი ქალაქის ცენტრალური ხეივანი, დღესაც გამორჩეულია თავისებურებითა და სილამაზით.

ქალაქის განვითარება XX საუკუნის მეორე ნახევრიდან აქტიურად მიმდინარეობს, როდესაც იზრდება მისი საზღვრები და ამავდროულად ჩნდება ახალი ტიპის განაშენიანება.

4.2 კლიმატი

სამეგრელო დასავლეთ საქართველოს მთელ ტერიტორიასთანერთადზღვის ნოტიო სუბტროპიკულ ოლქშია მოქცეული. მისი ვაკე-დაბლობი და გორაკ-ბორცვიანი ზოლი გამოირჩევა ნოტიო თბილი ჰავით, უთოვლო ზამთრითა და ცხელი ზაფხულით. სამეგრელოს საშუალო და მაღალმთიანი ნაწილებისათვის დამახასიათებელია ზომიერად ცივი და ცივი ჰავა, თოვლიანი ზამთრით და ხანმოკლე ზაფხულით.

სამეგრელოს ჰავის ხასიათზე დიდ გავლენას ახდენს შავი ზღვის სიახლოვე. ზღვის ზედაპირზე წყლის ტემპერატურა მთელი წლის განმავლობაში $+9^{\circ}\text{C}$ -ზე დაბლა არ ეშვება, ზაფხულობით კი $24-25^{\circ}\text{C}$ -ს აღემატება. თბილი ზღვის სიახლოვე ზღვისპირა ხმელეთისა და თავად ზღვის ზედაპირის უთანაბრო გათბობა დღე-ღამისა და სეზონების მიხედვით, განაპირობებს, ერთი მხრივ, ჰაერის მასების ბრიზულ და შედარებით სუსტად გამოხატულ მუსონურ ცირკულაციას და მეორე მხრივ, სითბურ გავლენას სამეგრელოსა და მთელი დასავლეთ საქართველოს ჰავაზე.

ჰავის ჩამოყალიბებაში მნიშვნელოვანი როლს ასრულებს რელიეფი, კერძოდ, მისი ჰიფსომეტრიული განვითარება. სამეგრელოს ტერიტორია მდებარეობს ზღვის დონიდან 3200-მდე, რაც განაპირობებს ჰაერის ტემპერატურის კლებას ადგილის სიმაღლის ზრდის შესაბამისად. ასევე, დიდი გავლენა აქვს სამეგრელოს ჰავაზე კავკასიონის განედურად გადაჭიმულ მაღალ ქედს, რომელიც თავისებურ კლიმატურ ბარიერს წარმადგენს. კავკასიონის ქედის გავლენით ჩრდილოეთის ცივი ჰაერის მასები ვერ იჭრებიან სამეგრელოსა და მთელი საქართველოს ტერიტორიაზე.

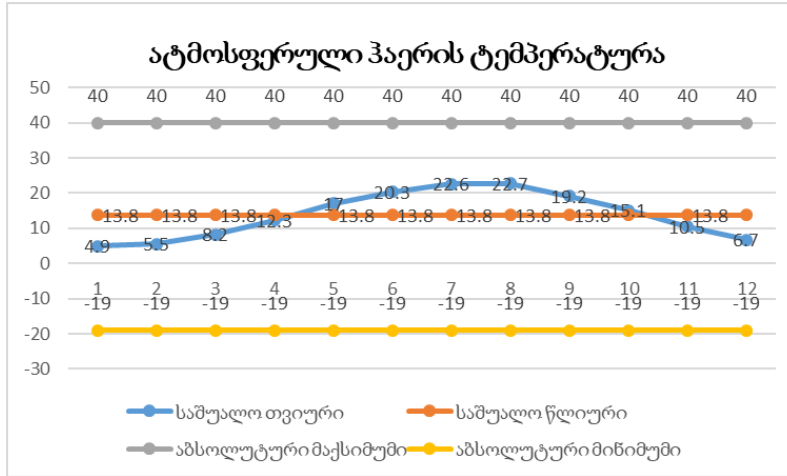
ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ჰავა ნოტიო-სუბტროპიკულია. იცის ცხელი ზაფხული და თბილი ზამთარი (ხშირია უთოვლო ზამთარი).

ზუგდიდის ტერიტორია სუბტროპიკული და ზომიერი სარტყლების საზღვარზე მდებარეობს, რის გამოც მზის რადიაციის მაღალი მაჩვენებლით ხასიათდება. მზის ნათების ხანგრძლივობა წლის განმავლობაში 1800-2000 საათის ფარგლებში მერყეობს. ეს მაჩვენებელი უფრო მაღალია სამეგრელოს რეგიონის ვაკე ზღვისპირა ტერიტორიისათვის. მზის ნათების ხანგრძლივობა ზღვიდან დაშორებისა და რელიეფის სიმაღლის ზრდასთან ერთად, შესაბამისად კლებულობს, რასაც იმავე მიმართულებით ღრუბლიანობის მატებაც უწყობს ხელს.

4.2.1. ატმოსფერული ჰაერის ტემპერატურა

ზუგდიდის ატმოსფერული ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა $+13.8^{\circ}\text{C}$ -ია, ყველაზე ცივი თვის-იანვრის - საშუალო წლიური ტემპერატურა დადებითია და $+4.9^{\circ}\text{C}$ -ია, ხოლო ყველაზე თბილი თვის - აგვისტოს - საშუალო წლიური ტემპერატურა $+22.7^{\circ}\text{C}$ -ია (ივლისის $+22.6^{\circ}\text{C}$). ოქტომბერი აპრილზე თბილია.

გრაფიკი 4.2.1.1 ატმოსფერული ჰაერის ტემპერატურის შიდაწლიური განაწილება, ზუგდიდი



ჰორიზონტალურ ზედაპირზე მზის პირდაპირი (S) და ჯამური რადიაციის (Q) ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი ფიქსირდება ივლისის თვეში (S-90; Q-189 კვტ.სთ/მ²), ხოლო ყველაზე დაბალი მაჩვენებლით იანვრის თვე ხასიათდება (S-24; Q-49 კვტ.სთ/მ²).

ცხრილი 4.2.1.2 ჰორიზონტალურ ზედაპირზე მზის პირდაპირი (S) და ჯამური რადიაცია (Q) კვტ.სთ/მ² თვეში

პუნქტის დასახელება	იანვარი		აპრილი		ივლისი		ოქტომბერი	
	S	Q	S	Q	S	Q	S	Q
ზუგდიდი	24	49	67	130	90	189	72	100

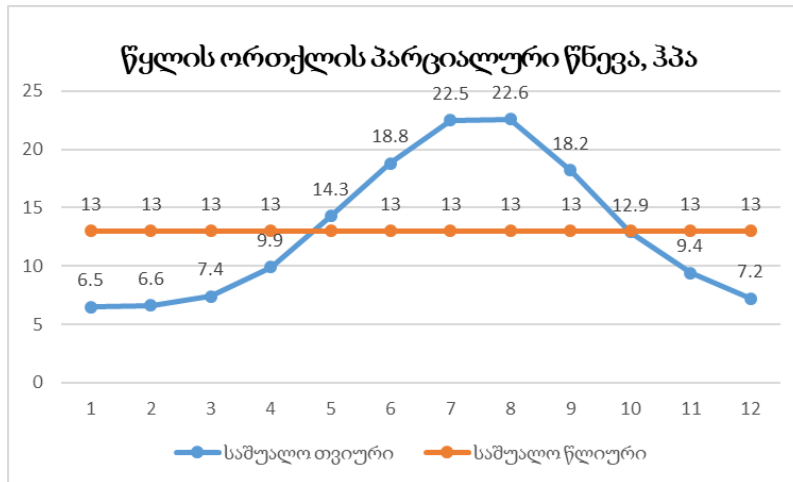
4.2.2. ატმოსფერული ჰაერის ტენიანობა

ზღვიდან მონაბერი ნოტიო ჰაერის მასები ტერიტორიაზე განაპირობებს მთელი წლის განმავლობაში ჰაერის მაღალ სინოტივეს. ტენიანობის ძირითადი მახასიათებლები წყლის ორთქლის პარციალური წნევა (ჰპა) და ფარდობითი ტენიანობაა (%).

ჰაერის პარციალური წნევის დღელამური სვლა ზღვიური ტიპის ხასიათს ატარებს. პარციალური წნევის მინიმალური მაჩვენებლები დამახასიათებელია დილის საათებში, მაქსიმალური კი - ნაშუადღევს. ტერიტორიაზე სინოტივის დეფიციტი გაცილებით ნაკლებია, ვიდრე აღმოსავლეთში.

წყლის ორთქლის პარციალური წნევის ყველაზე დაბალი მაჩვენებლით გამოირჩევა იანვრის თვე - 6.5 ჰპა, ხოლო ყველაზე მაღალი მაჩვენებლით აგვისტო-22.6 ჰპა. გარე ჰაერის წყლის ორთქლის პარციალური წნევის საშუალო წლიური მონაცემი 13 ჰპა-ს შეადგენს.

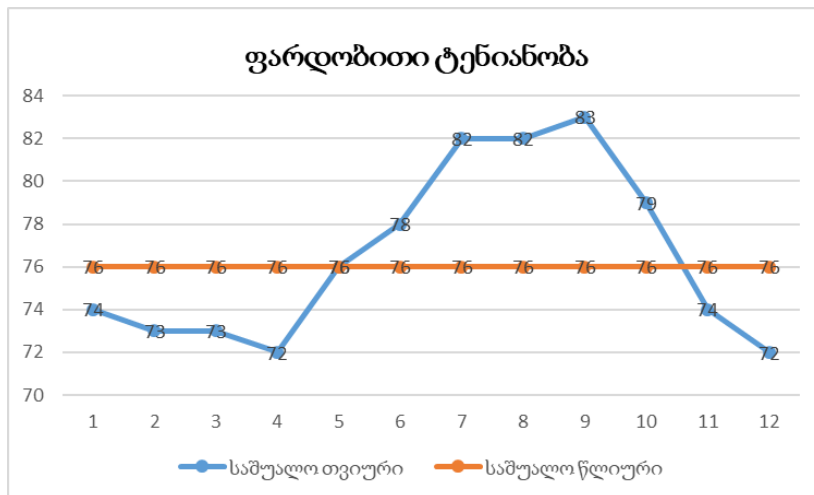
გრაფიკი 4.2.2.1 წყლის ორთქლის პარციალური წნევის შიდაწლიური განაწილება, ზუგდიდი



შეფარდებითი სინოტივის წლიური სვლა ზღვიური ჰავისთვის დამახასიათებელი პირობების (ზაფხული უფრო ტენიანი, ვიდრე ზამთარი) შესაბამისად ხდება.

ფარდობითი ტენიანობის საშუალო წლიური მაჩვენებელი 76%-ია. ფარდობითი ტენიანობის ყველაზე მაღალი საშუალო თვიური მაჩვენებელი ფიქსირდება სექტემბერში - 83%, ხოლო ყველაზე დაბალი აპრილსა და დეკემბერში - 72%.

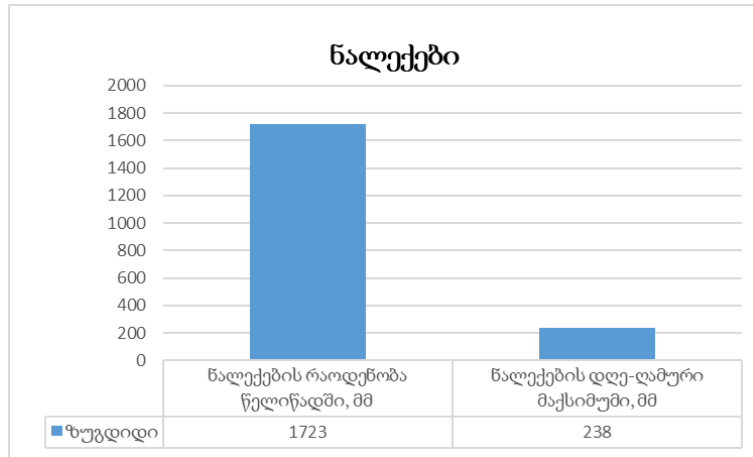
გრაფიკი 4.2.2.2 ჰაერის ფარდობითი ტენიანობის შიდაწლიური განაწილება, ზუგდიდი



4.2.3. ატმოსფერული ნალექები და ღრუბლიანობა

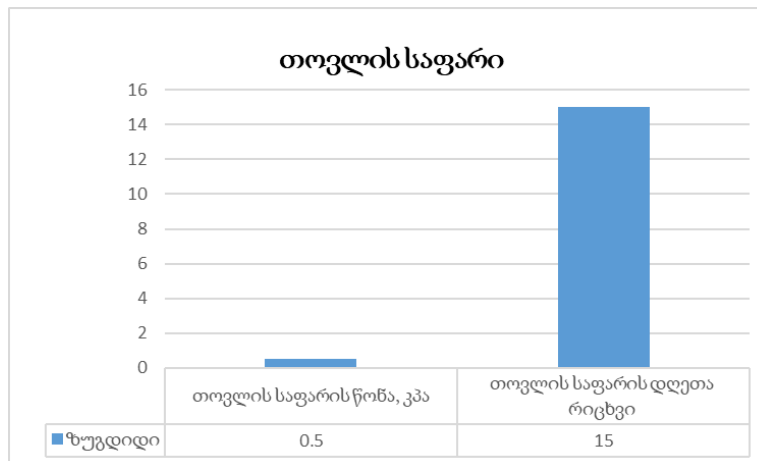
ზუგდიდის მეტეოროლოგიური სადგურის მონაცემებით, აღნიშნული ტერიტორიისთვის ნალექების წლიური რაოდენობა 1723 მმ-ს შეადგენს, ხოლო ნალექების დღე-ღამური მაქსიმუმი 238 მმ-ა.

გრაფიკი 4.2.3.1 ატმოსფერული ნალექების შიდაწლიური განაწილება



ნალექები თოვლის სახით დაბლობზე იშვიათად მოდის. ქ. ზუგდიდში თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი 15-ია, ხოლო თოვლის საფარის წონა 0.5 კპა-ს შეადგენს.

გრაფიკი 4.2.3.2. თოვლის საფარი



ტერიტორია მაღალი ღრუბლიანობით გამოირჩევა. ღრუბლიანობის მაღალი მნიშვნელობების გამო ცის მოღრუბლული მდგომარეობის ალბათობა მისივე მოწმენდილი მდგომარეობის ალბათობაზე მეტია. საერთო ღრუბლიანობის მიხედვით, ქ. ზუგდიდში ცის მოღრუბლული მდგომარეობის ალბათობა საშუალოდ 53%-ს შეადგენს. წლის განმავლობაში მოღრუბლული მდგომარეობის ალბათობა მაქსიმუმს აღწევს ზამთრის ბოლოსა და გაზაფხულის დასაწყისში, ხოლო მინიმუმს - შემოდგომის მეორე ნახევარში. ასეთივე წლიური სვლით ხასიათდება მოღრუბლულ დღეთა რიცხვი. მათი საერთო წლიური რაოდენობა საგრძნობლად მაღალია ისევე, როგორც ღრუბლიანობის სხვა მაჩვენებლები. მოღრუბლულ დღეთა რიცხვი ზუგდიდში-137-ია.

4.2.4. ქარის სიჩქარე და მიმართულება

ტერიტორიაზე ხმელეთის ზედაპირის არათანაბარი გათბობა, მთიანი რელიეფის არსებობა და შედარებით თბილი შავი ზღვის სიახლოვე განაპირობებს სხვადასხვა მიმართულებისა და სიძლიერის ქარების წარმოქმნას. წლის ცივ სეზონში აღმოსავლეთის ქარებია გაბატონებული, თბილ სეზონზე კი დასავლეთის (ზღვიური) ქარები ჭარბობს (იხ. ნახ.). ვაკე-დაბლობის დასავლეთ ნაწილში აღინიშნება დღელამური ქარების - ბრიზების მოქმედებაც. ზღვის ბრიზი კოლხეთის დაბლობზე საკმაოდ ღრმად ვრცელდება და მისი სიჩქარე 3-6 მ/წმ-ის ფარგლებში იცვლება.

ზღვის სანაპირო ზოლში, სადაც მთები ახლოს შემოდინან სანაპიროსთან, ხდება მთა-ხეობათა ქარებისა და ბრიზების აღრევა, რომლის ფონზეც ეს ქარები ერთმანეთს აძლიერებენ ან ასუსტებენ.

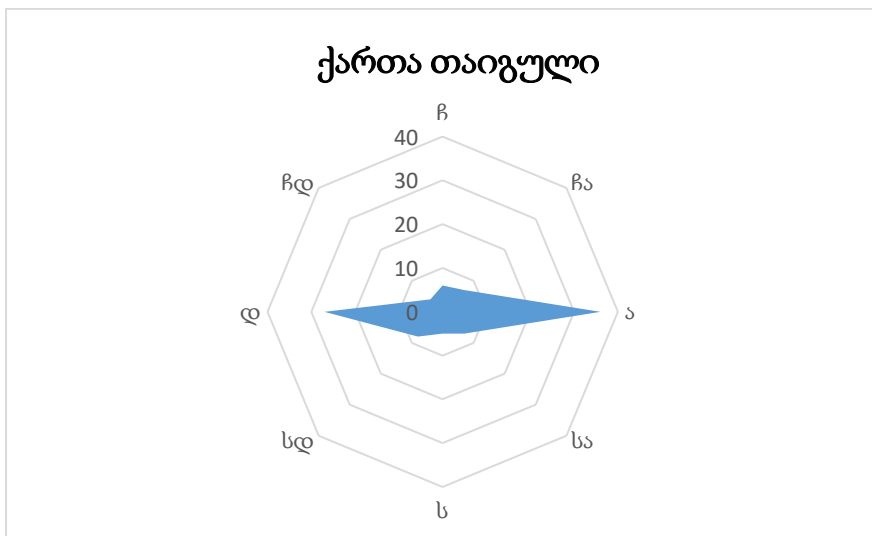
ტერიტორიისთვის აგრეთვე დამახასიათებელია ადგილობრივი თბილი და მშრალი ქარი - ფიონი. იგი ჩვეულებრივ აღმოსავლეთიდან ქრის და ყველაზე ხშირია ზამთარში და გაზაფხულზე. ფიონის შედეგად, შესაძლოა ჰაერის ტემპერატურის სწრაფი ზრდა. ყველაზე დიდი სიჩქარით აღმოსავლეთის ფიონი გამოირჩევა. მისმა სიჩქარემ შესაძლოა 40 მ/წმ გადააჭარბოს.

ქარის საშუალო სიჩქარე წლის ცივ პერიოდში უფრო მეტია, ვიდრე თბილ პერიოდში. ქარის საშუალო წლიური მაჩვენებელი რეგიონის ტერიტორიის დიდ ნაწილზე 3 მ/წმ-ს აღწევს. ძლიერ (15 მ/წმ და მეტი სიჩქარის) ქარიანი დღეების საშუალო წლიური რაოდენობა 66-ია. რეგიონში ქარის საშუალო სიჩქარე 1.3 მ/წმ-ს შეადგენს.

ცხრილი 4.2.4.1. ქარის მახასიათებლები, ზუგდიდი

ქარის საშუალო დღეებისა და უმცირესი სიჩქარე, მ/წმ		ქარის მიმართულება და შტილის განმეორებადობა (%) წელიწადში									
იანვარი	ივლისი	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	შტილი	
5.1/0.4	2.0/0.3	6	7	36	7	5	8	27	4	53	

გრაფიკი 4.2.4.2. ქარის მიმართულების განმეორებადობა, ზუგდიდი



4.3 რაიონის გეოლოგიურ-ჰიდროგეოლოგიური პირობების მოკლე დახასიათება

გეომორფოლოგია

გეომორფოლოგიურად ქ. ზუგდიდი განლაგებულია მდ. ენგურის მარცხენა მხარეს, სამეგრელოს ქედის სამხრეთით, რომელიც სუბგანედური მიმართულებისაა და გადაჭიმულია ენგურის ხეობიდან ცხენისწყლის ხეობამდე.

სამეგრელოს ქედის ცენტრალური ნაწილი მდინარეების ენგურის და ცხენისწყლის, ხობისწყლის და ტეხურის წყალგამყოფს წარმოადგენს. დასავლეთი მონაკვეთი მდ. ენგურის მარცხენა შენაკადების - ხაიშურას და მაგანას აუზების წყალგამყოფია, ხოლო აღმოსავლეთი მონაკვეთი ერთმანეთისაგან გამოყოფს მდ. ცხენისწყლის მარჯვენა შენაკადების - დევაშის და ჯონოულას აუზებს.

ქედის უმაღლესი მწვერვალია დასავლეთით ლაკუმურაშ-დუდი (3255 მ), აღმოსავლეთით - წიქური (3174 მ). ქედის სიგრძე 60 კმ-ია, მაქსიმალური სიგანე კი 30 კმ. სამეგრელოს ქედი ხელურის შტოქედით სვანეთის ქედს უკავშირდება, სამხრეთის მიმართულების შტოქედებია: ჯომარდა, ჯახუნაბუ და ბეჩუნა.

სამეგრელოს ქედი აგებულია შუაიურული დანალექი და ვულკანოგენური წყებებით. თითოეული ლითოლოგიური კომპლექსი რელიეფის მორფოლოგიაშია ასახული.

მდინარე ენგურის ხეობა მორფოლოგიური და მორფომეტრიული პირობებით რამდენიმე მონაკვეთად იყოფა: სათავიდან - უშგულამდე, უშგულიდან - ლატალამდე, ლატალიდან - ლახამულამდე, ლახამულადან - ჯვარამდე. ჯვრის ქვემოთ მდ. ენგური კოლხეთის გორაკ-ბორცვიან და დაბლობ რელიეფზე მიედინება.

სტრატეგრაფია

საკვლევი რაიონის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობენ ვულკანური და ვულკანოგენურ-დანალექი ქანები, შუა იურული ასაკიდან დაწყებული მეოთხეულით დამთავრებული, გარკვეული სტრატეგრაფიული ხარვეზებით.

რაიონის გეოლოგიური ჭრილი იწყება შუა იურული ასაკის ბაიოსის (J_{2b}) სართულის მარჩხი ზღვის და ტბიური ნალექებით: კვარც-არკოზული ქვიშაქვები, ალევროლიტები, თიხა და ნახშირიანი ფიქლები, ქვანახშირის შრეები და შავი არგილიტები, 3 კმ-ზე მეტი სიმძლავრით. მათ ზემოდან აძევს ზედა იურული (J₃) ასაკის ლაგუნურ-კონტინენტური ნალექები: ჭრელი თაბაშირიანი თიხები, არგილიტები, ქვიშაქვები, ბრექჩიები და კონგლომერატები (ზოგან ბაზალტური), კირქვების, დოლომიტების და მერგელების შუაშრეები და დასტები, ზოგან ტუტე და სუბტუტე ოლივიანი ბაზალტების და ტრაქიტული ლავები და პიროკლასტოლითები. შემდეგ მოდის ქვედა ცარცული ასაკის ბარემული (K_{1b-br}) სართულის კვარც-არკოზული ქვიშაქვები და კონგლომერატები, კირქვები, დოლომიტები. შემდეგ, აღმავალ ჭრილში მოდის ქვედა ცარცული ასაკის აპტური და ალბური (K_{1a+al}) მარჩხი ზღვის მერგელები: კირქვები, კარბონატული თიხები, გლაუკონიტიანი ქვიშაქვები, ზოგან კირ-ტუტე ბაზალტური, ანდეზიბაზალტური და ანდეზიტური ლავები და ვულკანოკლასტოლითები, ტუფიტები. მათ მოსდევს ზედა ცარცული ასაკის (K₂) ზღვიური ნალექები: გლაუკონიტიანი ქვიშაქვები, შრეებრივი კირქვები

(პელიტომორფული, ლითოგრაფიული, კრისტალური, ბრექჩისებრი), მერგელოვანი კირქვები, მერგელები, ზოგან ტუტე ბაზალტების, ტრაქიანდეზიტების, ტრაქიტების და ფონოლიტების განფენები და პიროკლასტოლითები, კირქვებისა და მერგელების შუაშრეებით.

ტერიტორიაზე ასევე გავრცელებულია შუა მიოცენური, ოლიგოცენური და მეოთხეული ასაკის ალუვიურ-დელუვიური ნალექები.

ძირითადი ქანები მათი გავრცელების უმეტეს ნაწილში გადაფარულია თანამედროვე ელუვიურ-დელუვიური და პროლუვიური ფხვიერი წარმონაქმნებით - თიხნართა და ლოდნარ-ლორდნარი თიხის და ხვინჭკის შემავსებლებით.

ჰიდროგეოლოგია

ჰიდროგეოლოგიური დარაიონების სქემის მიხედვით, საკვლევი ტერიტორია შედის საქართველოს მთათაშუა დეპრესიის ჰიდროგეოლოგიური ოლქის, კოლხეთის არტეზიული აუზის, კერძოდ კი ოდიშის მცირე ზომის არტეზიული აუზის ფარგლებში.

კოლხეთის არტეზიული აუზი წარმოადგენს საქართველოს მთათაშუა დეპრესიის დასავლეთ დაძირულ ნაწილს, რომელიც ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია კავკასიონის სამხრეთი ფერდობით, აღმოსავლეთიდან ძირულის მასივით და სამხრეთიდან აჭარა-თრიალეთის ნაოჭა ზონით. აუზის საფარში გავრცელებული დანალექი კომპლექსები წარმოდგენილია კარგად წყალგამტარი და წყალგაუმტარი ნალექების მორიგეობით, რაც განაპირობებს მკვეთრად გამოხატული არტეზიული ჰორიზონტების არსებობას.

კოლხეთის არტეზიულ აუზში გამოიყოფა შემდეგი მცირე ზომის არტეზიული აუზები: გუდუთის, სამურზაყანოს, ოჩამჩირე-ყულევის, ოდიშის, წყალტუბოს, არგვეთის და რაჭა-ლეჩხუმის. მათი ჩამოყალიბება განპირობებულია რეგიონის ნაოჭების ზეწრული ხასიათით და ვიწრო დაბალი ანტიკლინებისა და შედარებით დამრეცი სინკლინების არსებობით. შედარებით მაღალი ანტიკლინის თაღები ხშირად წარმოადგენს დაწნევივითი ჰორიზონტის კვების არეს, ხოლო დაბალ ნიშნულზე განლაგებული სინკლინები განტვირთვის არეს.

აუზის დანალექი საფარის რთული სტრუქტურულ-გეოლოგიური აგებულება, რომლის ფარგლებშიც ცალკეული ტექტონიკური ელემენტი დროში მკვეთრად იცვლებოდა, განაპირობებს ორი ჰიდროგეოლოგიური სართულის ჩამოყალიბებას, რომელთაც გაწყლიანებისა და წყლის ცირკულაციის განსხვავებული თვისებები ახასიათებს.

ზედა სართული წარმოდგენილია თანამედროვე და მეოთხეული ასაკის (ალუვიური, ზღვიური, დელუვიურ-პროლუვიური, კონტინენტურ-ზღვიური) ფხვიერი ქანებით (ქვიშები, კაჭარ-კენჭნარი, ტორფი, თიხნარი, კონგლომერატები). ეს ნალექები ძირითადად გავრცელებულია მდინარეების ტერასებზე, მთის ძირისა და ასევე ზღვის სანაპირო ზოლის გასწვრივ.

აღნიშნულ წყალშემცველ ჰორიზონტს ქვეშ უდევს წყალგაუმტარი ზედა და შუა მეოთხეული ასაკის თიხები, მერგელები, კონგლომერატები, რომლებიც ტრანსგრესიულად დევს პონტ-მეოტური ნალექების წყალშემცველ ჰორიზონტზე.

ოდიშის არტეზიული აუზის ფარგლებში შიშვლდება ზედა და შუა მიოცენური და პალეოგენ-ზედაცარცული ნალექები, რომელთა ინტენსიური ცირკულაციის ზონებში კარგი წყალსიუხვით გამოირჩევა დაკარსტული კირქვები.

ნეოკომური წყალშემცველი ჰორიზონტი დაძირულ ნაწილში გამოირჩევა წყალსიუხვიით და მაღალი დაწნევით. აქ წარმოდგენილია თერმული დაბალმინერალიზებული წყლები.

ცხელი და ძლიერ ცხელი თერმული წყლები გვხვდება სხვადასხვა ჰორიზონტებში, განსაკუთრებით კი ქვედაცარცულ ჰორიზონტში. აღნიშნული ჰორიზონტიდან ზუგდიდი-ცაიშის საბადოზე ჭაბურღილებით მიღებულია საკმაოდ დიდი რაოდენობის თერმული წყლები, რომელთა ტემპერატურა 95 °C-მდე აღწევს.

ნარჩენების მართვა

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტში მუნიციპალური ნარჩენების მართვის სისტემის ჩამოყალიბება 2010 წლიდან დაიწყო. ამჟამად, ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე წარმოქმნილი მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვების მომსახურება უზრუნველყოფილია 100%-ით. ქალაქ ზუგდიდში ნარჩენების მართვაზე პასუხისმგებელია ქალაქ ზუგდიდის მერია და მის დაქვემდებარებაში არსებული ა(ა)იპ „ზუგდიდდასუფთავების ცენტრი“.

ქალაქ ზუგდიდში შეგროვებული მყარი საყოფაცხოვრებო ნარჩენების განთავსება სოფ. დიდინების ტერიტორიაზე არსებულ მყარი ნარჩენების ნაგავსაყრელზე ხდება (საკადასტრო კოდი: 43.26.42.004), რომლის საერთო ფართობი 166,910 მ²-ს შეადგენს და შპს „მყარი ნარჩენების მართვის კომპანია“ მართავს. აღნიშნული ნაგავსაყრელი გარდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტისა ემსახურება სენაკის, ჩხოროწყუს, წალენჯიხის, ხობის და მესტიის მუნიციპალიტეტებს. ნაგავსაყრელზე ყოველთვიურად დაახლოებით 3,498 მ³ ნარჩენი თავსდება და მისი ოპერირება შესაბამისი გარემოსდაცვითი სტანდარტების დაცვით მიმდინარეობს.

ზუგდიდს არ გააჩნია ოფიციალური ნაგავსაყრელი ინერტული ნარჩენებისთვის, რაც მუნიციპალიტეტისთვის ერთ-ერთ პრობლემას წარმოადგენს. ნაგავსაყრელის მშენებლობა დაგეგმილია სამეგრელო-ზემოვანეთის რეგიონისთვის, ქ. ზუგდიდის სიახლოვეს, სადაც განთავსდება ამ რეგიონში შეგროვებული საყოფაცხოვრებო ნარჩენები, (იხ. ილუსტრაცია 4.3) თუმცა საქართველოში რეგიონალური ნაგავსაყრელების ამოქმედების შემდეგ, 2023-2025 წლებისთვის, ინერტული ნარჩენების შეტანა საყოფაცხოვრებო ნარჩენების ნაგავსაყრელის ტერიტორიაზე შესაძლებელი აღარ იქნება. შესაბამისად, მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენების განთავსებისთვის საჭიროა გამოიყოს ცალკე ტერიტორია. უნდა აღინიშნოს, რომ ნარჩენების მართვის კოდექსის 21-ე მუხლის 51 პუნქტის თანახმად, ინერტული ნარჩენები, რომლებიც გამოსადეგია ამოვსების ოპერაციებისთვის ან მშენებლობის მიზნებისთვის, შესაძლებელია არ განთავსდეს ნაგავსაყრელზე, თუ ისინი სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებით, ამოვსებითი ოპერაციებისთვის ან პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის მიზნებისთვის იქნება გამოყენებული. რეგიონული ნაგავსაყრელების ამოქმედებამდე, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენები შესაძლებელია განთავსდეს მოქმედ მუნიციპალურ ნაგავსაყრელზე.

ცხოველური ნარჩენებისთვის ზუგდიდი მუნიციპალიტეტში არ არსებობს სპეციალური ობიექტები (ბეიკერის ორმო, ინსინერატორი) და არსებობის შემთხვევაში მსგავსი ნარჩენები არაკანონიერ, ან მუნიციპალიტეტის საყოფაცხოვრებო ნარჩენების ნაგავსაყრელზე ხვდება. უახლოეს მომავალში, ცხოველური ნარჩენების მართვის საკითხი დარეგულირდება გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ, შემუშავებული ღონისძიებებით, მათ შორის, „ცხოველური ნარჩენების მართვის შესახებ“ კანონქვემდებარე აქტით (ნარჩენების მართვის კოდექსი, მუხლი 49). ახალი რეგულაციები დღემდე არ ამოქმედებულა. მოსალოდნელია, რომ

ახალი რეგულაციების ამოქმედებასთან ერთად, ქვეყანაში გაჩნდება სათანადო ობიექტები და მსგავსი ნარჩენების დამუშავების მომსახურება ხელმისაწვდომი გახდება.

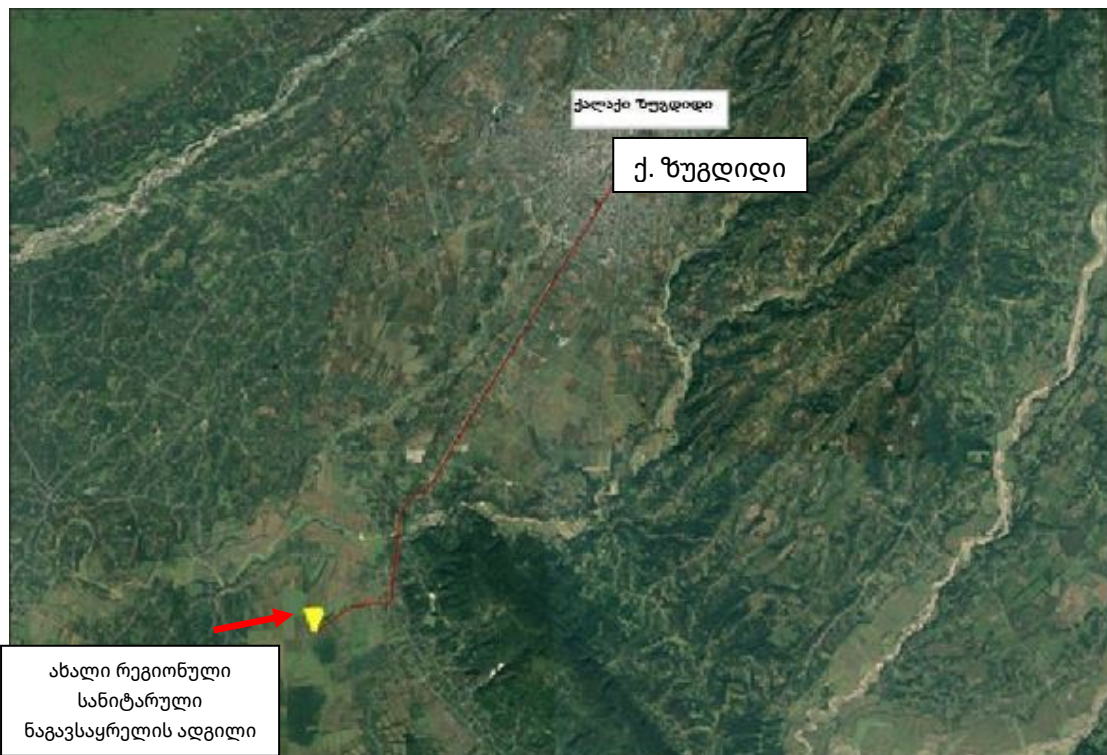
2020 წლის 1 ივნისს „საქართველოს მყარი ნარჩენების მართვის კომპანია“, სამეგრელო-ზემო სვანეთისთვის ახალი რეგიონული არასახიფათო ნარჩენების განთავსების ობიექტის მშენებლობის პროექტის ფარგლებში, სკოპინგ ანგარიში გამოაქვეყნა. სკოპინგის ანგარიშში წარმოდგენილი პროექტი ითვალისწინებს სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონში ნარჩენების გადამტვირთავი 3 სადგურის მოწყობას, რეგიონში არსებული ნაგავსაყრელების შესაბამისი სტანდარტებით დახურვასა და ნარჩენების განთავსების ახალი, ევროსტანდარტების შესაბამისი, რეგიონული ობიექტის მშენებლობას.

არსებული ნაგავსაყრელის დახურვა და საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ახალი, თანამედროვე, ნარჩენების განთავსების ობიექტის მოწყობა მნიშვნელოვანია ადგილობრივი მოსახლეობის გარემო და საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესებისთვის. პროექტის ფარგლებში მუნიციპალიტეტებს გადაეცემათ ნარჩენების შესაგროვებელი ახალი აღჭურვილობა, რაც უფრო ეფექტურს გახდის დასუფთავების სისტემას რეგიონში და გააუმჯობესებს სანიტარულ პირობებს. ასევე, ნარჩენების გადამტვირთავი სადგურებისა და ნარჩენების განთავსების ახალი ობიექტის მოწყობის შედეგად ადგილობრივი მოსახლეობისთვის დამატებითი სამუშაო ადგილები გაჩნდება. ამჟამად, რეგიონულ ნაგავსაყრელების მშენებლობასთან დაკავშირებული საკითხები სხვადასხვა ეტაპზეა. რამდენიმე ნაგავსაყრელის მშენებლობისთვის განსაზღვრულია შესაბამისი ადგილი, ხოლო დანარჩენი ნაგავსაყრელებისთვის მიმდინარეობს წინასწარი გარემოსდაცვითი და სოციალური კვლევები, რომელთა დასრულების შემდეგ შეირჩევა რამდენიმე ალტერნატიული ვარიანტი და დეტალური კვლევების საფუძველზე განისაზღვრება სათანადო ადგილმდებარეობა.

ილუსტრაცია 4.3

ახალი რეგიონული არასახიფათო ნარჩენების განთავსების ობიექტის ადგილმდებარეობა

ქ. ზუგდიდთან მიმართებაში



5. ქალაქ ზუგდიდი განვითარების ხედვა

ზოგადი:

- კოლხეთის დაბლობის, როგორც მეტროპოლიური/აგლომერაციული პირობითი გეგმარებითი ერთეულის არეალის განსაზღვრა და მისი როლის ზრდა ქვეყნის განვითარებისთვის;
- კოლხეთის დაბლობზე მდებარე დასახლებული პუნქტების აგლომერაციულ/მეტროპოლიურ ჭრილში განვითარებისთვის ახალი სატრანსპორტო (საავტომობილო, სარკინიგზო, საზღვაო) კავშირების განვითარება;
- მეტროპოლიური/აგლომერაციული მართვის ერთიანი სისტემისშექმნადა ინტერმუნციპალური თანამშრომლობის გაზრდა;
- სამუშაო ადგილების შექმნა/გაზრდა;
- ქ. ზუგდიდის როლის ზრდა კოლხეთის ეროვნულ პარკთან მიმართებაში;
- ქ. ზუგდიდის როლი კურორტ ცაიშთან მიმართებაში.
- ქალაქ ზუგდიდსა და ანაკლიის ღრმაწყლოვან ნავსადგურს შორის სოციალურ-ეკონომიკური კავშირების განვითარება.

ქალაქი ზუგდიდი:

- ქალაქის არტერიული ქუჩები, მათი მნიშვნელობა და ფუნქცია;
- ქ. ზუგდიდის უბნების განვითარება და შიდასაუბნო მომსახურება (ღია სივცეები, მომსახურება, კომერციული სივრცეები);
- ახალი საცხოვრებელი უბნების განვითარება
- მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგება, ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა მდინარის გასწვრივ, როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანი (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში);
- ახალი სამანქანო და საფეხმავლო კავშირები, ხიდეები;
- ველობილიკების და ელექტრო სკუტერების ბილიკების მოწყობა;
- ბულვარის მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება და განვითარება;
- მიტოვებული სამრეწველო სივრცეების განვითარება;
- ბაზრის ტერიტორიის მოწესრიგება, ზუგდიდსა და ანაკლიას შორის მასშტაბური სავაჭრო მოლის განვითარების საკითხი;
- განათლება - ახალი სკოლები და ბაღები;
- ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება;
- ეკონომიკური განვითარება;
- ტურიზმის განვითარება;
- პრიორიტეტები, რიგითობა და ეტაპობრიობა.

5.1 ქ. ზუგდიდის მდებარეობა და როლი დასავლეთ საქართველოში

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორია მდებარეობს დასავლეთ საქართველოს ცენტრალურ ნაწილში, მისი დასავლეთი საზღვარი მიუყვება შავი ზღვის სანაპიროს (განმუხური, ანაკლია), ჩრდილო-დასავლეთით ესაზღვრება აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის გალის რაიონი, ჩრდილოეთით და ჩრდილო-აღმოსავლეთით - წალენჯიხის მუნიციპალიტეტი, აღმოსავლეთით - ჩხოროწყის მუნიციპალიტეტი, სამხრეთით - ხობის მუნიციპალიტეტი. აღსანიშნავია, რომ ქ. ზუგდიდი, როგორც ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის, ასევე სამეგრელო-ზემოსვანეთის მხარის ადმინისტრაციული ცენტრია.

მუნიციპალიტეტს უჭირავს ოდიშის დაბლობი, ოდიშისპლატო დაურთას მთიანი ზონა. ტერიტორია 668 კმ²-ია, მათ შორის სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებს უკავია 340 კმ². რაიონში მდინარეთა ხშირი ქსელია, ბევრია ჭაობი და მცირე ტბა. გარდა მდინარე ენგურისა, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიას კვეთს მდინარეები: ჩხოუშია, ჯუმი, ჭანისწყალი, რუხი და სხვა.

მოსახლეობის ტერიტორიული განლაგება-დასახლებულობა უშუალოდ დაკავშირებულია მისი მიწების სამეურნეო ათვისების პირობებსა და შესაძლებლობებთან, ამავ დროს, საკუთრივ ქალაქ ზუგდიდის, როგორც შემკრები ცენტრის მზარდ განვითარებასთან. აღსანიშნავია, რომ ზუგდიდი დევნილი მოსახლეობის კომპაქტური ჩასახლების მხრივ ყველაზე დიდი ცენტრია თბილისის შემდეგ. ამასთან, მოსახლეობის სიმჭიდროვის მხრივ ქ. ზუგდიდი სამეგრელოში ყველაზე მაღალი მაჩვენებლით გამოირჩევა.

5.2 კოლხეთის დაბლობი და ქალაქი ზუგდიდი

ქალაქ ზუგდიდის განვითარების და სიცოცხლისუნარიანობის შეფასებისთვის საპროექტო ტერიტორია განხილულია, როგორც შავი ზღვის აუზის რეგიონში, ასევე მთლიანად საქართველოს და დასავლეთ საქართველოს აგლომერაციულ/მეტროპოლიურ ჭრილში.

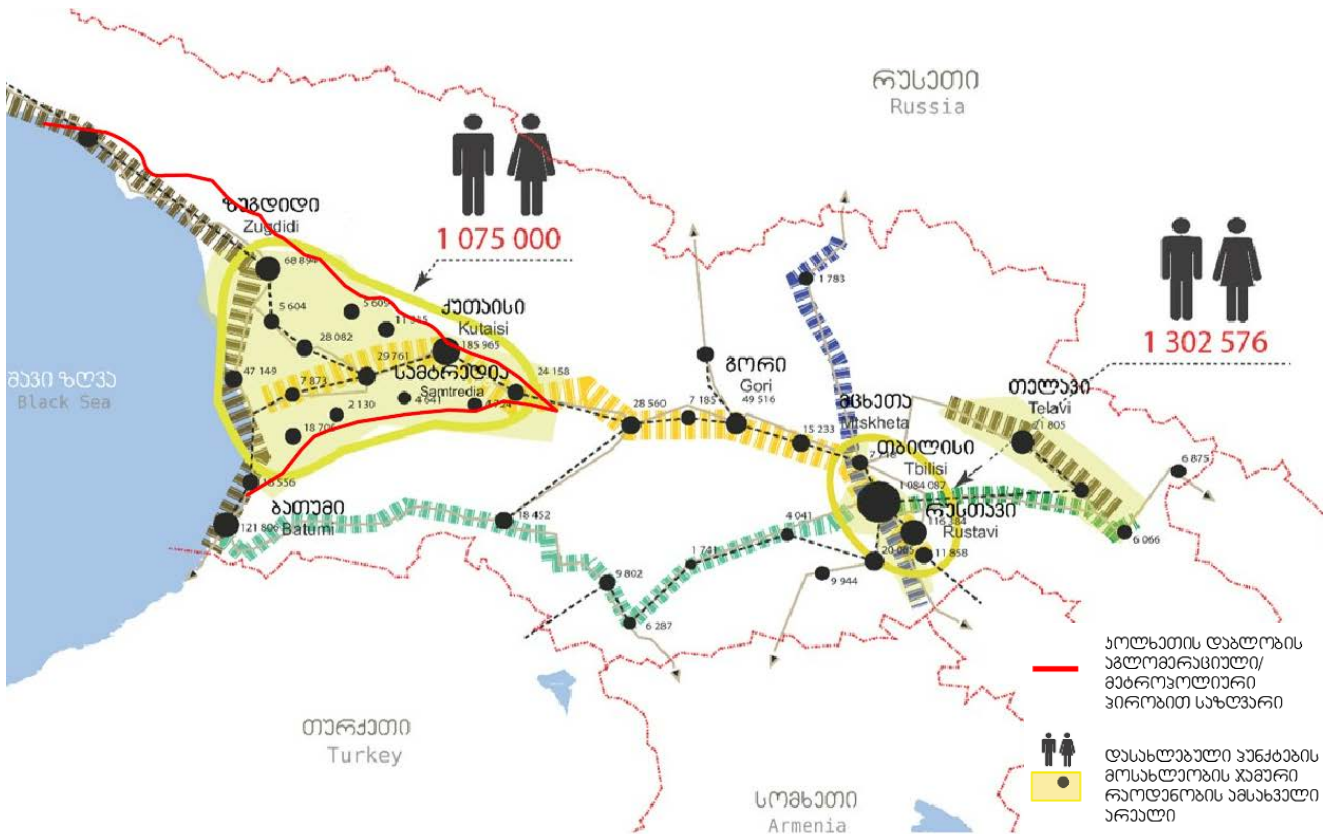
კოლხეთის დაბლობი და მასზე მდებარე დასახლებები (ქალაქები და სოფლები) თავის გეოგრაფიული და ტრანზიტული მდებარეობით, ბუნებრივად ქმნიან განსახლების ერთიან სისტემას, რაც მათი აგლომერაციულ/მეტროპოლიურ ჭრილში განვითარების განხილვის საშუალებას იძლევა. ასევე, მნიშვნელოვანია ის ფაქტორიც, რომ კოლხეთის დაბლობზე არსებული ქალაქებისა და სოფლების მოსახლეობის რაოდენობა მცირედით ნაკლებია მცხეთა-თბილისი-რუსთავი-გარდაბნის აგლომერაციული ერთეულის მოსახლეობის რაოდენობაზე.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი და თავად ქალაქი ზუგდიდი კოლხეთის დაბლობის ჩრდილოეთ ნაწილში მდებარეობს, სადაც ადგილობრივი განსახლების სისტემა უშუალოდ დაკავშირებულია ქ. ზუგდიდის, როგორც ცენტრის მზარდ განვითარებასთან. ასევე, აღსანიშნავია ისიც, რომ ქ. ზუგდიდი დევნილთა მოსახლეობის კომპაქტური ჩასახლების მხრივ ყველაზე დიდი ცენტრია თბილისის შემდეგ.

კოლხეთის დაბლობზე მდებარე ქალაქები, დაბები და სოფლები (ზესტაფონიდან ქობულეთამდე და ქობულეთიდან ზუგდიდის ჩათვლით) განხილვება, როგორც განსახლების ერთიანი სისტემა, სადაც წარმოდგენილი იქნება არსებული და შემოთავაზებული სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტრუქტურა და მათი ერთიანი მართვის საკითხები. ზუგდიდი თავისი გეოგრაფიული

მდებარეობით (იგულისმება აფხაზეთთან და სვანეთთან კავშირი) და ისტორიული ფუნქციით (სავაჭრო ცენტრი) მნიშვნელოვან როლს შეასრულებს კოლხეთის დაბლობის აგლომერაციის განვითარებაში.

ილუსტრაცია 5.2.1



კოლხეთის დაბლობის და მასზე მდებარედასახლებების(ქალაქები დასოფლები) აგლომერაციული/მეტროპოლიტანიური განვითარებისთვის მნიშვნელოვანი ახალი სატრანსპორტო კავშირების შეთავაზება, როგორც საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზების განვითარებით, ასევე სარკინიგზო და საზღვაო კავშირების მხრივ.გამართული სატრანსპორტო სისტემა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ფაქტორია, როგორც ქალაქ ზუგდიდის, ასევე მეტროპოლიტანიური დასახლებების განვითარებისთვის.

- **საერთაშორისო საავტომობილო გზები:** მნიშვნელოვანია ჩქაროსნული გზის განვითარება სამტრედიიდან ზუგდიდის მიმართულებით, შემოთავაზებულ ანაკლიის გადასახვევამდე და შემდგომში აფხაზეთის მიმართულებით.

- **შიდასახელმწიფოებრივი გზები:**

წარმოდგენილია განივი, ჩრდილოეთ-სამხრეთის სატრანსპორტო კავშირების განვითარება - ქ. ლანჩხუთიდან ქ. სენაკამდე და ქ. ვანიდან ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტამდე.

- **რკინიგზა:** სამგზავრო მატარებლების მოძრაობის ინტენსივობის და მგზავრთა მოხერხებული და სწრაფი გადაადგილებისთვის საჭიროა სამტრედიიდან როგორც ზუგდიდის, ასევე ქობულეთის მიმართულებით მეორე ლიანდაგის დამატება, რაც გააუმჯობესებს მგზავრთა მოხერხებულ და სწრაფ გადაადგილებას კოლხეთის დაბლობის ქალაქებს შორის, რაც უმნიშვნელოვანესია მეტროპოლიის განვითარებისთვის.

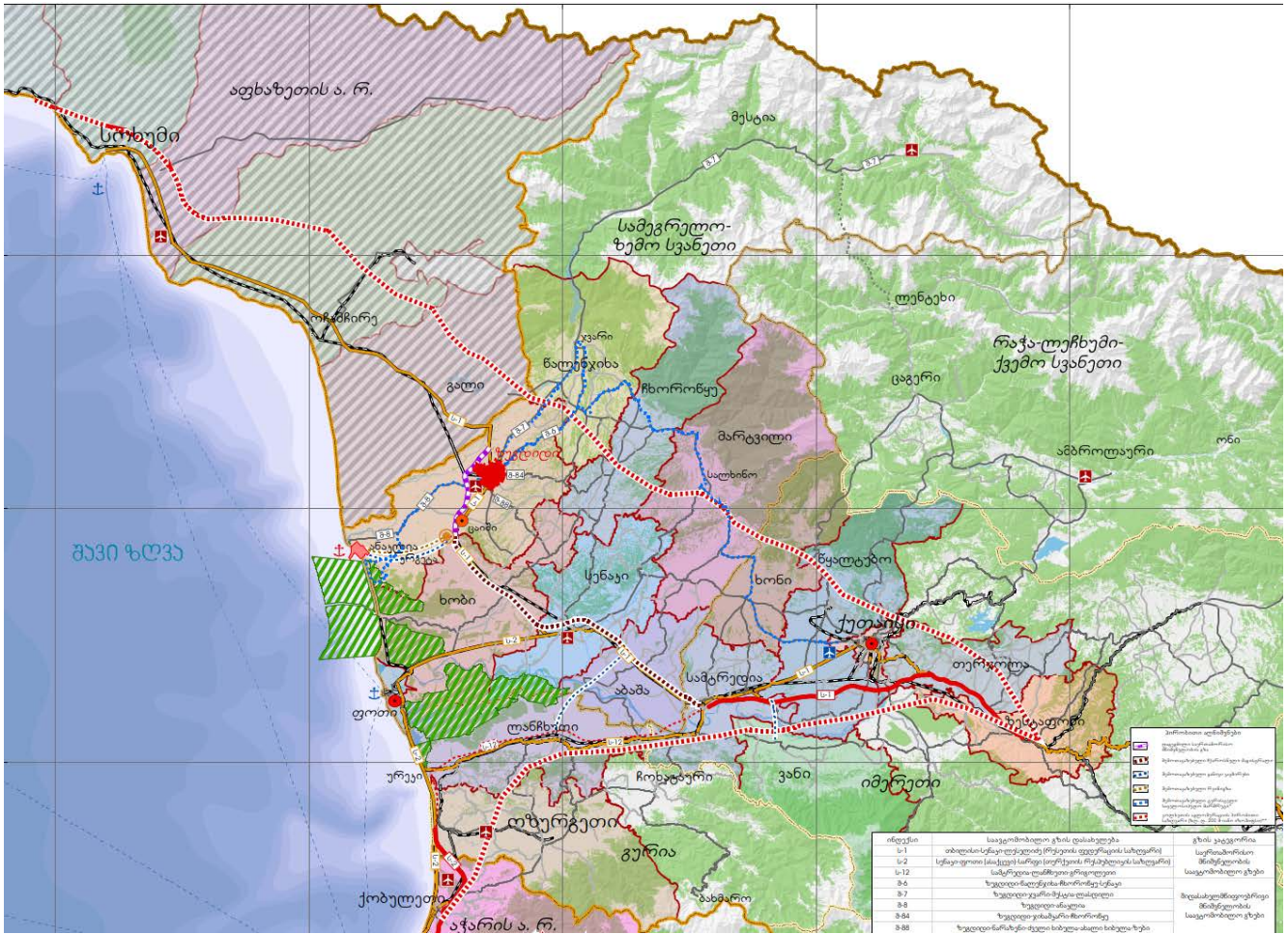
აღსანიშნავია, რომ რკინიგზის სადგურები განთავსებულია კოლხეთის დაბლობზე მდებარე ძირითადი ქალაქების ცენტრებში, რაც მნიშვნელოვანია მგზავრთა მოხერხებული გადაადგილებისთვის.

- **აეროპორტები:** კოლხეთის დაბლობის ცენტრალურ ნაწილში მდებარეობს ქუთაისის დავით აღმაშენებლის სახელობის საერთაშორისო აეროპორტი, რომელიც არის ყველაზე მზარდი აეროპორტი საქართველოს საერთაშორისო აეროპორტებს შორის. აღნიშნული აეროპორტის მდებარეობა და მასზე მოთხოვნილების ზრდა ხაზს უსვამს კოლხეთის დაბლობის მეტროპოლიური არეალის მნიშვნელობას.

მეტროპოლიის არეალში არსებობს ზუგდიდის, ფოთის, ქუთაისის, მერიის (სოფელი გურიაში, ოზურგეთიდან 13 კმ-ში) და ქობულეთის ყოფილი აეროდრომები, რომლებიც საჭიროებენ ადგილობრივ აეროპორტებად განვითარებას.

- **ნავსადგურები:** კოლხეთის დაბლობის არეალში მდებარეობს ფოთის ნავსადგური, რომელიც, დღესდღეობით, ქვეყანაში ყველაზე დიდი ნავსადგურია. ასევე, ყულევში განთავსებულია ტერმინალი-ნავსადგური. მშენებლობის პროცესშია ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურიც, რომელიც ყველაზე დიდი გამტარუნარიანობის ნავსადგური იქნება ქვეყანაში და ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი შავი ზღვის რეგიონში. ასევე, ნავსადგურის მოწყობის შესაძლებლობა არსებობს შავი ზღვის სანაპიროზე, მდინარე სუფსასთან.

ილუსტრაცია 5.2.2



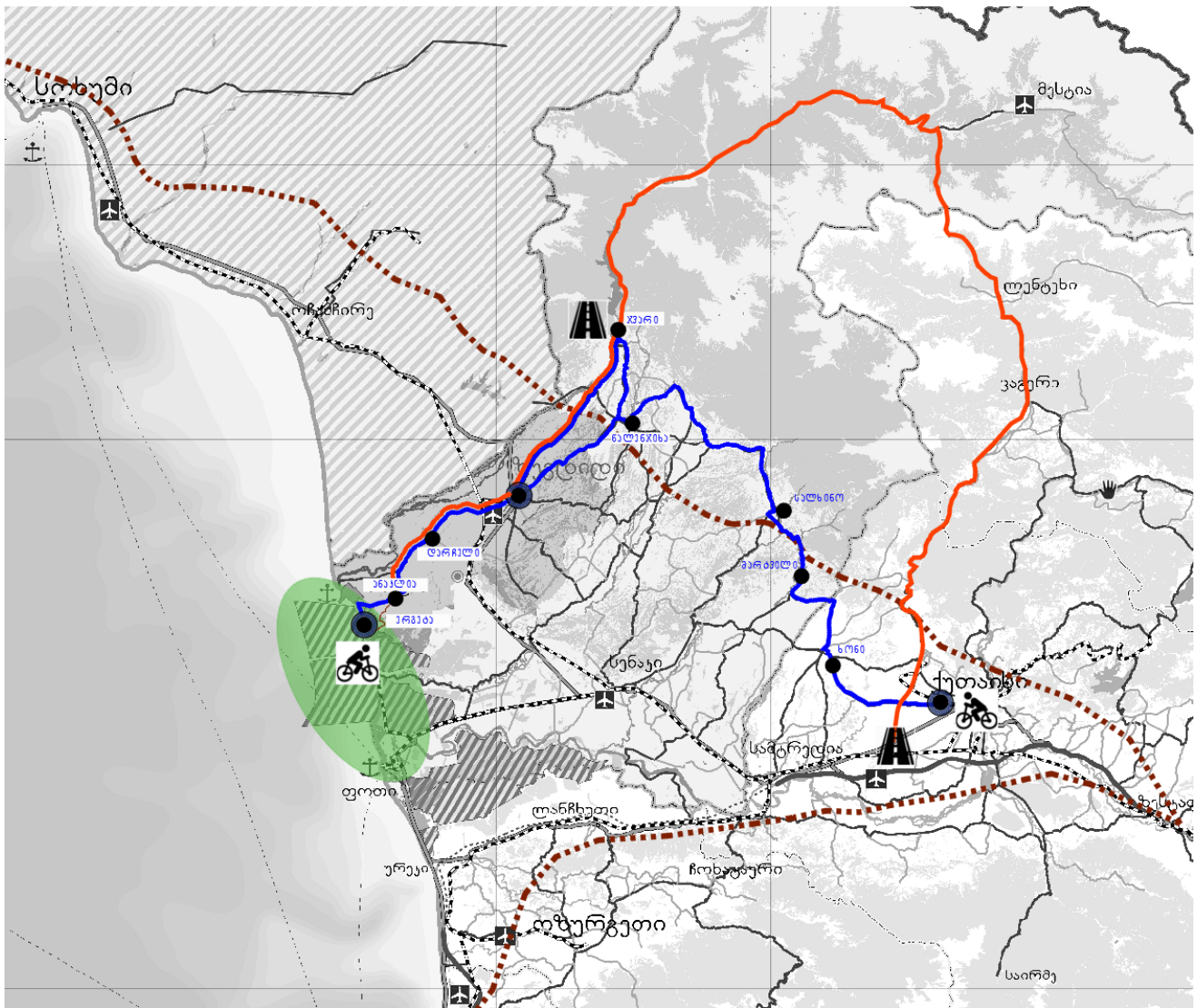
5.3 ქ. ზუგდიდის როლი კოლხეთის ეროვნულ პარკთან მიმართებაში

კოლხეთის ეროვნული პარკი, შემდგომში გამრავალფეროვნებული და განვითარებული სხვადასხვა ტურისტული ატრაქციებით, მნიშვნელოვან როლს შეასრულებს არა მარტო ქ. ზუგდიდის, არამედ კოლხეთის დაბლობის განვითარებაში. დღევანდელი მდგომარეობით, კოლხეთის ეროვნულ პარკში მოსახვედრად ძირითადი ტურიტული საინფორმაციო ცენტრი მდებარეობს მალთაყვაში. შესაძლებელია ქუთაისიდან ახალი გზის მშენებლობის შემდგომ, სვანეთის გავლით კოლხეთის ეროვნულ პარკში ჩრდილოეთის მხრიდან - ქ. ზუგდიდიდან - მოხვედრა და ახალი ტურისტული საინფორმაციო ცენტრის მოწყობა შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

კოლხეთის ეროვნული პარკი, დღევანდელი მდომარეობით, გაყოფილია ორ ნაწილად სენაკიდან ფოთისკენ მიმავალი ჩქაროსნული გზით და რკინიგზით, რის შედეგადაც ჩრდილოეთი ნაწილი არის ტურისტულად განუვითარებელი. ჩრდილოეთ ნაწილისთვის შესაძლებელია განვითარდეს მალთაყვაში არსებული მსგავსი მომსახურება: მაგალითად, საწყალოსნო ტურიმდინარე ყულევზე და მდინარე ჭურიაზე, სადაც, სავარაუდოდ, შესაძლებელია ბრტყელძირიანი ნაგებობით ტურების მოწყობა (აღნიშნულის აჭიროებს დეტალურ შეფასებას, რაც უნდა განსაზღვროს შემდგომში შესაბამისმა დოკუმენტმა).

ასევე, კოლხეთის ეროვნულ პარკთან მიმართებაში საყურადღებოა შემოთავაზებული ველოტურის განვითარების წინადადება, რომელიც გულისმობს ქუთაისიდან წყალტუბო-ხონი-მარტვილი-სალხინო-წალენჯიხა-ზუგდიდი-ანაკლია-ერგეტა-კოლხეთის ეროვნული პარკის მიმართულებას.

ილუსტრაცია 5.3



- კოლხეთის დაბლობის აგლომერაციული/მეტროპოლიური საზღვარი
- ქუთაისის საერთ. აეროპორტი-მესტია-ზუგდიდის საავტომობილო კავშირი
- შემოთავაზებული საველოსიპედო კავშირი

5.4 ქ. ზუგდიდის როლი კურორტ ცაიშთან მიმართებაში

ქალაქ ზუგდიდში ტურისტების რაოდენობის გასაზრდელად, თან ისე, რომ არ მოხდეს ქალაქის გადატვირთვა, მნიშვნელოვანია შეიქმნას მრავალფეროვანი ტურისტული მომსახურებები და განვითარდეს მის მიმდებარედ არსებული სხვა ტურისტულად საინტერესო დანიშნულების ადგილები. სწორედ ერთ-ერთი მათგანია ბალნეოლოგიური კურორტი „ცაიში“. ტურისტული ნაკადების ცირკულაცია ცაიშსა და რეგიონულ ცენტრს შორის სტიმულს მისცემს ორივე დანიშნულების ადგილს.

ცაიში ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ერთ-ერთი გამორჩეული სოფელია, რომელიც ქ. ზუგდიდიდან 10 კმ-ის დაშორებით, თბილისი-სენაკი-ლესელიძის (ს-1) საერთაშორისო მნიშვნელობის გზაზე მდებარეობს.

იგი იმყოფება საქართველოს მთათაშორისი ბარის შემადგენლობაში შემავალ კოლხეთის დაბლობზე, მდინარე ჯუმის ხეობაში, შავი ზღვიდან 18 კმ-ის მანძილზე. ცაიშის ფართობია 15000 კვ.კმ.

ცაიშის ტერიტორია ემიჯნება ურთასა და ბოკოთას მთებს, განფენილია მდ. ჯუმის მდინარისპირა დაბლობზე.

გარდა ბუნებრივი სამკურნალო წყლებისა, ცაიშში ასევე გავრცელებულია უნიკალური ფლორის და ფაუნის წარმომადგენლები, ასევე მნიშვნელოვანია მდინარე, რომლის რესურსის გამოყენებაც შესაძლებელია წყლის სათავგადასავლო აქტივობებისთვის, როგორცაა მაგალითად კაიაკინგი.

გარდა ბუნებრივი რესურსებისა, აქ ასევე აღსანიშნავია კულტურული რესურსიც, რომელიც მატერიალურ კულტურაში გამოიხატება ძველი რელიგიური ძეგლების სახით, ხოლო არამატერიალურ კულტურას რაც შეეხება, აქ შეგვიძლია ავლნიშნოთ სამეგრელოში არსებული სამზარეულო, ტრადიციები და ყოფითი ცხოვრების სხვა მახასიათებლები.

მიუხედავად მდიდარი ტურისტული რესურსებისა, ამჟამად კურორტზე ფაქტობრივად არანაირი ტურისტული მომსახურება და ინფრასტრუქტურა არ არსებობს (მხოლოდ 2 საოჯახო სასტუმრო იძებნება ინტერნეტში). შესაბამისად, ძალიან მნიშვნელოვანია აღნიშნული რესურსის ათვისება და სხვადასხვა ტიპის ტურისტული მომსახურების განვითარება:

რეკრეციული და გამაჯანსაღებელი ტურიზმი - თანამედროვე ტიპის, მაღალი კლასის განთავსების ობიექტების გახსნა, რომლებსაც ექნებათ სპა ცენტრები და გამაჯანსაღებელი აქტივობები.

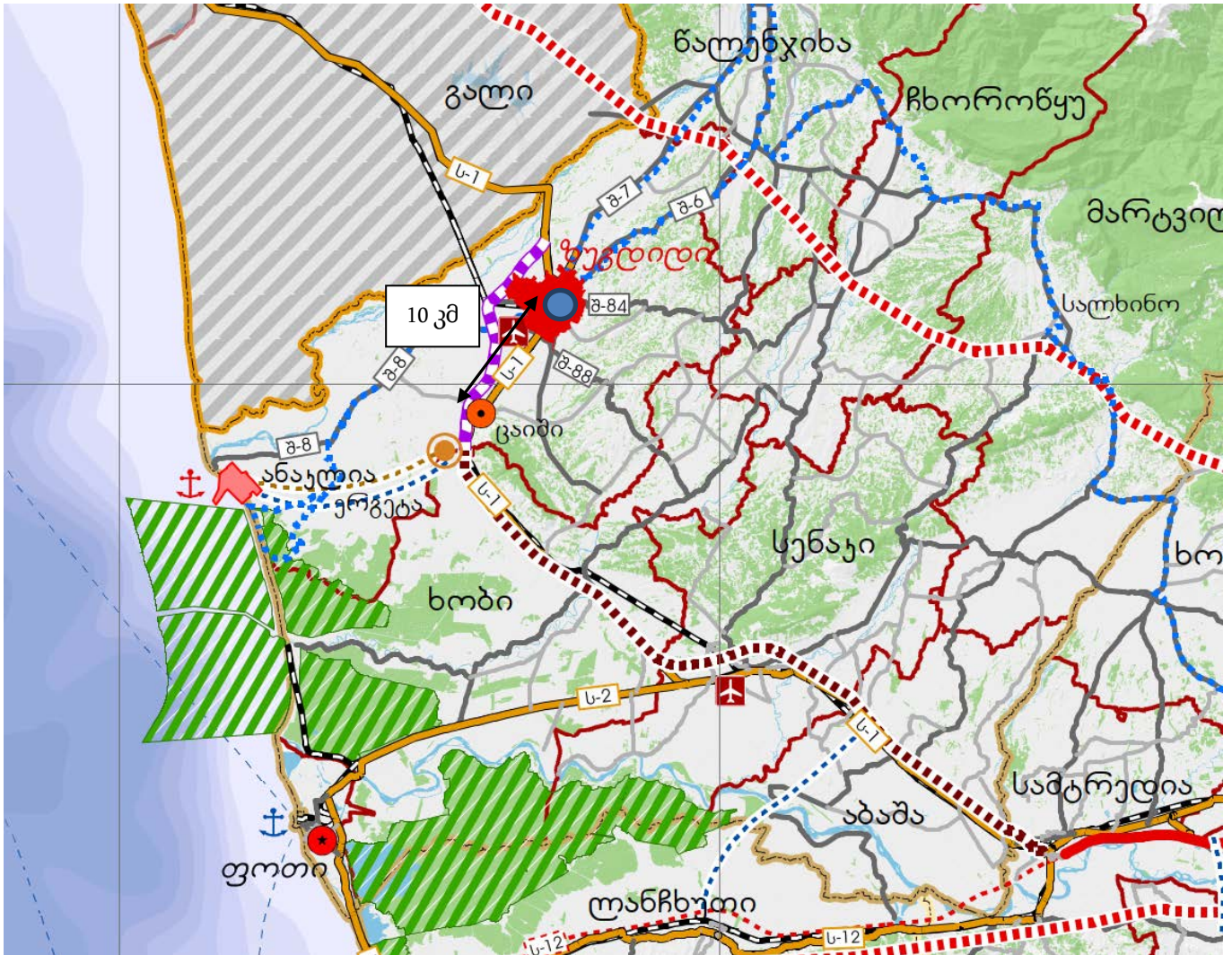
სათავგადასავლო ტურიზმის განვითარება - თემატური სალაშქრო მარშრუტების მოწყობა, მდინარის სათავგადასავლო აქტივობების განვითარება და ა.შ.

აგროტურიზმი და გასტრონომიული ტურიზმი - მცირე საოჯახო მეურნეობების ხელშეწყობა, საოჯახო ტიპის განთავსების ობიექტების, აგროტურისტული მეურნეობების, რეწვისა და კვების ობიექტების განვითარება.

კურორტის განვითარება რაიონულ ცენტრთან ერთად ბიძგს მისცემს სამეგრელოს სხვა რეკრეაციული ზონების განვითარებას. ასევე, ხელს შეუწყობს დივერსიფიციკირებული, უნიკალური ტურისტული შეთავაზებების ჩამოყალიბებას, რაცტურისტის ხანგრძლივად დაყოვნების საწინდარია, როგორც უშუალოდ ზუგდიდში, ისე ზოგადად რეგიონში. აღნიშნული კი გაზრდის მომსახურების ობიექტების რაოდენობას, შესაბამისად, დასაქმებულების რაოდენობას და

ეკონომიკურ შემოსავლებს, ასევე, ხელს შეუწყობს რეგიონის პოპულარიზაციას საერთაშორისო მასშტაბით.

ილუსტრაცია 5.4



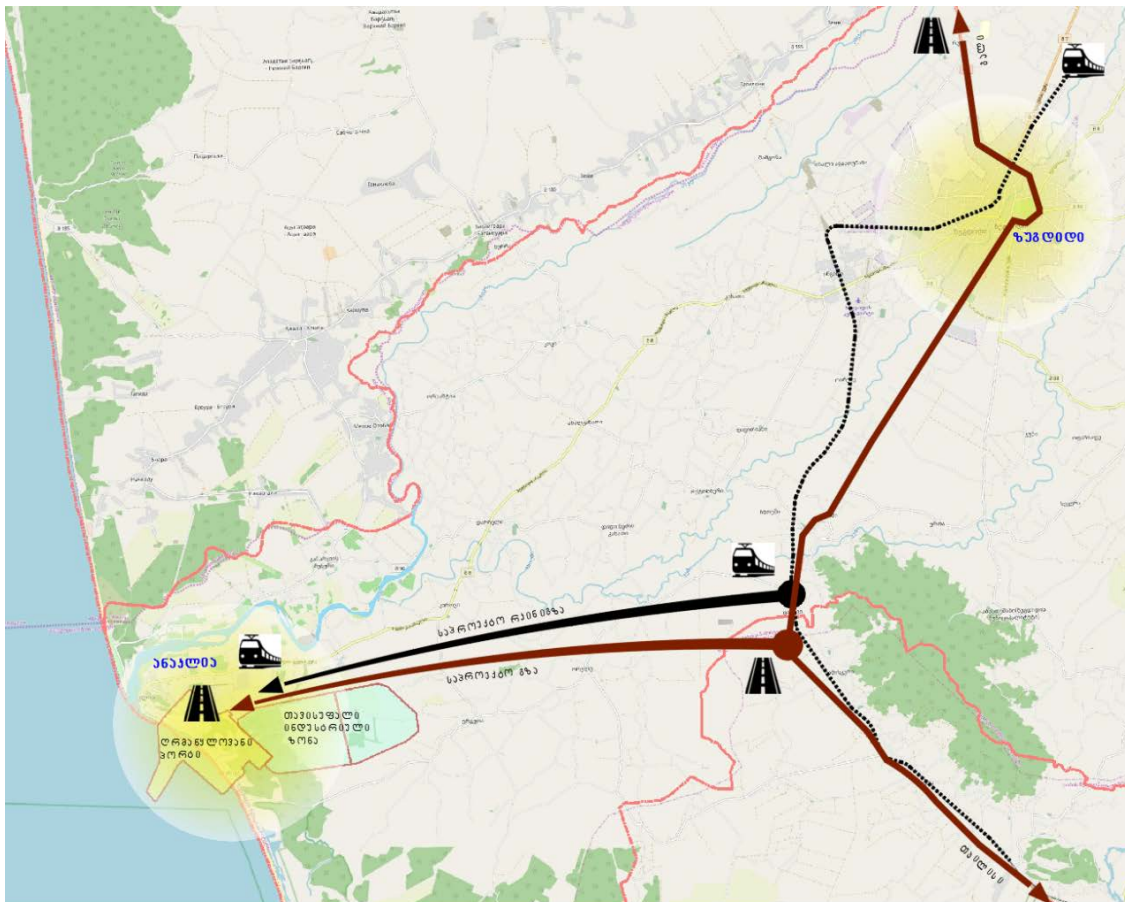
- | | | | | | |
|--|---|--|--------------------------|--|---|
| | სახელმწიფო საზღვარი | | საერთაშორისო გზა | | ნავსაყრელი |
| | ავტონომიური რესპუბლიკის საზღვარი | | შიგასახელმწიფოებრივი გზა | | თვითმმართველი ქალაქები (ქუთაისი, ფოთი) |
| | რეგიონული საზღვარი | | ადგილობრივი მნიშვნელობის | | საერთაშორისო აეროპორტი |
| | სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონის საზღვარი | | მშენებარე გზა | | ადგილობრივი აეროპორტი |
| | ოკუპირებული ტერიტორია | | საპროექტო გზა | | საზღვაო პორტი |
| | ტყის საფარი | | რკინიგზა | | დაგეგმილი საზღვაო პორტი |
| | კოლხეთის ეროვნული პარკი | | სანაოსნო გზა | | დაგეგმილი საერთაშორისო მნიშვნელობის გზა |
| | ჰიდროგრაფია | | | | შემოთავაზებული ჩქაროსნული მაგისტრალი |
| | მუნიციპალიტეტების საზღვარი | | | | შემოთავაზებული განივი კავშირები |
| | ანაკლის ღრმანყოფანი პორტი | | | | შემოთავაზებული რკინიგზა |
| | საერთაშორისო ჩქაროსნული მაგისტრალი | | | | შემოთავაზებული ტურისტული სავაჭროსიპედო მარშრუტი* |
| | | | | | კოლხეთის აგლომერაციის პირობითი საზღვარი (ზტ. დ. 200 მ-ანი იზოჰიუსი)** |

5.5 ქ. ზუგდიდისა და ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურს შორის ურთიერთკავშირი

ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგური საქართველოს პირველი ღრმაწყლოვანი პორტია. ანაკლია მდებარეობს ძველი სავაჭრო გზის მნიშვნელოვან მონაკვეთზე და წარმოადგენს ახალი აბრეშუმის გზის საკვანძო, სატრანსპორტო წერტილს აზიასა და ევროპას შორის. ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტის მშენებლობა და მომავალი განვითარება ხელს შეუწყობს როგორც ქვეყნის ეკონომიკურ წინსვლას, ასევე პირდაპირ გავლენას მოახდენს ახლომდებარე დასახლებული პუნქტების ეკონომიკურ განვითარებაზე, მათ შორის, რა თქმა უნდა, ქალაქ ზუგდიდზეც, რომელიც ანაკლიიდან სულ რაღაც 28 კმ-ში მდებარეობს.

ანაკლიაში ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის მშენებლობის გარდა, ასევე პორტთან ახლოს იგეგმება თავისუფალი ინდუსტრიული ზონის მშენებლობაცრამდენიმე ასეულ ჰა-ზე, რაც, თავის მხრივ, განაპირობებს უცხოური ინვესტიციების მოზიდვას და მრავალი სამუშაო ადგილის შექმნას. სავარაუდოდ, აღნიშნულ პროცესში ჩაერთვება ქ. ზუგდიდის მოსახლეობაც. ამასთან, ქ. ზუგდიდს შეუძლია შეასრულოს საცხოვრებელი არეალის ფუნქცია ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურსა და თავისუფალ ინდუსტრიულ ზონაში მომსახურე პერსონალისთვის. გარდა ამისა, მნიშვნელოვანია უფრო მოსახერხებელი საავტომობილო და სარკინიგზო კავშირების შექმნა, რომლებიც ხელს შეუწყობს ადგილობრივი მოსახლეობის მარტივ გადაადგილებას ქ. ზუგდიდსა (ასევე, მიმდებარე სასოფლოდასახლებებსა) და ანაკლიას შორის. გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განვითარება შექმნის დამატებით შესაძლებლობებს ქ. ზუგდიდის განვითარებისათვის. განსაკუთრებით, მისი საცხოვრებელი, საწარმოო, რეკრეაციული და სავაჭრო პოტენციალის, ასევე მოსახლეობის ზრდისა და ეკონომიკური განვითარებისათვის.

ილუსტრაცია 5.5



6. ქ. ზუგდიდის მოსახლეობის რაოდენობა და პროგნოზი

სსრკ-ს 1989 წლის მოსახლეობის საყოველთაო აღწერის შედეგებით, ქ. ზუგდიდში მოსახლეობის რაოდენობა შეადგენდა დაახლოებით 50 000 კაცს. 2014 წლის საქართველოს მოსახლეობის საყოველთაო აღწერით, მოსახლეობის რაოდენობა შემცირდა დაახლოებით 43 000 კაცამდე. ასევე მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ ქ. ზუგდიდში ჩასახლებული დევნილების რაოდენობა შეადგენს 11 000 კაცს. მოცემული მონაცემებით, მოსახლეობა 1989 წლიდან 2014 წლამდე შემცირდა დაახლოებით 32 000-მდე (18 000 კაცით). გამოდის რომ, დევნილების ჩასახლების შემდგომაც მოსახლებამ ვერ მიაღწია თავდაპირველ რიცხვს. აქედან გამომდინარე, შეიძლება გამოვიტანოთ დასკვნა, რომ ქ. ზუგდიდში საბინაო ფონდის შიდა რესურსი არსებობს. თუმცა, აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ დღევანდელი მდგომარეობით, მცირე რაოდენობით შეინიშნება ბინათმშენებლობის ტენდენცია ქალაქის ცენტრში მრავალსართულიანი საცხოვრებლების სახით და საბაზრო ფასიდაახლოებით უტოლდება თბილისის გარეუბანებში არსებულ საბაზრო ფასს.

მოსახლეობის ზრდის პროგნოზი:

საწყისი ინფორმაცია:

ცხრილი N 6.1

წელი	ზუგდიდის ქალაქის მოსახლეობა	დაბადებულთა რაოდენობა ქალაქ ზუგდიდში	გარდაცვალების რაოდენობა ქალაქ ზუგდიდში	მიგრაციის ხარისხი
2010	51,768	624	970	103214
2011	49,717	563	824	107202
2012	47,488	539	774	90584
2013	45,638	537	819	95064
2014	44,201	783	859	88704
2015	41,734	751	896	95965
2016	41,778	720	1010	98288
2017	41,745	713	835	85451
2018	42,378	697	703	98935
2019	41,961	-	-	-

ქ. ზუგდიდში ეკონომიკური წინსვლის და ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელების შემთხვევაში, მოსახლეობის ზრდა ყოველწლიურად მოხდება სავარაუდოთ მოხდება 23.1%-ით. გამოყვანილ იქნა რეკურენტული ფორმულა, რომელიც იძლევა მოსახლეობის ზრდის მაჩვენებელს წლების მიხედვით:

n – გასული წლების რაოდენობა ინფრასტრუქტურული და ეკონომიკური განვითარების დაწყებიდან.

x_n – ქალაქ ზუგდიდის მოსახლეობა ეკონომიკური და ინფრასტრუქტურული განვითარების დაწყებიდან n – გასული წლის მომენტში

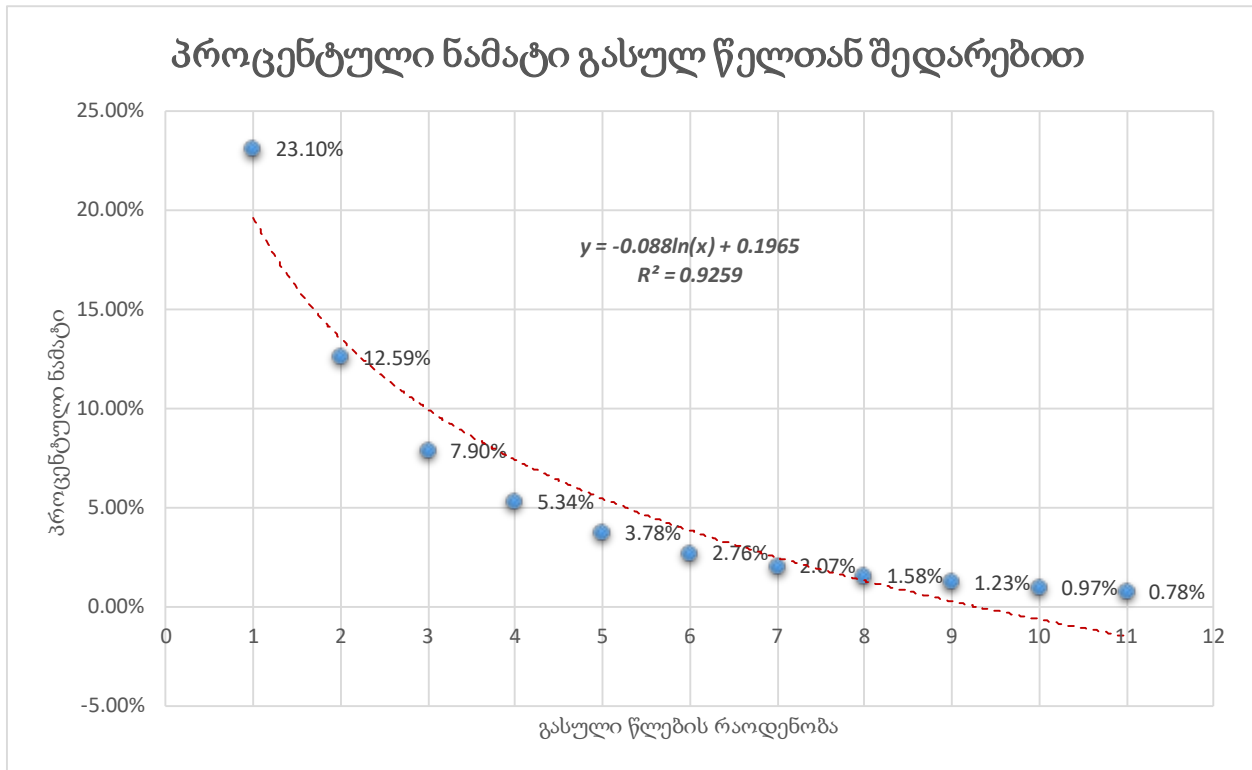
$m\%$ – ქალაქ ზუგდიდის მოსახლეობის ზრდა ეკონომიკური და ინფრასტრუქტურული განვითარების შემთხვევაში

ფორმულას აქვს შემდეგი სახე:

$$x_{n+1} = x_n(1 + [m\%]^{\sqrt{n}})$$

- ფორმულის გარაფიკს აქვს შემდეგი სახე:

დიაგრამა N 6.2



საბოლოო შედეგია:

ცხრილი N 6.3

წელი	ზუგდიდის მოსახლეობის მხოლოდ ემგრადილი მხასათებლებისგა თვალისწინებით	ზუგდიდის მოსახლეობის ზრდა წინა წელთან შედარებით მხოლოდ დემოგრაფიული მხასათებებისგა თვალისწინებით		მოსახლეობის ზრდა წინა წელთან მიმართებაში მხოლოდ დემოგრაფიული მხასათებებისგა თვალისწინებით	ზუგდიდის ზრდა წინა წელთან მიმართებაში, ყველაფაქტორისგა თვალისწინებით	ზუგდიდის მოსახლეობის ყველაფაქტორისგა თვალისწინებით
2015	41,734					41,734
2016	41,778	44		0		41,778
2017	41,745	-33		0		41,745
2018	42,378	633		0		42,378
განვითარების დასაწყისი						
<i>2019</i>	<i>42,294</i>	<i>-84</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>42,294</i>
<i>2020</i>	<i>42,465</i>	<i>171</i>	<i>0.40%</i>	<i>9,770</i>	<i>9,980</i>	<i>52,274</i>
<i>2021</i>	<i>42,635</i>	<i>170</i>	<i>0.40%</i>	<i>6,555</i>	<i>6,751</i>	<i>59,025</i>
<i>2022</i>	<i>42,549</i>	<i>-86</i>	<i>-0.20%</i>	<i>4,632</i>	<i>4,537</i>	<i>63,562</i>
<i>2023</i>	<i>42,671</i>	<i>122</i>	<i>0.29%</i>	<i>3,375</i>	<i>3,507</i>	<i>67,069</i>
<i>2024</i>	<i>42,794</i>	<i>123</i>	<i>0.29%</i>	<i>2,516</i>	<i>2,646</i>	<i>69,714</i>
<i>2025</i>	<i>42,916</i>	<i>122</i>	<i>0.28%</i>	<i>1,909</i>	<i>2,037</i>	<i>71,751</i>
<i>2026</i>	<i>43,037</i>	<i>121</i>	<i>0.28%</i>	<i>1,472</i>	<i>1,597</i>	<i>73,348</i>
<i>2027</i>	<i>43,159</i>	<i>122</i>	<i>0.28%</i>	<i>1,149</i>	<i>1,275</i>	<i>74,623</i>
<i>2028</i>	<i>43,280</i>	<i>121</i>	<i>0.28%</i>	<i>908</i>	<i>1,032</i>	<i>75,655</i>
<i>2029</i>	<i>43,403</i>	<i>123</i>	<i>0.28%</i>	<i>725</i>	<i>850</i>	<i>76,504</i>
<i>2030</i>	<i>43,524</i>	<i>121</i>	<i>0.28%</i>	<i>584</i>	<i>706</i>	<i>77,211</i>

დეტალური ინფორმაციისთვის იხ. დანართი N 5

სარეზერვო საცხოვრებელი ფონდი

აღნიშნულიდან გამომდინარე ჩანს, რომ ქ. ზუგდიდში საცხოვრებლის განვითარება მიდის არაგეგმაზომიერად. დევნილებისთვის აშენდა და შენდება განცალკევებულ ტერიტორიებზე საცხოვრებელი უბნები და მათი ინტეგრაცია ქალაქის გარემოში პრობლემურია, როცა ქალაქს გააჩნია არსებული შიდა რესურსი.

საცხოვრებელი ფონდის გასაუმჯობესებლად და შემდგომში გასაზრდელად, მთავარი მიზანია ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესება, რაშიც კონკრეტულად იგულისხმება შემდეგი: პირველ რიგში, სამუშაო ადგილების შექმნა, რაც პირდაპირკავშირშია საწარმოო ტერიტორიების განვითარებასთან, მოსახერხებელი კავშირები და ეკოლოგიურად სუფთა ქალაქი. აღნიშნულის განხორციელების შემდეგ მოხდება ქ. ზუგდიდში მოსახლეობის რაოდენობის შემცირების შეჩერება და გაჩნდება ზრდის შესაძლებლობა.

ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესების შემდგომ, განვითარების საჭიროებიდან გამომდინარე, გენერალური გეგმით განისაზღვრა სარეზერვო ტერიტორიები, სადაც შესაძლებელია განვითარდეს საცხოვრებელი უბნები, თუმცა დღეისთვის, ქ. ზუგდიდში არსებობს ახალი საცხოვრებელი უბნების განვითარების აუცილებლობა და შესაძლებელია გამოყენებული იქნას შიდა რესურსი, ხოლო ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განვითარების შემთხვევაში, საცხოვრებელზე მოთხოვნა მნიშვნელოვნად გაიზრდება და ქ. ზუგდიდს გაუჩნდება საცხოვრებელი უბნების განვითარების შესაძლებლობა, რაც ქალაქმა უნდა გამოიყენოს.

ზემოთ აღნიშნულისა სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორიების განვითარება უნდა მოხდეს განაშენიანების გეგმებით და განაშენიანების დეტალური გეგმებით, საჭიროების დასაბუთების საფუძველზე. აღნიშნულ სარეზერვო საცხოვრებელ ტერიტორიებზე გათვალისწინებულია, როგორც სოციალური საცხოვრისის განვითარება, ასევე საშუალო და დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ფუნქციები.

სამომავლოდ, საბინაო ფონდის გაზრდის შემთხვევაში, საცხოვრებელი ერთეულების რაოდენობა დათვლილია შემდეგი მეთოდოლოგიით:

გენერალური გეგმით დადგენილი სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორიების ფართობიდან, გზების და საცხოვრებელი უბნის უზრუნველსაყოფი სხვა ფუნქციის ტერიტორიების გამოკლებით, რომელიც 20%-დან 25%-მდე მერყეობს (დამოკიდებულია საცხოვრებელი ქვეზონის ტიპზე), გამოთვლილია განაშენიანების ინტენსიობის საანგარიშო ფართობი; საცხოვრებელი ერთეულის ფართობად საშუალოდ აღებულია 100 კვ.მ. ინტენსივობის ფართობის და საცხოვრებელი ერთეულის ფართობის შეფარდებით მიღებულია სარეზერვო საცხოვრებელი ერთეულების რაოდენობა.

სარეზერვო საბინაო ფონდის გაზრდის შესაძლებლობა, სავარაუდოდ, ჯამში შეადგენს 8200 საცხოვრებელ ერთეულს, თითოეულ საცხოვრებელ ერთეულზე მოიაზრება საშუალოდ 3 ადამიანი. შესაბამისად, დამატებით შესაძლოა 24600 ადამიანის ბინით უზრუნველყოფა. მათ შორის, სოციალური საცხოვრისისთვის გათვალისწინებულია 1000 საცხოვრებელი ერთეული.

სარეზერვო საცხოვრებელი ფონდის ათვისების შემთხვევაში, ზუგდიდის მოსახლეობის რაოდენობა დევნილების ჩათვლით გაიზრდება 67600 მოსახლემდე.

7. ქალაქ ზუგდიდის ეკონომიკური განვითარება

ზუგდიდი და საქართველო

უნდა გაძლიერდეს კოლხეთის დაბლობის აგლომერაციული შიდა კავშირები (მათ შორის ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტთან), საქართველოს დანარჩენ ნაწილებთან კავშირები და შიდასაქალაქო კავშირები სარკინიგზო და საავტომობილო გზებით. გამართული სატრანსპორტო სისტემა ეკონომიკის განვითარების ერთ-ერთი წინაპირობაა. შესაბამისად, ეს უზრუნველყოფს კოლხეთის დაბლობის აგლომერაციის და ქ. ზუგდიდის საქართველოს ეკონომიკურ სისტემაში უფრო მჭიდროდ ჩართვას. ამასთანავე, ეკონომიკის ინკლუზიურ განვითარებას და ბიზნეს ერთეულების თანაბრად გადანაწილებას ქალაქის მთლიან ტერიტორიაზე. ქ. ზუგდიდის შემოვლითი გზის მშენებლობა უზრუნველყოფს საწარმოო სივრცეებზე უკეთეს წვდომას და გარეუბნების ეკონომიკურ გააქტიურებას. ამასთანავე, უზრუნველყოფს ამ გზების მიმდებარე უძრავი ქონების ღირებულების ზრდას. ასევე, გაიზრდება ამ ადგილების საინვესტიციო მიმზიდველობა, რაც, თავის მხრივ, გამოიწვევს ქალაქის ფარგლებში სამშენებლო პროექტების სივრცეში თანაბარ განაწილებას.

საზოგადოებრივ-საქმიან სივრცეებზე აქცენტი უნდა გაკეთდეს უწყვეტობაზე. უპირატესობა უნდა მიენიჭოს შერეული განვითარების ფუნქციებს. დიდი მასშტაბის პროექტების განხორციელებისას, არ უნდა შეფერხდეს მცირე და საშუალო მეწარმეობის განვითარება. საშუალო სიმჭიდროვის განაშენიანებაში, შენობები ისე უნდა იყოს დაგეგმარებული, რომ პირველი სართულები, ქუჩის მხარეს, უზრუნველყოფდეს აქტიური ქუჩის და ქუჩათა ქსელის ჩამოყალიბებას.

მნიშვნელოვანია ისტორიული ცენტრის გარშემოგანაშენიანება, ისე რომ არ დაზიანდეს გარემოს ხარისხი, მოეწყოს საშუალო სიმჭიდროვის საცხოვრებელი უბნები. ეს უზრუნველყოფს, ერთი მხრივ, სამუშაო ძალის კონცენტრაციას (რომელიც საჭირო იქნება ეკონომიკური ზრდის საპასუხოდ, ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტისთვის ან/და დამხმარე საქმიანობებისთვის) და მეორე მხრივ, გამოიწვევს ხარჯების ეკონომიას, რომელიც საჭიროა კომუნალური და სოციალური ინფრასტრუქტურის უზრუნველსაყოფად. თავის მხრივ, ცენტრთან სიახლოვე ხელს შეუწყობს აქტიური ცენტრის და ქუჩების ჩამოყალიბებას. ამასთანავე, გაჩნდება ეკონომიკური აქტივობები ახალ უბნებში და მის გარშემო. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია ქალაქის შიგნით მისი გარეუბნების ჩართვა ქალაქის სინერგიულ განვითარებაში დაამისათვის სატრანსპორტო კავშირების გაძლიერება და ეკონომიკური ცენტრების წარმოშობის ხელშეწყობა. ეკონომიკის დარგობრივი და კლასტერული განვითარება უზრუნველყოს მაღალ შრომის ნაყოფიერებას, დასაქმების ზრდას, ეკონომიკურ ზრდას და საბოლოო ჯამში, ქალაქის მიმზიდველ საცხოვრებელ გარემოდ ჩამოყალიბებას.

ზუგდიდის დემოგრაფია

ქალაქში ცხოვრების მაღალი ხარისხი უზრუნველყოფს ადგილზე კვალიფიციური კადრების შენარჩუნებას და მოზიდვას. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია საცხოვრებელი, კომუნალური, სარეკრეაციო და სოციალური ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება. ამასთანავე, გარემოს გაუმჯობესება, რომელიც უკავშირდება ჰაერის ხარისხს, წყალს, ხმაურს და ა.შ. შედეგად, მოხდება მიგრაციის შემცირება და ქალაქის მოსახლეობის რაოდენობის ზრდა. ქ. ზუგდიდის მოსახლეობის რაოდენობის ზრდა ასევე მოსალოდნელია ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტის პროექტის

განხორციელების პროცესშიც, რადგან გაიზრდება მოთხოვნა საცხოვრებელ სახლებზე. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს დევნილი მოსახლეობის პრობლემებზე და მათ ეკონომიკაში ჩართვის გზებზე.

ცხოვრების ხარისხის ზრდის პროცესში, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მდინარესთან დაკავშირებული სარეკრეაციო ზონების განვითარება, ფეხით და ველოსიპედით გადაადგილებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურის შექმნა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის განვითარება.

ზუგდიდის ეკონომიკა და დარგები

ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტი

ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტი თავისი მასშტაბებიდან გამომდინარე გაზრდის მოთხოვნას საცხოვრებელ სახლებზე, სამშენებლო ტექნიკაზე, მასალებსა და მუშახელზე. შესაბამისად, ქალაქი ზუგდიდი მზად უნდა შეხვდეს ამ შესაძლებლობებს და უზრუნველყოს მაქსიმალური სარგებლის მიღება აღნიშნული პროექტიდან.

ტურიზმი

უნდა მოხდეს ტურიზმის განვითარების მართვა. ქ. ზუგდიდი უნდა ჩაჯდეს პოპულარულ ტურისტულ მარშრუტებში. ტურიზმის წამყვან მიმართულებებზე, როგორც არის განთავსება და საკვებით მომსახურება, უნდა გაიზარდოს მომსახურების ხარისხი. ტურიზმის ძირითადი მიმართულებები იქნება: ისტორიული, სარეკრეაციო, აგრო და სათავგადასავლო ტურიზმი. ქ. ზუგდიდში ტურისტული მიზიდულობის დამატებითი ფაქტორებია: ადგილობრივი კერძები, ხელნაკეთი ნივთები, დადიანების სასახლე და ბოტანიკური ბაღი. მოსალოდნელია, რომ ქ. ზუგდიდში ლენტეხიდან მესტიის მიმართულებით საავტომობილო გზის მშენებლობა აისახება ტურისტთა რაოდენობის შემცირებაზე. ამ დანაკლისის აღმოსაფხვრელად, ქ. ზუგდიდის ტურისტულ ატრაქციებთან ერთად მნიშვნელოვანია ენგურჰესის, როგორც ტურისტული ატრაქციის როლი, რომელიც უზრუნველყოფს სვანეთიდან ტურისტების მოზიდვას, რაც შესაბამისად აისახება ზუგდიდში ტურისტთა რაოდენობის ზრდაზე. ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, საჭირო იქნება ტურისტული ატრაქციების განვითარება და საინფორმაციო კამპანიების მოწყობა ტურისტების მოსაზიდად.

წარმოება

მნიშვნელოვანია ქალაქს ჰქონდეს საწარმოო ზონები, რათა უზრუნველყოს პროდუქციის გადამამუშავება და რეალური ეკონომიკის შექმნა. ამისათვის ყველაზე ხელსაყრელი ადგილებია ქალაქის გარეუბნებში მდებარე ყოფილი საწარმოო და რკინიგზის ხაზებით უზრუნველყოფილი ტერიტორიები. შესაბამისად, მიზანშეწონილია ამ ტერიტორიების ძირითად ნაწილს შეუნარჩუნდეს ზონები და მოხდეს მათი ინვესტორებით დაინტერესება.

ქ. ზუგდიდის სიახლოვეს თხილის, სიმინდის, მსხლის, ლიმნის, ხორცის, რძის და თაფლის მნიშვნელოვანი რაოდენობა იწარმოება. შესაბამისად, არსებობს ამ პროდუქტების გამოყენებით წარმოების შესაძლებლობა.

ქ. ზუგდიდის ფოთთან, ანაკლიის ღრმაწყლოვან პორტთან სიახლოვე და რკინიგზის არსებობა აძლევს ახალ შესაძლებლობებს მარტივად მოიმარაგოს საწარმოო ნედლეული და მოახდინოს წარმოებული პროდუქციის ბაზრებამდე მიწოდება, რაც ასევე ხელს შეუწყობს წარმოების განვითარებას.

ქალაქ ზუგდიდში არის შესაძლებლობა კერძო სექტორის მიერ განვითარდეს გარემოსთვის არამავნებელი მრეწველობის მიმართულებები, როგორც არის კვებისა და სასმელი პროდუქტების, ტექსტილის, ტანსაცმლის, ტყავის და მასთან დაკავშირებული პროდუქციის, ლითონის მზა ნაწარმის, ავეჯის და სხვანაკეთობების წარმოება. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ამ შესაძლებლობებს ქმნის ადგილობრივი მოსახლეობის მხრიდან მოთხოვნა, სოფლის მეურნეობის პროდუქტების მნიშვნელოვან მოცულობასთან სიახლოვე, რკინიგზის არსებობა, ფოთის პორტთან სიახლოვე, ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტის განვითარების პერსპექტივა, პერსპექტიული განვითარების მაგისტრალები, სავაჭრო სივრცეების ორგანიზება და ა.შ.

ვაჭრობა

განაშენიანების ქუჩაზე ორიენტირებულ განვითარებაში, სავაჭრო და მომსახურების ობიექტები გადანიჭილებულია ქუჩის გასწვრივ, რაც, ერთი მხრივ, უზრუნველყოფს ქალაქის თანაბარ განვითარებას და მეორე მხრივ, ამცირებს საცობებს, გამონაბოლქვის დაგროვებას, ხელს უშლის ერთ ადგილზე ნარჩენების კონცენტრაციას, არ საჭიროებს დიდი სიმძლავრის ინფრასტრუქტურას და ა.შ. შესაბამისად, ქუჩის დიზაინი ორიენტირებული უნდა გახდეს ფეხით მოსიარულეთა და ქუჩაზე განლაგებული მცირე მეწარმეების ინტერესების გათვალისწინებით.

ამასთანავე, მნიშვნელოვანი ფაქტორია ქ. ზუგდიდის შემოგარენში არსებული სოფლების მიერ წარმოებული პროდუქცია და მათ სარეალიზაციოდ საჭირო ბაზრის აუცილებლობა. ამიტომ, საჭიროა მოხდეს ბაზრის კეთილმოწყობა და ამასთანავე, დადგინდეს გარე ვაჭრობის წესები. ეს გამოიწვევს ვაჭრობის ორგანიზებას და ტურისტული მიმზიდველობის გაზრდას.

მშენებლობა

ქ. ზუგდიდში საცხოვრებელი სახლების, საწარმოების და საჯარო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა ზრდის სამშენებლო სექტორის განვითარების შესაძლებლობებს. მშენებლობის სექტორს დამატებით გაუჩნდება განვითარების შესაძლებლობა ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტის მშენებლობის პროცესშიც.

ფინანსური ცენტრი

სამეგრელო-ზემო სვანეთის მხარეში წარმოდგენილი ფინანსური ობიექტები მთლიანად ქ. ზუგდიდშია რეგისტრირებული, ქ. ზუგდიდში კი ისინი კონცენტრირებულია ქალაქის ცენტრში. ეკონომიკის განვითარების პარარელურად გაჩნდება მოთხოვნა საფინანსო მომსახურებებზე. შესაბამისად, ქ. ზუგდიდის, როგორც ფინანსური ცენტრის ფუნქცია, უფრო გაძლიერდება.

ეკონომიკური განვითარების ხედვა

ქალაქ ზუგდიდის ეკონომიკური განვითარება ეფუძნება წარმოების, ტურიზმის, ვაჭრობის, მშენებლობის და სხვა დარგების განვითარებას. საერთო, ზოგად სტრუქტურაში საჯარო სექტორში დასაქმების და სოციალური დახმარებების როლი შემცირდება კერძო სექტორის განვითარების ხარჯზე.

წარმოება ორიენტირებულია რეგიონში არსებული რესურსების მაქსიმალურ ათვისებაზე, საექსპორტო პროდუქციის შექმნაზე და არსებული ლოჯისტიკური ინფრასტრუქტურის გამოყენებაზე.

ტურიზმის წამყვანი მიმართულება არის განთავსება და საკვებით მომსახურება. ქ. ზუგდიდში ტურიზმის ძირითადი მიმართულებები იქნება: ისტორიული, სარეკრეაციო, აგრო და სათავგადასავლო ტურიზმი. ამასთან, ტურიზმის მრავალფეროვნებას განაპირობებს ადგილობრივი კერძები, ხელნაკეთი ნივთები, დადიანების სასახლე და ბოტანიკური ბაღი.

ეკონომიკა ადგილობრივი მოსახლეობის მიერ შექმნილ მცირე და საშუალო მეწარმეობაზე დგას, თუმცა მდგრადი განვითარების პრინციპების გასააზრებლად საჭიროა ცნობიერების ასამაღლებელი კამპანიების წარმოება, ღირებულებების პოპულარიზაცია და შესაბამისი პროექტების ხელშეწყობა.

საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცეები, შესაძლებლობის ფარგლებში, უწყვეტად არის დაგეგმილი და უწყვეტადვე ვითარდება. ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში უპირატესობა ენიჭება შერეული განვითარების ფუნქციებს. ფრთხილი და გონივრული მიდგომა უნდა იქნას გამოყენებული დიდი მასშტაბის პროექტებსა და ობიექტებზე, რათა არ მოხდეს ადგილობრივი მცირე და საშუალო მეწარმეობის განვითარების შეფერხება (მაგალითად, როგორც არის მოლების, ბაზრობების და ა.შ. მშენებლობა).

ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის როლი მნიშვნელოვნად გაზრდილია ეკონომიკის განვითარების პროცესის ფასილიტირებასა და მხარდაჭერაში. ასევე, ის უზრუნველყოფს ქალაქში არსებული შინამეურნეობებისა და ბიზნეს-სუბიექტებისათვის აუცილებელი ინფრასტრუქტურის და მომსახურებების მიწოდებას. ადგილობრივი მუნიციპალიტეტი აქტიურად მუშაობს მიწის ეფექტურ გამოყენებაზე, ქალაქში ფინანსების შემოდინებაზე, ცოდნისა და ინფორმაციის გავრცელებაზე. შედეგად, ქალაქში იზრდება ეკონომიკა, იდება ახალი ინვესტიციები და უმჯობესდება საცხოვრებელი გარემო.

ადგილობრივი მმართველობის მისია

ეკონომიკური განვითარების პროცესში, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მისია არის აილოსპასუხისმგებლობა ეკონომიკურ განვითარებაზე და უზრუნველყოს ფართო საზოგადოებრივი ჩართულობა ამ პროცესში, რათა გამოიკვეთოს პრიორიტეტები და შეიქმნას მდგრადი ეკონომიკური განვითარების სტრატეგია და სამოქმედო გეგმა.

პრინციპები და ღირებულებები

ეკონომიკის სწორი განვითარება მოითხოვს სწორ ღირებულებებს და პრინციპებს. აქედან გამომდინარე, ეკონომიკის განვითარებისთვის განისაზღვრა შემდეგი პრინციპები:

1. **მდგრადი განვითარება** - არის „განვითარების მოდელი, რომლის მეშვეობით მიიღწევა თანამედროვე საზოგადოების მოთხოვნათა იმგვარი დაკმაყოფილება, რაც ხელს არ შეუშლის მომავალი თაობების ანალოგიურ ინტერესებს“.¹
2. **ცხოვრების ხარისხი** - ცხოვრების ხარისხი, როგორც ღირსეული საცხოვრისის, მობილობის საშუალება, წვდომა სარეკრეაციო სივრცეებთან და სოციალურ ინფრასტრუქტურასთან, ერთ-ერთი მთავარი ფაქტორია მიგრაციის შესაჩერებლად და კვალიფიციური კადრების მოსაზიდად. ქუჩების შერეული გამოყენება უზრუნველყოფს საფეხმავლოდ მოსახერხებელი ქალაქის განვითარებას, რაც, თავის მხრივ, გამოიწვევს ეკონომიკის გააქტიურებას და ეკოლოგიურად ნაკლებად დაბინძურებულ გარემოს(თეორიიდან და პრაქტიკიდან ცნობილია, რომ ფეხით გადაადგილება ხელს უწყობს ტრანზიტულ საფეხმავლო დერეფნებში ეკონომიკური სუბიექტების გაჩენას, რადგან მეწარმეები ცდილობენ საწარმოები სწორედ ასეთ დერეფნებში გახსნან. ამის კარგი მაგალითია სავაჭრო ქუჩები და მასზე მოწყობილი მოხერხებული საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა. მაგალითად, 1. Global Street Designe Guide – Preview 2015-ში არის მაგალითები მოყვანილი, თუ როგორ გაიზარდა ქუჩაზე ფეხით მოსიარულეთა რაოდენობა 250%-ით ბანგალორში (ინდოეთი), 54%-ით ოკლენში (ახალი ზელანდია) და ფეხითმოსიარულეთა დანახარჯები - 47%-ით. 2. Steps to a Walkable Community, America walks, მე-9 გვერდზე მოცემულია ეკონომიკური სარგებელი ზოგადად).
3. **იდენტობა და მრავალფეროვნება** - წარმოადგენს ქ. ზუგდიდის ერთ-ერთ მთავარ ღირებულებას, რომელიც ქმნის მის უნიკალურობას, არის ეთნიკური, კულტურული და ლანდშაფტური იდენტობა. იდენტობის თავისებურებების შენარჩუნება მოითხოვს მცირე მასშტაბებით განვითარებას. მცირე მეწარმეობა კი უზრუნველყოფს მრავალფეროვნებას, რაც ტურისტული მიმზიდველობისერთ-ერთი მთავარი ფაქტორია.

¹ ელიზბარაშვილი ნ. და სხვა. “მთიანი ტერიტორიების მდგრადი განვითარება და რესურსების მართვა“. გამომცემლობა „დანია“. 2018 წელი. გვ. 7.

8. სოციალური კვლევის შედეგად გამოვლენილი გამოწვევები და სამომავლო განვითარების ხედვა

ქალაქ ზუგდიდის ქალაქმშენებლობითი გეგმის შემუშავების დავალების ფარგლებში განხორციელებული სოციოლოგიური კვლევა შედგება ოთხი ძირითადი ნაწილისგან: (I) დემოგრაფიული მახასიათებლები; (II) სოციალური მდგომარეობა; (III) საბინაო ფონდი და სოციალური ინფრასტრუქტურა და (IV) კრიმინოგენული ვითარება. დოკუმენტი მოიცავს თითოეულ საკითხთან დაკავშირებულ სამომავლო განვითარების ხედვას. განვითარების ხედვასთან დაკავშირებული ანალიზი სხვადასხვა სიღრმისაა საკითხის სპეციფიკიდან გამომდინარე.

ამასთან, გამოყენებული მეთოდოლოგიის მიხედვით, განვითარების წარმოდგენილი ხედვა მოიცავს მხოლოდ არსებული მოცემულობის პირობებში პირველ ეტაპზე ჩასატარებელ რეკომენდირებულ ქმედებებს. შესაბამისად, იგი არ მოიცავს გრძელვადიანი განვითარების შესაბამის საპასუხო რეკომენდირებულ ქმედებებს. ხსენებულის მიზეზი არის მომავლის არაცხადობა, რომელიც საკითხის სპეციფიკის გათვალისწინებით, არარაციონალურად აქცევს განვითარების გრძელვადიანი ხედვის ჩამოყალიბებას. შესაბამისად, არჩევანი გაკეთდა მოკლევადიანი განვითარების ხედვის სასარგებლოდ.

ძირითადი ნაწილი

დემოგრაფიული მახასიათებლების უმრავლესობა, რომლებიც სოციოლოგიური კვლევის ანგარიშშია მოცემული, წარმოადგენს ცალკეული განვითარების მიმართულების შედეგად განსაზღვრულ სიდიდეებს და არა მათ განმსაზღვრელ ფაქტორებს. ანუ, კვლევითი ჯგუფის ხედვის თანახმად, ქალაქ ზუგდიდის სამომავლო განვითარებასა და დემოგრაფიულ მახასიათებლებს შორის არსებობს მიზეზ-შედეგობრივი კავშირი, რომელშიც მიზეზობრივ ფაქტორს (ეგზოგენური ფაქტორი) წარმოადგენს ქალაქ ზუგდიდის ზოგადი განვითარება, ხოლო შედეგობრივ ფაქტორებს (ენდოგენური ფაქტორი) წარმოადგენენ დემოგრაფიული მახასიათებლები. შესაბამისად, დემოგრაფიული მახასიათებლები არ განიხილება განვითარების ხედვის ჭრილში.

ქალაქ ზუგდიდის სამომავლო განვითარების ხედვის დოკუმენტში მნიშვნელოვანია ერთობლივად განვიხილოთ სოციოლოგიური კვლევის ანგარიშში მიღებული რამდენიმე მნიშვნელოვანი შედეგი:

1. დაბალი² ეკონომიკური აქტივობის მაჩვენებელი - ქალაქ ზუგდიდის 15 წლის და უფროსი ასაკის შრომისუნარიანი მოსახლეობის მხოლოდ 47.2% მიეკუთვნება ეკონომიკურად აქტიურ მოსახლეობას;
2. მაღალი³ უმუშევრობა - ქალაქ ზუგდიდის ეკონომიკურად აქტიური მოსახლეობის 30.8% უმუშევარია;

²ფოტის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით.

³ფოტის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით.

3. სოციალური დახმარების ბენეფიციართა მაღალი⁴ წილი მთლიან მოსახლეობაში - ქალაქ ზუგდიდის მთლიანი მოსახლეობის 23.4% სოციალური დახმარების ბენეფიციარ ნაწილს წარმოადგენს;
4. კრიმინოგენული ვითარება⁵ - 2018 წლის განმავლობაში ქალაქ ზუგდიდის ტერიტორიაზე ჩადენილი დანაშაულების რაოდენობა 801-ს უტოლდება. პრომილეებში დათვლილი სხენებული სიდიდე 18.6‰-ს უდრის, რაც რაოდენობრივად 1000 ადამიანზე მომხდარ 18.6 დანაშაულს გულისხმობს.

ზემოთ წარმოდგენილია ერთი შეხედვით დამოუკიდებელი 4 სხვადასხვა ტიპის გამოწვევა. მათ შორის მიზეზ-შედეგობრივი კავშირის არსებობის აღმოჩენის შემთხვევაში, მიზეზობრივი ფაქტორის გამოვლენისა და აღმოფხვრის შედეგად შესაძლებელია განეიტრალებს თითოეული წარმოდგენილი პრობლემა თუ გამოწვევა. როგორც სოციოლოგიური, ასევე ეკონომიკური თეორიიდან ცნობილია, რომ ხშირად დაბალი ეკონომიკური აქტივობა და მაღალი უმუშევრობა იწვევს კრიმინალის ზრდას. ამასთან, მაღალი სოციალური დახმარება ან სოციალური დახმარების ბენეფიციართა სიმრავლე ამცირებს დასაქმებისა და ეკონომიკური აქტიურობის სტიმულს, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს დაბალი ეკონომიკური აქტივობა და მაღალი უმუშევრობა. ანუ, წარმოდგენილი მსჯელობის მიხედვით, ივარაუდება, რომ სოციალური დახმარების ბენეფიციართა სიმრავლემ მაღალი უმუშევრობის და დაბალი ეკონომიკური აქტივობის ერთ-ერთი მიზეზია. თავის მხრივ, შრომის ბაზრის არასახარბიელო მდგომარეობა კრიმინალის ზრდას უწყობს ხელს.

ქალაქ ზუგდიდის სამომავლო განვითარების ხედვის მიხედვით, ოთხივე იდენტიფიცირებული პრობლემის მოგვარება სოციალური დახმარების ბენეფიციარების მიზანმიმართული შემცირებით უნდა დაიწყოს. უნდა აღინიშნოს, რომ ეს მტკიცებელი პროცესი იქნება და მთლიანად ადგილობრივი მთავრობის კომპეტენციას არ განეკუთვნება, თუმცა, წარმოდგენილი მიმართულებით გადადგმული თითოეული, თუნდაც უმნიშვნელო ნაბიჯი, გავლენას მოახდენს ხსენებული 4 პრობლემების მოგვარების მიმართულებით.

კვლევითი ჯგუფის ხედვის მიხედვით, სოციალური დახმარების ბენეფიციართა რაოდენობის შემცირება გათვლილი უნდა იყოს გრძელვადიან პერიოდზე, მაგალითად, 2 წელზე⁶. თუ 2 წლის მანძილზე სოციალური დახმარების ბენეფიციარებს გარანტირებულად დაუფიქსირდებათ სოციალური დახმარების განსაზღვრული ოდენობა, რომელსაც მოვლენების ნებისმიერი სცენარით განვითარების შემთხვევაში მიიღებენ, ეს, სავარაუდოდ, გაუჩინს მათ სტიმულს სოციალური დახმარების მიღების პარალელურად დაიწყონ სამუშაოს ძიება, რადგან სამუშაოს ძიების წარმატებით დასრულება - დასაქმება - არ გამოიწვევს სოციალური დახმარების დაკარგვას შემდგომი 2 წლის მანძილზე. საბოლოოდ, გრძელვადიან პერიოდში ამ ინტერვენციამ უნდა გამოიწვიოს ქალაქ ზუგდიდის სოციალური ხარჯების შემცირება და მოსახლეობის გაძლიერება უმუშევრობის შემცირებისა და ეკონომიკური აქტივობის ზრდის ხარჯზე.

თუკი სოციალური დახმარების ბენეფიციართა რაოდენობის შემცირებას გრძელვადიან პერიოდში პროგნოზირებული ეფექტი ექნება, ეს გამოიწვევს მეორე მიზეზ-შედეგობრივი კავშირის

⁴ ფოთის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით.

⁵ ფოთის ანალოგიურ მაჩვენებელთან შედარებით.

⁶ მაგალითისთვის, 2 წლიანი პერიოდის განხილვა აბსოლუტურად პირობითია. ოპტიმალური პერიოდის ზუსტი დადგენა დამატებით ანალიზს საჭიროებს.

ამუშავებას. კერძოდ, გაზრდილი ეკონომიკური აქტივობა და შემცირებული უმუშევრობა გამოიწვევს კრიმინალის შემცირებას.

სოციოლოგიური კვლევის ანგარიშის ძირითად მიგნებებში, საბინაო ფონდთან დაკავშირებული რაიმე სახის სისტემური პრობლემა იდენტიფიცირებული არ არის. პრობლემა შეიძლება გამოიწვიოს „დემოგრაფიულმა აფეთქებამ“ გამოწვეულმა: შიდა მიგრაციით, იმიგრანტების დიდი ნაკადით ან შობადობის მაღალი დონით, რის შედეგადაც, შესაძლებელია, არსებული საბინაო ფონდი არასაკმარისი აღმოჩნდეს გაზრდილი მოსახლეობისთვის. ამ ნაწილში აღსანიშნავია, რომ არშეინიშნება „დემოგრაფიული აფეთქების“ რომელიმე ზემოთ მოცემული მიზეზის გააქტიურება. შესაბამისად, კვლევითი ჯგუფი ვერ ხედავს რაიმე ტიპის ინტერვენციის საჭიროებას მოცემულ ეტაპზე.

კვლევითი ჯგუფის ხედვის თანახმად, სოციალური ინფრასტრუქტურა მოსახლეობის მოთხოვნილებებისა და მათი გადახდისთვის მზადყოფნის შესაბამისი უნდა იყოს. სოციალური ინფრასტრუქტურის არსებული სურათი, როგორც ჩანს, პასუხობს მოსახლეობის მხრიდან არსებულ გადახდისუნარიან მოთხოვნას. დემოგრაფიული სურათის ცვლილების ან შემოსავლის ცვლილების შედეგად, საჭირო იქნება სოციალური ინფრასტრუქტურის შესაბამისი სახეცვლა.

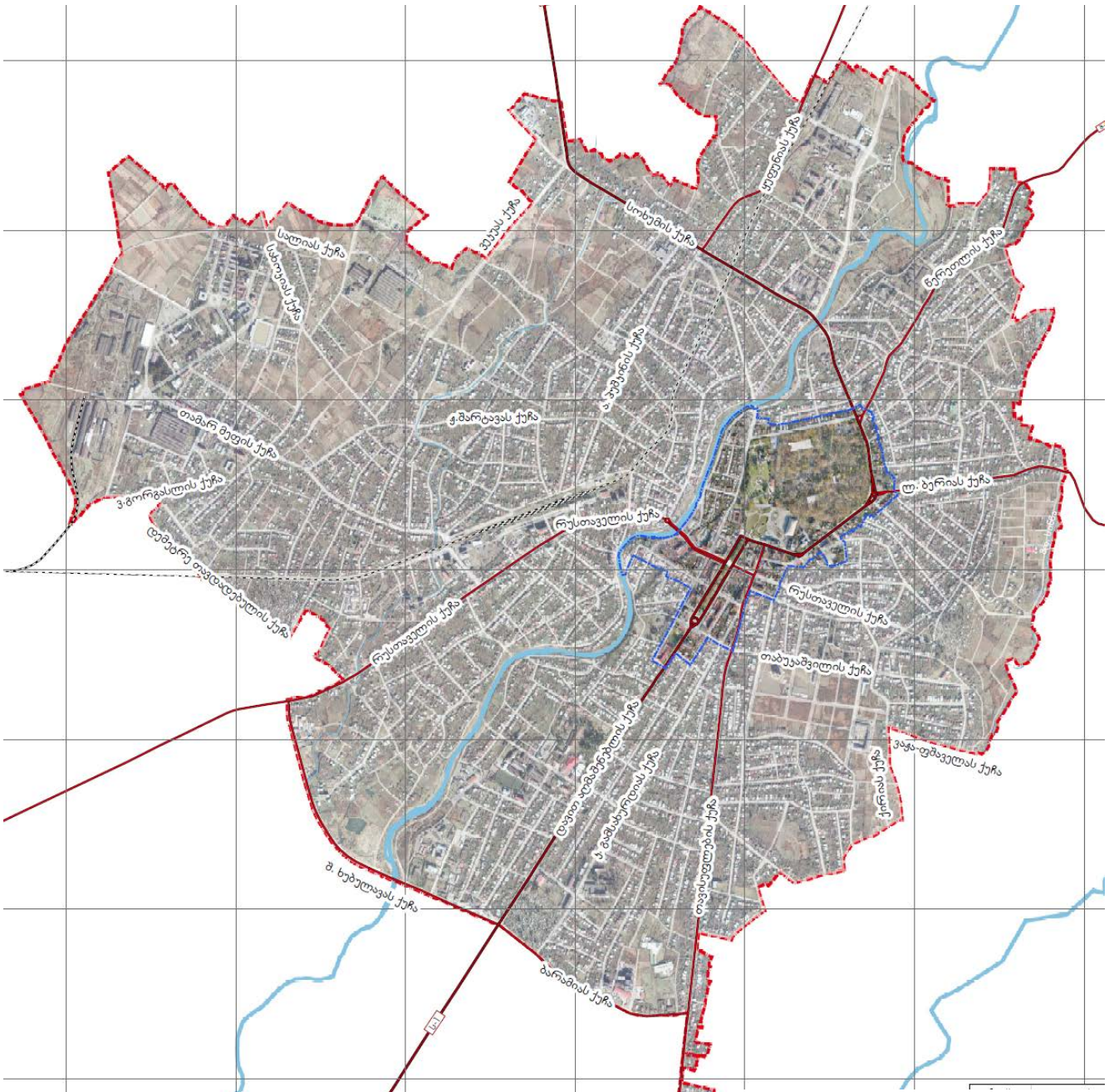
9. გეგმარებითი ერთეულის აღწერა







საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაგზავნილი წერილის საპასუხოდ, რომელიც ეხებოდა ქ. ზუგდიდის ადმინისტრაციულ საზღვარს, 2019 წლის 27 ნოემბერს N 414855 წერილის საფუძველზე მივიღეთ ინფორმაცია, რომ თვითმართველი თემების, დაბების, სოფლების, ხეობების და სხვა დასახლებული პუნქტების ადმინისტრაციულ საზღვრებზე ფონდს ინფორმაცია არ გააჩნია.

საზღვრის ცვლილების საჭიროება დამოკიდებულია სხვადასხვა ფაქტორებზე, მათ შორის ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის თვითმართველობის გადაწყვეტილებებზე, რაც შემდგომ უნდა აისახოს ქალაქ ზუგდიდის გენერალურ გეგმაში. ვინაიდან, დღეის მდგომარეობით, არ არსებობს საზღვრის ცვლილებაზე მოთხოვნა, წარმოდგენილ გენერალურ გეგმაში გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 2009 წელს შემუშავებულ ქალაქ ზუგდიდის მიწათსარგებლობის გეგმაში არსებულ საზღვარს, რომელიც 2014 წელს დამტკიცდა.

ქალაქ ზუგდიდის ფართობი შეადგენს 2143 ჰექტარს. მისი სამხრეთი საზღვარი გადის შ.ხუბულავასა და ბარამიას ქუჩებზე, მიუყვება დემეტრე თავდადებულისა და ვ. გორგასლის ქუჩებს, დასავლეთით მოიცავს ყოფილი ინგურქალაქდკომბინატის ტერიტორიას და სრულდება სახოკიასა და სალიას ქუჩის კვეთაზე. ქალაქის ჩრდილოეთ საზღვარი ვეკუასა და სოხუმის ქუჩის კვეთიდან იწყება, სადაც თბილისი-სენაკი-ლესელიძის (ს-1) საერთაშორისო გზა გადის, მოიცავს ყოფილი ფაიფურის ქარხნის არეალს, კვეთს ზუგდიდი-ჯვარი-მესტიის შიდასახელმწიფოებრივ გზას, კერძოდ, ყუფუნიას ქუჩასა და სენაკი-ჩხოროწყუ-წალენჯიხის გზას, კონკრეტულად წერეთლის ქუჩას, ე.წ. ქაფათის ქედამდე. ზუგდიდის აღმოსავლეთ საზღვარი, ძირითადად, მდინარე სინწას მიუყვება, შემდეგ უხვევს ვაჟა ფშაველას ქუჩაზე და გრძელდება ქირიას ქუჩით. საბოლოოდ, ქალაქის საზღვარი მთავრდება ზუგდიდი-ნარაზენი-მველიხიბულა-ახალიხიბულა-ზუბის (შ-88) შიდასახელმწიფოებრივი გზისადა თავისუფლების ქუჩის კვეთაზე. ქალაქის საზღვარში შემოდის მდინარე ჩხოუშიას 6,5 კმ-იანი მონაკვეთი და ასევე, მდინარე კუჩხობონუ.

ილუსტრაცია 9



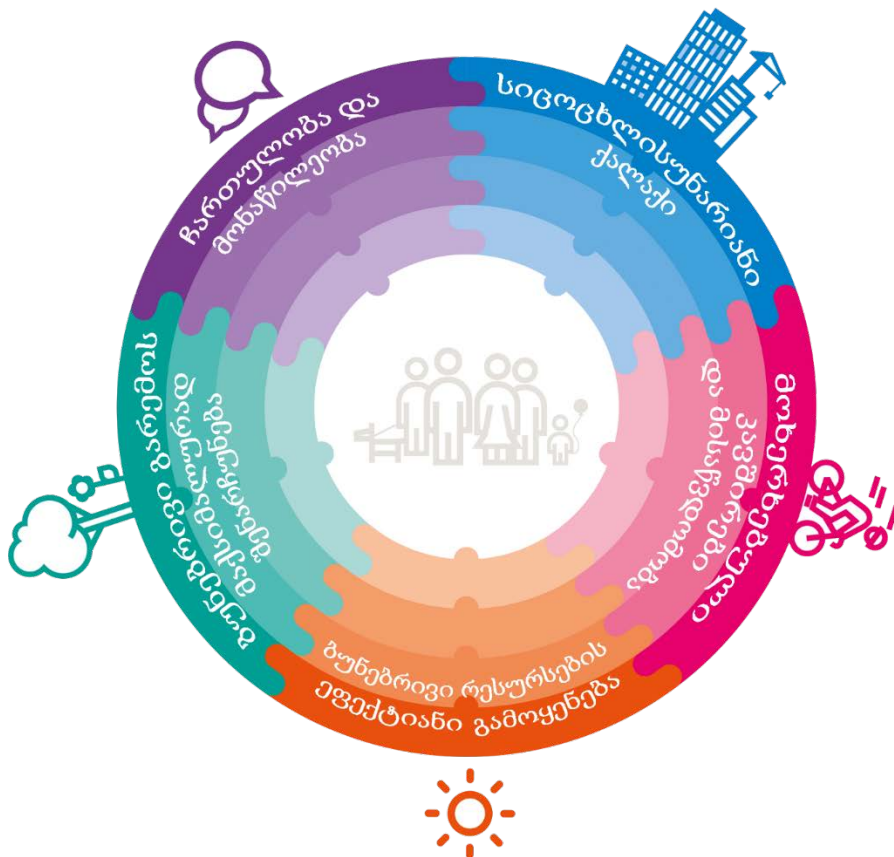
-  ქ. ზუგდიდის საზღვარი*
-  ქ. ზუგდიდის ცენტრალური უბნის საზღვარი**
-  შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზა
-  რკინიგზა
-  საერთაშორისო მნიშვნელობის გზა
-  შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზა

10. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმა

ქ. ზუგდიდის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შესაქმნელად შემუშავებულ იქნა ქალაქის მდგრადი განვითარების ძირითადი მოდელი, რაც გულისხმობს საზოგადოების მოთხოვნათა იმგვარ დაკმაყოფილებას, რაც ხელს არშეუშლის მომავალი თაობის მსგავსი ინტერესების განხორციელებას.

აღნიშნული მოდელი შედგება ხუთი ძირითადი სტრატეგიისგან:

- 1) სიცოცხლისუნარიანი ქალაქის შექმნა;
- 2) ქალაქში მოსახერხებელი კავშირების შექმნა;
- 3) ბუნებრივი გარემოს მაქსიმალურად შენარჩუნება;
- 4) ბუნებრივი რესურსების ეფექტიანი გამოყენება;
- 5) ქალაქის მოსახლეობის ჩართულობა და მონაწილეობა.



10.1 ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ზონები, ქვეზონები

ხუთი ძირითადი სტრატეგიის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი კომპონენტია სიცოცხლისუნარიანი ქალაქის შექმნა, რაც გულისხმობს ტერიტორიის ისეთ გამოყენებას, სადაც გონივრულად განისაზღვრება სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები, მათი ფუნქციების და განვითარების პირობები.

სიცოცხლისუნარიანი ქალაქი კონცენტრირებული უნდა იყოს ხალხზე, მათ საჭიროებებსა და სურვილებზე, მდგრადი განვითარების გათვალისწინებით. ქალაქში მოქნილად დაგეგმილი სტრუქტურა შექმნის საძირკველს, სადაც მოწესრიგებული ღია საჯარო და საზოგადო სივრცეები იქნება ურბანული ცხოვრების განვითარების ბირთვი, რომელსაც ექნება მდიდარი შინაარსი და მრავალფეროვანი ფუნქციები, რაც უზრუნველყოფს მის უსაფრთხოებას და მიმზიდველობას.

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით, სამშენებლო ტერიტორიებზე დადგენილია შემდეგი ფუნქციური ზონები:

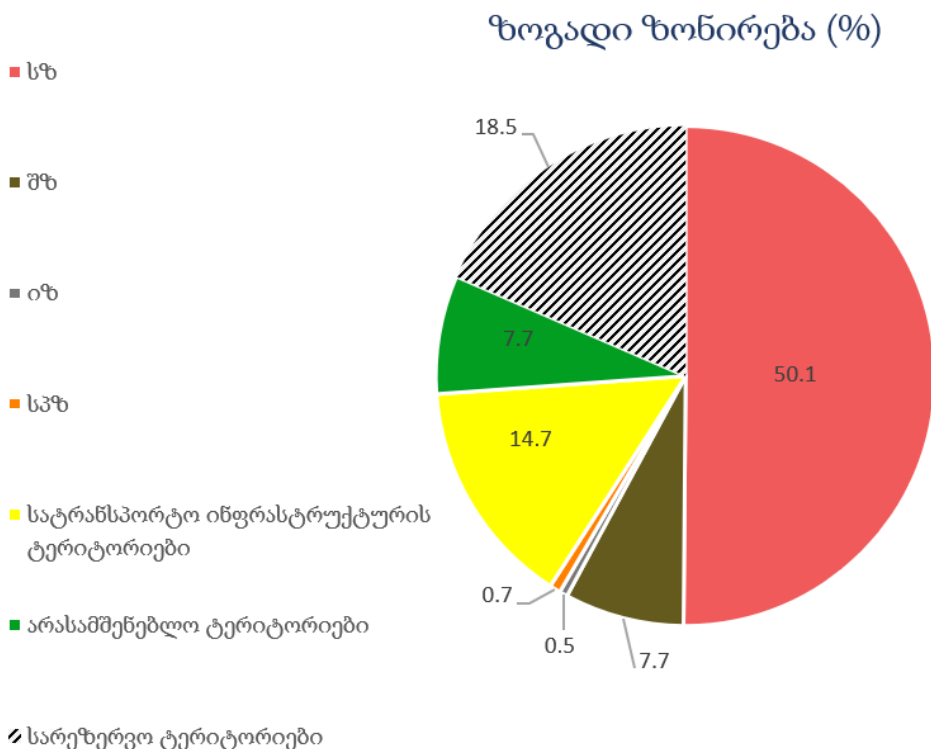
- ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ) - 1075 ჰა;
- ბ) შერეული ზონა (შზ) - 166 ჰა;
- გ) ინდუსტრიული ზონა (იზ) - 11 ჰა;
- დ) სპეციალური ზონა (სპზ) - 15 ჰა;

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით განსაზღვრულია სარეზერვო ტერიტორიები - 396 ჰა.

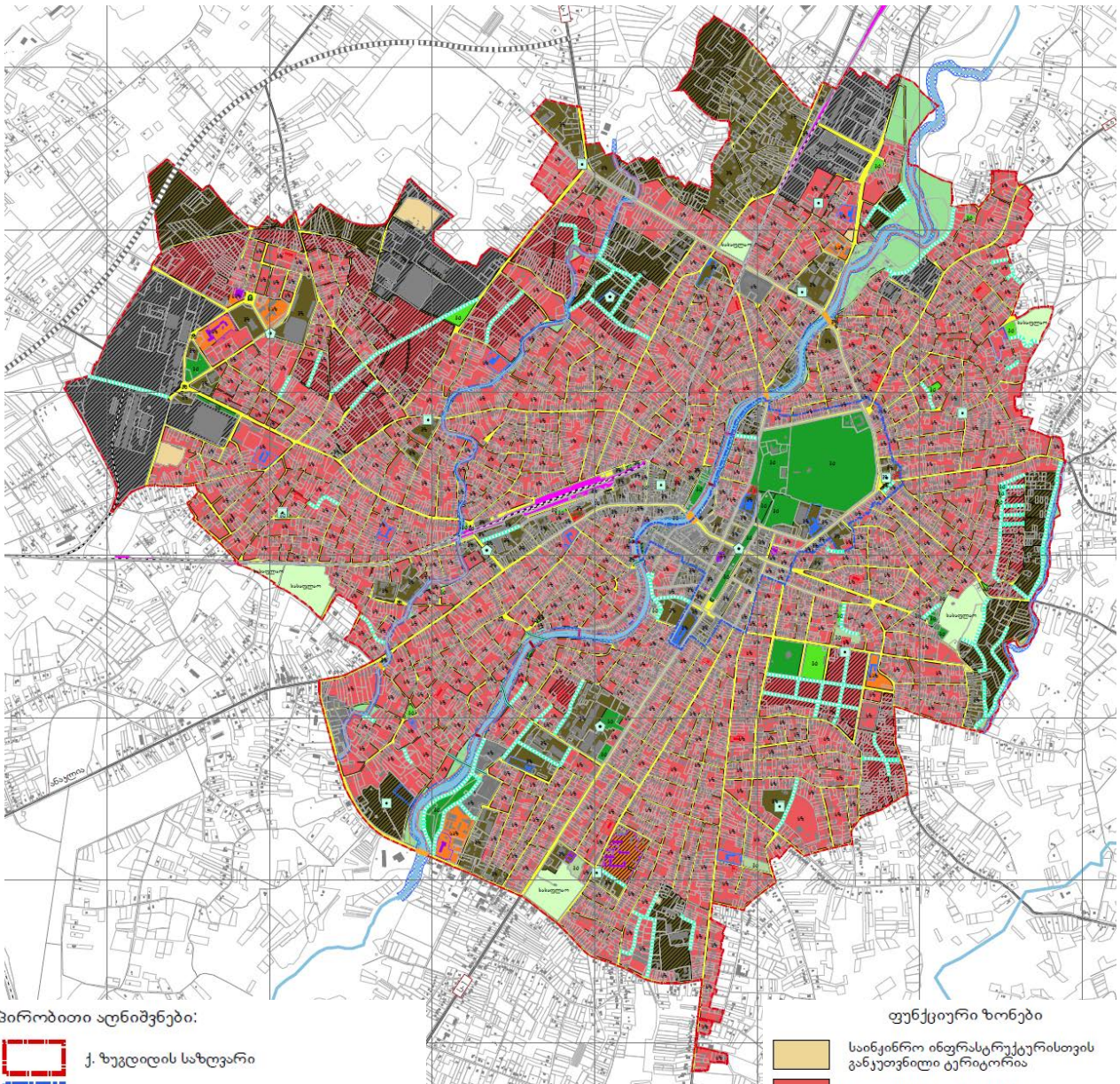
ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია არის 316 ჰა;

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით, არასამშენებლოდ განსაზღვრული ტერიტორიის ფართობი არის 164 ჰა.

დიაგრამა 10.1.1



ილუსტრაცია 10.1.2



პირობითი აღნიშვნები:

- ქ. ზუგდიდის საზღვარი
- ქ. ზუგდიდის ცენტრალური უბნის დაკორექტირებული საზღვარი
- პილდროგრაფია
- მდინარის წყალდაცვითი ზოლი (10-20მ)
- ნაკვეთი
- შენობა-ნაგებობა
- საფეხმავლო ხიდი
- სამანქანო ხიდი
- საპროექტო საფეხმავლო ხიდი
- საპროექტო სამანქანო ხიდი
- რკინიგზა
- საერთაშორისო მნიშვნელობის გზა
- შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზა
- ქალაქის ძირითადი გზა
- შიდასაქალაქო გზა
- დაგეგმილი საერთაშორისო მნიშვნელობის გზა
- სავარაუდო საპროექტო ქუჩა
- რკინიგზის საკუთრება
- ქუჩების ტერიტორია
- არსებული საავტომობილო ნაკვეთი
- არსებული საავტომობილო
- არსებული საჯარო სკოლის ნაკვეთი
- არსებული საჯარო სკოლა
- არსებული საბავშვო ბაღის ნაკვეთი
- არსებული საბავშვო ბაღი
- საპროექტო სკოლის ტერიტორია
- საპროექტო ბაღის ტერიტორია
- საფეხმავლო ბილიკი
- უბნის ცენტრი
- უბნის ქვეცენტრი

ფუნქციური ზონები

- საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორია
- საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- სარეზერვო საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- შერეული ზონა (შზ)
- სარეზერვო შერეული ზონა (შზ)
- ინდუსტრიული ზონა (იზ)
- სარეზერვო ინდუსტრიული ზონა (იზ)
- სპეციალური ზონა (სპზ)
- სარეზერვო სპეციალური ზონა (სპზ)
- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია
- საქალაქო გამწვანება
- სარეზერვო საქალაქო გამწვანება
- საუბნო გამწვანება
- სასაფლაო
- გამწვანებული ტერიტორია მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის

ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ქვეზონები და პირობები განისაზღვრებაქალაქ ზუგდიდის განაშენიანების გეგმების განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, სადაც დადგენილია:

- ა) მოთხოვნები სამშენებლო ტერიტორიების, ფუნქციური ზონებისა და ფუნქციური ქვეზონების მიმართ;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრები ფუნქციური ზონებისა და ფუნქციური ქვეზონების შესაბამისად და მათი ანგარიშის წესები;
- გ) განაშენიანების სახეობები, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისთვის განსაზღვრული არეალების დადგენის წესი;
- დ) მიჯნის ზონების რეგულაციები და ანგარიშის წესები;
- ე) ფუნქციურ ქვეზონებში ნებადართული გამოყენების სახეობების ჩამონათვალი;
- ვ) არასამშენებლო ტერიტორიების და ამ ტერიტორიებზე და აშვები შენობა-ნაგებობის სახეობების ჩამონათვალი.

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით სამშენებლო ტერიტორიებად დადგენილია შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

საცხოვრებელი ზონა (სზ):

- ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
- ბ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);
- გ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4).

შერეული ზონა (შზ):

- ა) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1);
- ბ) ცენტრის ზონა (შზ-2);
- გ) საქმიანი ზონა (შზ-3); დიაგრამა 10.1.3
- დ) კომერციული ზონა (შზ-5).

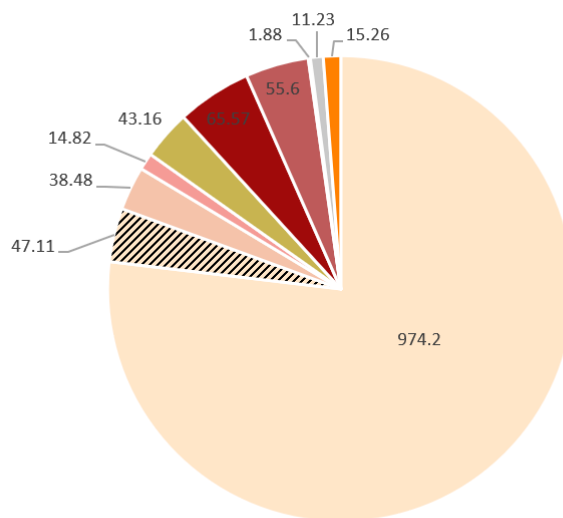
ინდუსტრიული ზონა (იზ):

- ა) საწარმოო ზონა (იზ-1).

სპეციალური ზონა (სპზ):

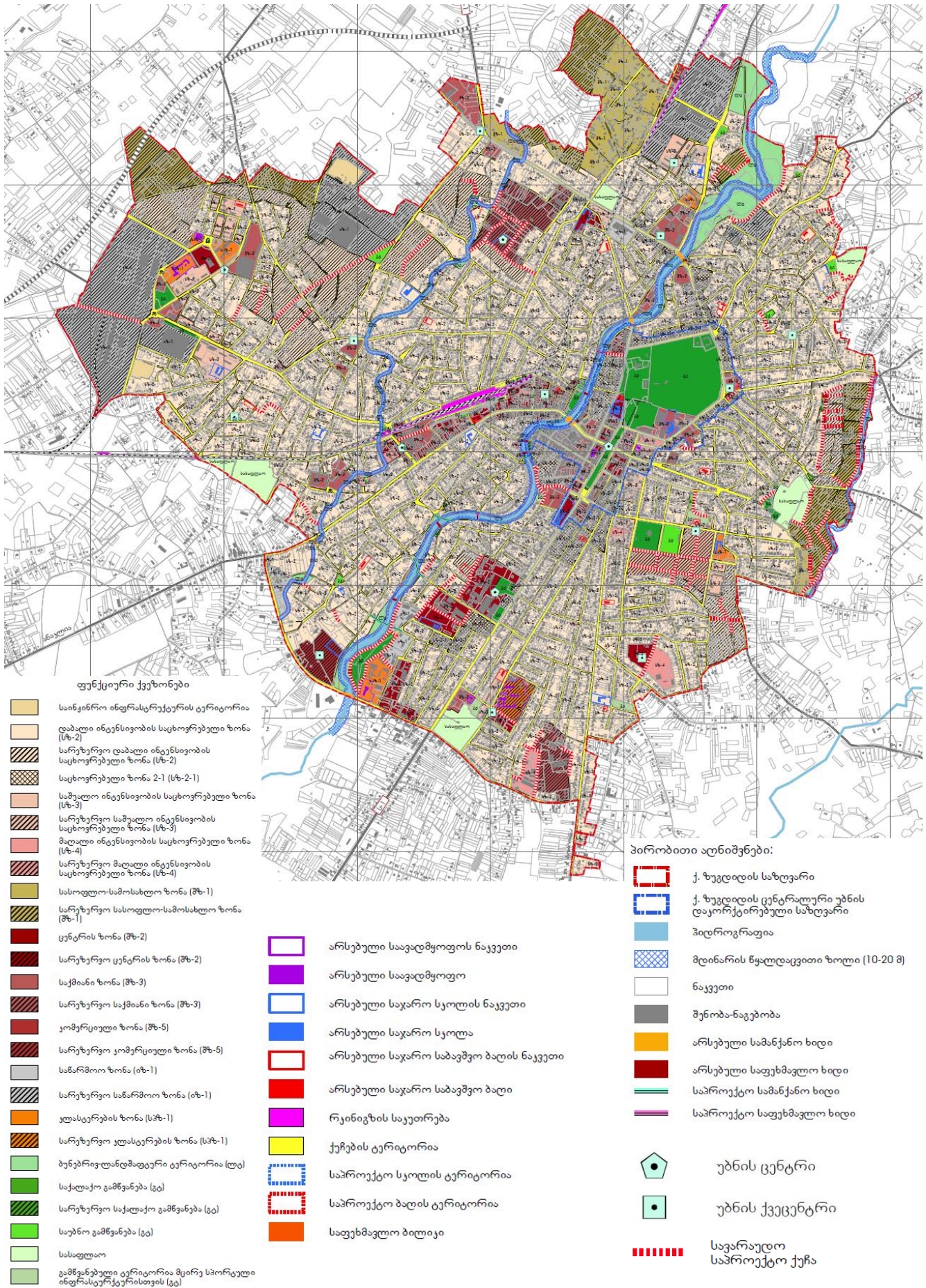
- ა) კლასტერების ზონა (სპზ-1).

კონკრეტული ზონირება (ფართობი, ჰა)



■ სპზ-2 ■ სპზ-1 ■ სპზ-3 ■ სპზ-4 ■ შზ-1 ■ შზ-2 ■ შზ-3 ■ შზ-5 ■ იზ-1 ■ სპზ

ილუსტრაცია 10.1.3



10.1.1. საცხოვრებელი ზონები

საცხოვრებელი უბნების განვითარება

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია შემდეგი საცხოვრებელი ქვეზონები:

- ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
- ბ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);
- გ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4).

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ქვეზონა

ქ. ზუგდიდის საზღვრებში საცხოვრებელი ზონებიდან უმეტესწილად განვითარებულია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ქვეზონა, სადაც დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ქვეზონა გენგეგმის დოკუმენტით დაყოფილია ორ ნაწილად, რადგან გამოკვეთილია ორი ტიპის განაშენიანება. პირველი (სზ-2) მიწის ნაკვეთების ფრონტალური მხარე, რომელიც გადის საზოგადოებრივ ქუჩებზე, არის შედარებით ვიწრო და მერყეობს 12 მ-დან 15 მ-მდე, ხოლო სიღრმე 30-40 მ-ია. განაშენიანება საზოგადოებრივი სივრციდან (გზიდან) საკმაოდ დაშორებულია, დაახლოებით 10 მ-ით და გზასა და განაშენიანებას შორის მოწყობილია ღია, ინდივიდუალური, მწვანე სივრცეები. აღნიშნული საცხოვრებელი ზონისთვის განაშენიანების მართვის რეგლამენტით განისაზღვრება მინიმალური წინა ეზო, ხოლო მეორე ტიპის დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1) ქალაქმშენებლობით პარამეტრებით არის მსგავსი, თუმცა განსხვავდება წინა ეზოს განვითარების მიდგომით. აუცილებელი არ არის წინა ეზოს დაცვა დაგანსაზღვრულ განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზის მიღმა შესაძლებელი იქნება საზოგადოებრივი დანიშნულების კომერციული და კვების ობიექტების განთავსება, რომლის ფრონტალური მხარეც გავა საზოგადოებრივ აქტიურ ქუჩაზე. აღნიშნული განვითარება ხელსაყრელია, როგორც ეკონომიკური, ასევე ტურიზმის განვითარების თვალსაზრისით. ვინაიდან სზ-2-1 მდებარეობს ცენტრის განაშენიანების გეგმის არეალში, დაზუსტებული განაშენიანების ხაზები წარმოდგენილი იქნება ცენტრის განაშენიანების გეგმის პროექტში.

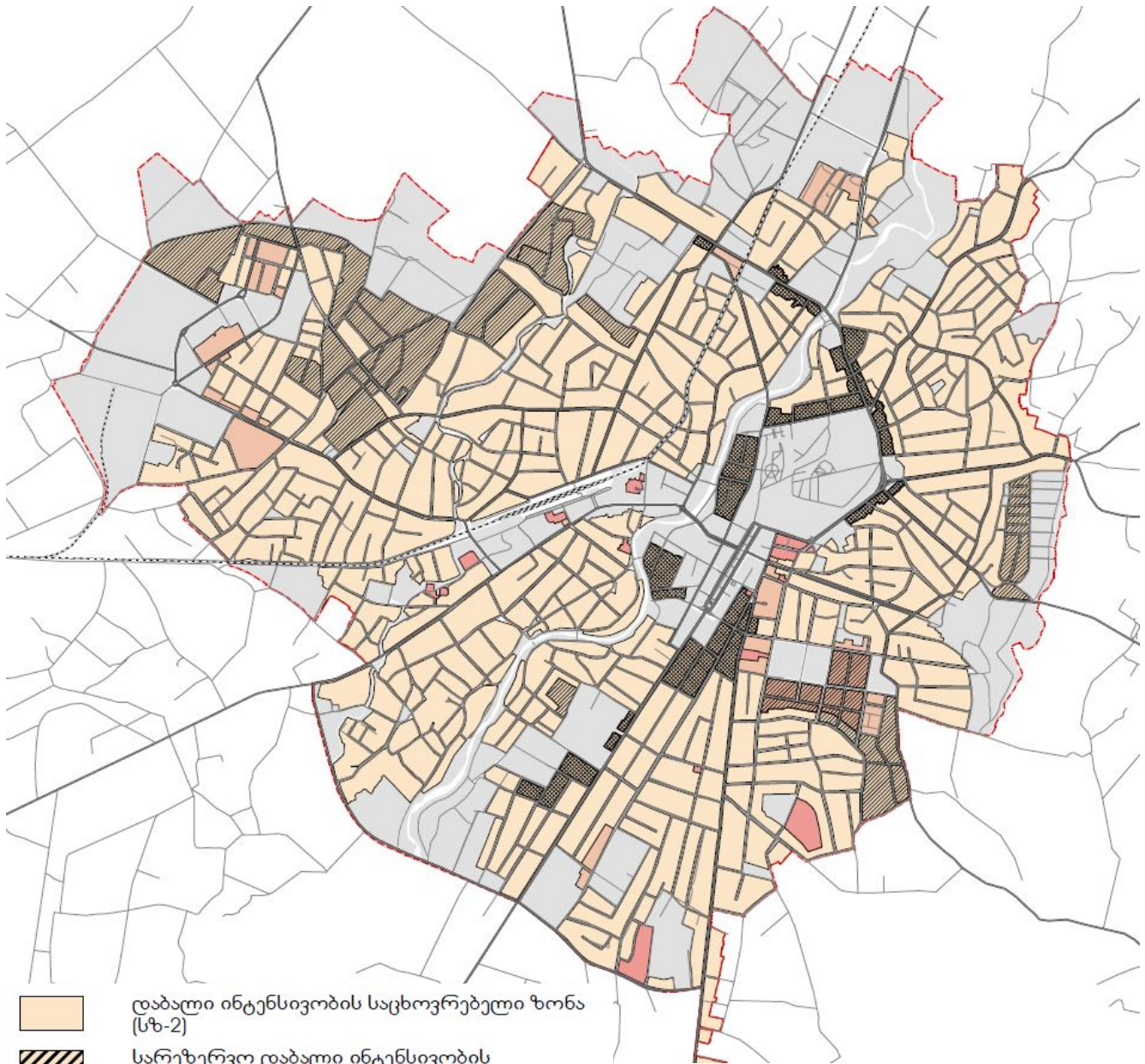
საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

ქ. ზუგდიდის ცენტრალურ ნაწილში გვხვდება 4-5 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები შერეული ფუნქციებით, თუმცა ძირითად სახეობას წარმოადგენს საცხოვრებელი მრავალბინიანი განაშენიანება. აღნიშნულ ტერიტორიაზე გენგეგმის დოკუმენტით ვრცელდება საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3).

მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

ქ. ზუგდიდის შემოგარენში, არაკონცენტრირებულად, ძირითადად, დაბალი მშენებლობების სახით, განვითარებულია მაღლივი საცხოვრებელი სახლები, რაზეც კანონმდებლობის შესაბამისად დადგინდა მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4).

ილუსტრაცია 10.1.1.1



- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)
- სარეზერვო დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)
- საცხოვრებელი ზონა 2-1 (სზ-2-1)
- საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)
- სარეზერვო საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)
- მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)
- სარეზერვო მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

10.1.2. შერეული ზონა

ქალაქის ცენტრალური სივრცის განტვირთვისთვის, არსებული ადმინისტრაციული უბნების განვითარებისთვის, მნიშვნელოვანია მრავალფეროვანი ფუნქციების პოლიცენტრული გადანაწილება. შესაბამისად, დაგეგმარების დროს ზონების და ქვეზონების განსაზღვრისას მაქსიმალურად გათვალისწინებული იქნა ადმინისტრაციული ცენტრების და ქვეცენტრების ქალაქის ტერიტორიაზე თანაბრად გადანაწილება. აღნიშნულ ადგილებში თავმოყრილი იქნება როგორც სოციალური ინფრასტრუქტურა, ასევე სავაჭრო დაწესებულებები, სარეკრეაციო, კომერციული სივრცეები და გასართობი ადგილები (სათამაშო მოედნები, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი შენობები).

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია შემდეგი შერეული ქვეზონები:

ა) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

ქ. ზუგდიდის შემოგარენში უმეტესწილად გვხვდება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, რომელთა ფართობიც აღემატება სასახლკარე მიწის ფართობს და ძირითადად, გამოიყენება საბაღე-საბოსტნემეურნეობისთვის, მეფრინველეობა-მეცხოველეობისთვის, სადაც შეთავსებულია საცხოვრებელი ფუნქციაც.

ბ) ცენტრის ზონა (შზ-2)

ქალაქ ზუგდიდის ფუნქციური ქვეზონების რუკაზე ასახულია არსებული და დაგეგმილი საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებისთვის საჭირო ტერიტორია, რომელზეც ვრცელდება ცენტრის ზონა (შზ-2). დაგეგმვის პროცესში, ხუთივე უბნისთვის განსაზღვრული იქნა ტერიტორია, სადაც კონცენტრირებულად განვითარდება საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები. ცენტრალურ უბანში, ბულვარის მიმდებარედ, ორივე მხარეს, კოლხეთის უბანში ყოფილი საკონსერვო ქარხნის მიმდებარე ტერიტორიაზე (აღნიშნული საჭიროებს დეტალურ დაგეგმარებას), ი.ქ.კ-ს უბანში შოთა მესხიას სახელობის უნივერსიტეტის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მაცხოვრისკარის უბანში ყოფილი კომკავშირის პარკის ტერიტორიაზე, სადაც იგეგმება საცურაო აუზისა და ყინულის სასახლის მშენებლობა, ეგრისის უბანში სოხუმის ქუჩაზე, ჩაის ფაბრიკის მიმდებარედ (აღნიშნული საჭიროებს დეტალურ დაგეგმარებას).

გ) საქმიანი ზონა (შზ-3)

ქ. ზუგდიდში იმ ტერიტორიებზე, სადაც კონცენტრირებულია ადმინისტრაციული, საზოგადოებრივი ობიექტებიან დაგეგმილია მსგავსი ფუნქციით სამომავლოდ განვითარება, ზონირებით ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის საქმიანი ზონა (შზ-3).

დ) კომერციული ზონა (შზ-5)

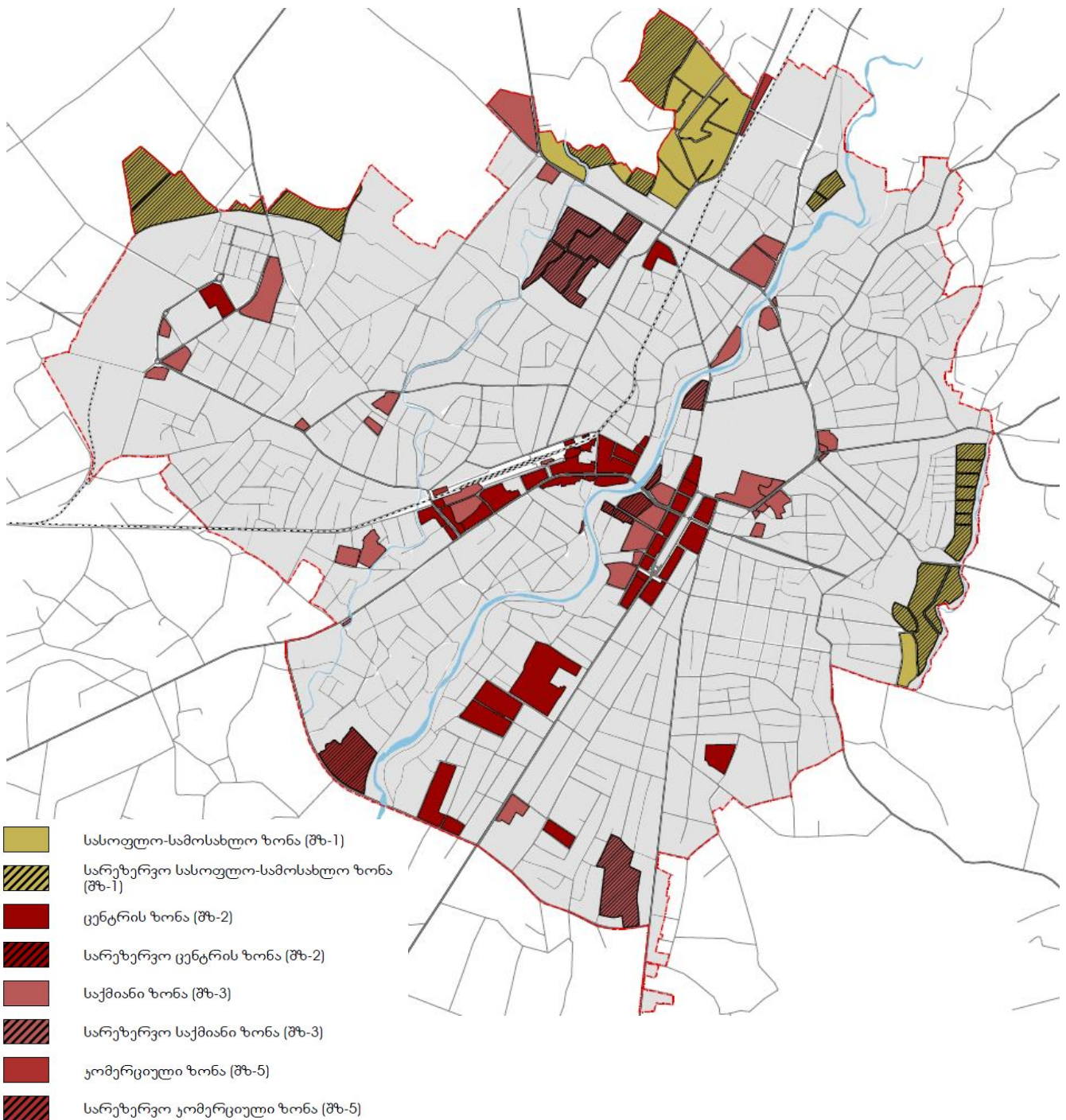
გენერალური გეგმით, კომერციული ზონა განვითარებულია არსებული ბაზრის და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რადგან ტერიტორია წარმოადგენს ზუგდიდში ყველაზე პრობლემურ ადგილს და

განვითარებულია ქაოტურად, აუცილებელია გარკვეული შეზღუდვების დაწესება და სამოქმედო გეგმის შემუშავება.

ასევე, კომერციული ზონა ვრცელდება სადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე, სადაც შეინიშნება მსგავსი ფუნქციით განვითარება.

ამასთან, დოკუმენტში გათვალისწინებულია ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტის განვითარებასთან ერთად ხუბულავას ქუჩაზე არსებული გამწმენდი ნაგებობის მოპირდაპირედ, გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის კომერციულ ზონად განვითარების შესაძლებლობა, რადგან აღნიშნულ ტერიტორიას აქვს ხელსაყრელი მდებარეობა. აუცილებელია ტერიტორიის დეტალური კვლევა და მისი განვითარებაგანაშენიანების გეგმით ან განაშენიანების დეტალური გეგმით.

ილუსტრაცია 10.1.2.1



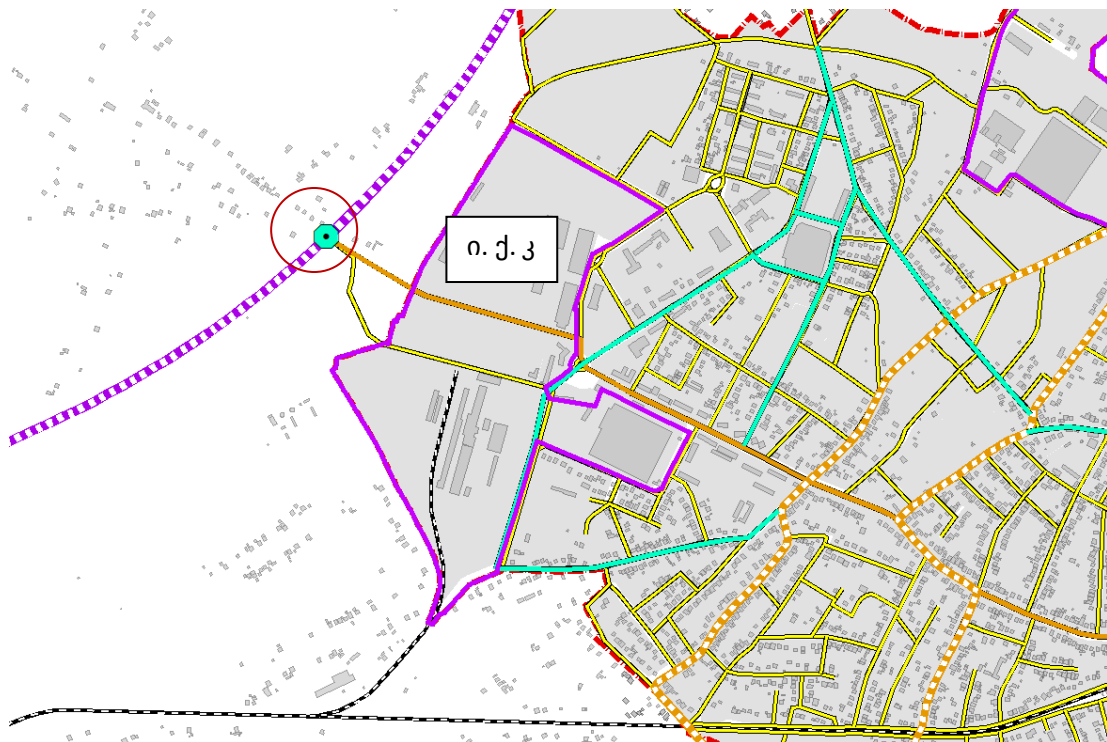
10.1.3. ინდუსტრიული ზონა

ინდუსტრიული ტერიტორიები

ქ. ზუგდიდს გააჩნია საკმაოდ დიდი საწარმოო-ინდუსტრიული ტერიტორია, რომელიც ინფრასტრუქტურით, მეტ-ნაკლებად არის უზრუნველყოფილი, თუმცა შემდგომში, ზუსტი ფუნქციის განსაზღვრისას, აღნიშნული ინფრასტრუქტურა საჭიროებს დეტალურ კვლევას და შეფასებას, რაც განაშენიანების დეტალურ გეგმებში უნდა აისახოს. ქალაქის ეკონომიკური განვითარების და დასაქმებისთვისაა, უმნიშვნელოვანესია დედესდღეობით დიდწილად უმოქმედო საწარმოო პოტენციალის განვითარება.

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით, საწარმო ტერიტორია მთლანად 142,9 ჰექტარზეა განვითარებული, მათ შორის მოქმედი წარმოება არის 11,2 ჰა-ზე, ხოლო 131,7 ჰა არის სამომავლოდ განსავითარებელი საწარმო ტერიტორიები. აღნიშნული ტერიტორიები აუცილებელია განვითარდეს განაშენიანების გეგმების ან განაშენიანების დეტალური გეგმების საფუძველზე.

საყურადღებოა ყოფილი ინგურქადალდკომბინატის (ი.ქ.კ.) ტერიტორიის ხელსაყრელი მდებარეობა, რადგან სამომავლოდ დაგეგმილი შემოვლითი ჩქაროსნული მაგისტრალიდან აღნიშნული ტერიტორია დაახლოებით 1კმ-ში მდებარეობს. შესაძლებელია საწარმო ტერიტორიის ჩქაროსნული მაგისტრალთან დაერთება თამარმეფის ქუჩის გაგრძელებით, რაც გულისხმობს მთლიანად ი.ქ.კ.-ს უბნის სამომავლოდ გააქტიურებას და განვითარებას. შემოთავაზებულია ორი ალტერნატივა: მათ შორის ყვითელი ფერით აღნიშნული ვერსია გულისხმობს არსებული შიდა საუბნო გზის გაფართოებას და დაერთებას, როგორც თამარ მეფის გამზირთან, ასევე ჩქაროსნულ გზასთან, მეორე შემოთავაზებული ვერსია (ნარინჯისფერი) არის შედარებით მოკლე მანძილით დაერთება დაგეგმილ გზასთან. აღნიშნული საკითხი შესაძლებელია შეიცვლოს განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტირების ფარგლებში და აუცილებელია შეთანხმდეს ტრანსპორტის დეპარტამენტთან (იხ. ფრაგმენტი.ილუსტრაცია 10.1.3.1).



ინგურქალაქდკომბინატის ფართობი შეადგენს 68,4 ჰექტარს. აღნიშნული ფართობის 9.3 ჰექტარი კერძო საკუთრებაშია, ხოლო დანარჩენი ეკუთვნის სახელმწიფოს. ტერიტორიის უმეტესი ნაწილი მიტოვებული და უფუნქციოა, ხოლო დანარჩენ ნაწილში, ძირითადად, საშენ-მასალათა საწარმოები გვხვდება, მაგალითად, ცემენტისა და ბეტონის ქარხანა, სამშენებლო ჰიპერმარკეტი-„გორგია“, სახერხი და ქვის სამტეხლოები.

წარმოების განვითარებისთვის, უპირველესყოვლისა, მნიშვნელოვანია ქ.ზუგდიდსა და მის მიმდებარე სოფლებში არსებული მოთხოვნის შეფასება ისეთ პროდუქტებზე, რომელთა წარმოებაც აღნიშნულ საწარმოო ტერიტორიებზე იქნება შესაძლებელი და შემდეგ შესაბამისი ინდუსტრიული პარკების განვითარება.

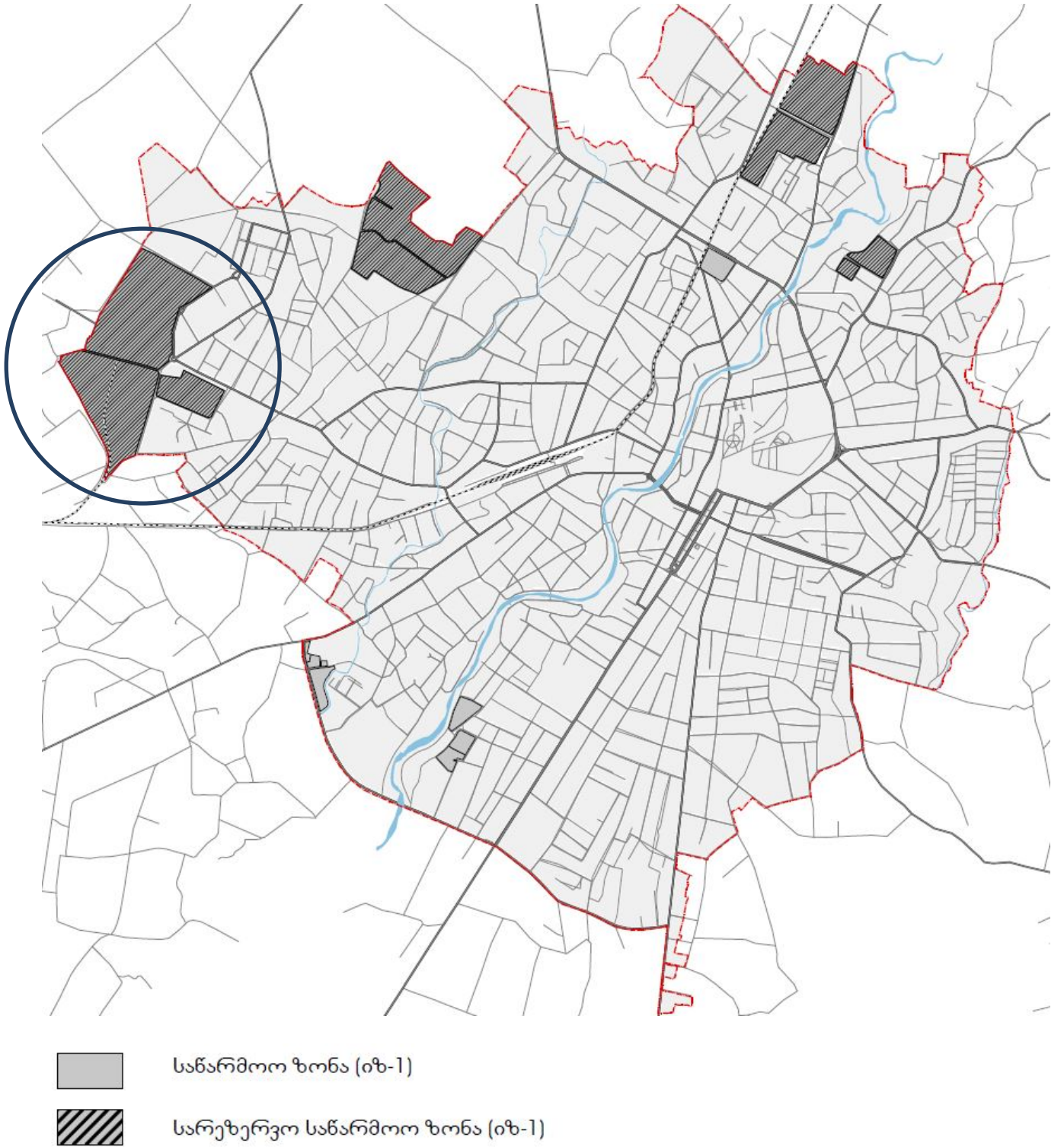
ქ. ზუგდიდის საზღვარში სულ 20 მსხვილი საწარმო ფუნქციონირებდა: ი. კ. (ინგურ-ქალაქდ-კომბინატი), ფაიფურის ქარხანა, სამგზავრო ავტობუსების საწარმო, საავიაციო ქარხანა, №12 სამშენებლო ტრესტი, საქსოვი ფაბრიკა, ყველ-კარაქის ქარხანა, ღვინის ქარხანა, საკონსერვო ქარხანა, ლუდისა და ლიმონათის ქარხანა, საშენ-მასალათა კომბინატი, გაზის საწარმო, №1 ავტოსატრანსპორტო საწარმო, ტაქსომოტორის საწარმო, ეთერზეთების კომბინატი, ჩაის საწნეხი კომბინატი, ჩაის ფაბრიკა №1, პარკსაშრობი, სადრენაჟო ქარხანა, საქსოფლტექნიკა და ტუნგოს საწარმო. მათში დასაქმებულთა რაოდენობა შეადგენდა 8250 ადამიანს. აღნიშნული საწარმოებიდან არცერთი არ იყო საფრთხის შემცველი. დღევანდელი მდგომარეობით, არცერთი საწარმო არ მუშაობს პირველადი ფუნქციით. საქსოვიფაბრიკის, საავიაციო და ფაიფურის ქარხნის ტერიტორიაზე ფუნქციონირებს თხილის გადამამუშავებელი ქარხნები.

გენერალური გეგმის დოკუმენტაციაში, საქსოვი ფაბრიკის, საკონსერვო ქარხნის, ლუდის და ლიმონათის, ეთერზეთების, საგრენაჟო ქარხნის, ყოფილი საქსოფლტექნიკის, №1 ავტოსატრანსპორტო, ტაქსომოტორის საწარმოს და ჩაის საწნეხი კომბინატის ტერიტორიები განვითარდება სხვა ფუნქციით (ბრაუნფილდებად).

თავდაპირველად, ინდუსტრიული პარკების განვითარებისთვის, სავარაუდოდ, საჭირო იქნება არსებული საწარმოო ტერიტორიების მცირე ნაწილი, მაგრამ საწარმოო ტერიტორიების შენარჩუნება საწარმოო დანიშნულებით, ქალაქის სამომავლო განვითარებისთვის აუცილებელია.

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით გათვალისწინებულია მხოლოდ საწარმოო ზონის (იზ-1) განვითარება, რომელშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისთვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

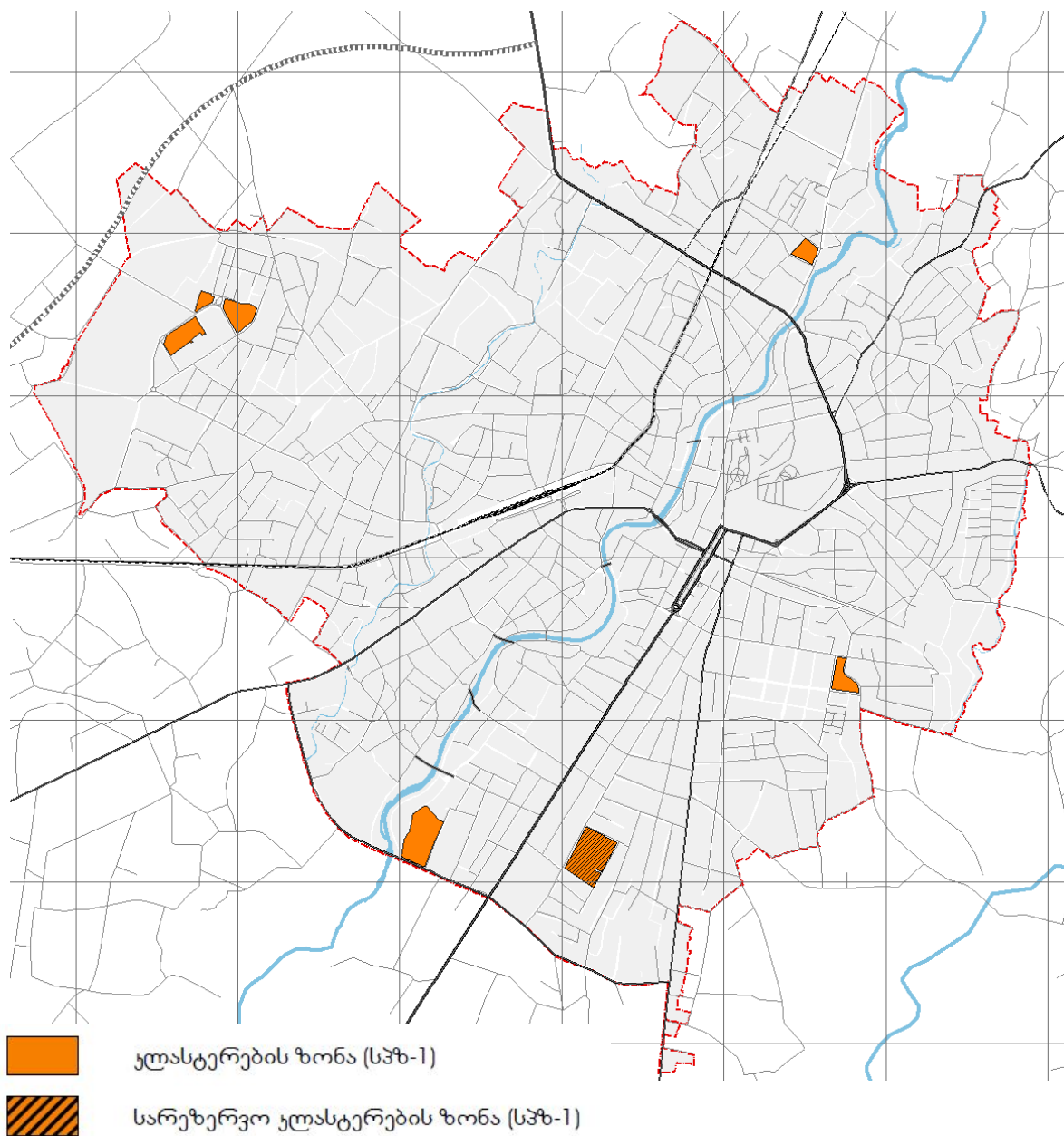
ილუსტრაცია 10.1.3.2



10.1.4. სპეციალური ზონა

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით განსაზღვრულია ტერიტორიები, რომლებიც არსებითად განსხვავდება სხვა დანარჩენი ზონისგან და განსაზღვრულია სპეციალური ფუნქცია, კონკრეტულად, განვითარებულია ჯანდაცვის კომპლექსები და უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულებები. სპეციალური ზონა ვრცელდება მაცხოვრისკარის უბანში, ზუგდიდის რეფერალური ჰოსპიტალის კომპლექსსა და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ასევე მაცხოვრისკარის უბანში, ხუბულავას ქუჩაზე არსებულ ტუბ-დისპანსერის კომპლექსზე და მის მიმდებარედ, ი.ქ.კ.-ს უბანში სამედიცინო ცენტრის და შოთა მესხიას სახელობის საუნივერსიტეტო კომპლექსის ტერიტორიაზე.

ილუსტრაცია 10.1.4.1



10.1.5. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, ქ. ზუგდიდის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.
2. განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმები და მათი რეგლამენტები უნდა შეესაბამებოდეს გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. მიზნები და დაგეგმარების პრინციპები

1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზანია ქალაქისთვის დამახასიათებელი განაშენიანების სპეციფიკური პირობების დადგენა.
2. ქ. ზუგდიდის დაგეგმარების ძირითადი პრინციპებია:
 - ა) დაგეგმილი განაშენიანება უნდა ჩაეწეროს არსებულ განაშენიანებაში ისე, რომ დაცული იქნას არსებული ბუნებრივი გარემო და წყლის ბუნებრივი სისტემები, ასევე შეიქმნას და დაცულ იქნას განაშენიანებისგან ღია სივრცეების ქსელი;
 - ბ) ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
 - გ) ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობისა და კულტურულად ჩამოყალიბებული მრავალფეროვნების შენარჩუნება;
 - დ) ბუნებრივი და კულტურული ლანდშაფტების შენარჩუნება და მდგრადი განვითარება;
 - ე) პოლიცენტრული სტრუქტურის განვითარება.

მუხლი 3. ტერმინები და მათი განმარტებები

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების გამოყენებული

ტერმინების და მათი განმარტებები გამოიყენება ქ. ზუგდიდის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისთვის, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში დამატებით მოცემული ტერმინებისა და მათი განმარტებებისა.

2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) ეზო, ღია - დაუკავებელი სივრცე მიწის ნაკვეთზე, გარდა შიგა ეზოსა, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობები;

ბ) ეზო, წინა - ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ საზღვარსა და მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობას შორისმინიმალური დასაცვილებელი მანძილით;

გ) ეზო, უკანა - ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის უკანა სამეზობლო საზღვარსა და მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობას შორის მინიმალური დასაცვილებელი მანძილით;

დ) ეზო, გვერდითი - ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიღრმეზე, რომლის სიგანეგანისაზღვრება მიწის ნაკვეთის გვერდითა სამეზობლო საზღვარსა და მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობას შორის მინიმალური დასაცვილებელი მანძილით;

ე) ეზო, შიდა - სივრცე ღია ცის ქვეშ, რომელიც მდებარეობს მიწის დონეზე ან მის მაღლა მიწის ნაკვეთზე და სამი ან მეტი მხრიდან შემოსაზღვრულია შენობის კედლებით;

ვ) საცხოვრებელ-სამუშაო ერთეული - ერთი ოჯახის საცხოვრებელი შენობა, რომლის პირველ ან მიწისპირა სართულზე დასაშვებია არასაცხოვრებელი ფართობის არსებობა, რომელიც არ უნდა იკავებდეს მთელი შენობის ნახევარზე მეტს;

ზ) საოჯახო სასტუმრო - ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ერთი ოჯახის საცხოვრებელ ერთეულს დადამატებით ორ ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან გამიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად;

თ) სასტუმრო - ნებისმიერი შენობა, რომელიც შეიცავს ექვს ან მეტ საძინებელ ერთეულს, რომლებიც დაგეგმარებული ან გამიზნულია, ან გამოიყენება, გაიცემა იჯარით ან ქირავდება, ან დაკავებულია სტუმრების მიერ დასაძინებლად;

ი) შეწვევის მანძილი - მინიმალური აუცილებელი მანძილი საკუთრების ხაზსა და შენობას შორის.

თავი II

სამშენებლო ტერიტორია

მუხლი 4. ფუნქციური ზონები და სამშენებლო ტერიტორიები

1. ფუნქციური ზონა მდებარეობს სამშენებლო ტერიტორიაზე, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად, ნებადართულია მშენებლობა.
2. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით, სამშენებლო ტერიტორიებზე დადგენილია შემდეგი ფუნქციური ზონები:
 - ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);
 - ბ) შერეული ზონა (შზ);
 - გ) ინდუსტრიული ზონა (იზ);
 - დ) სპეციალური ზონა (სპზ);
3. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია შემდეგი ქვეზონები:
 - ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ);
 - ა.ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);
 - ა.ბ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);
 - ა.გ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4).
 - ბ) შერეული ზონა (შზ):
 - ბ.ა) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1);
 - ბ.ბ) ცენტრის ზონა (შზ-2);
 - ბ.გ) საქმიანი ზონა (შზ-3);
 - ბ.დ) კომერციული ზონა (შზ-5).
 - გ) ინდუსტრიული ზონა (იზ):
 - გ.ა) საწარმოო ზონა (იზ-1).
 - დ) სპეციალური ზონა (სპზ):
 - დ.ა) კლასტერების ზონა (სპზ-1).

მუხლი 5. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) და საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)

1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

- ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
 - დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა დასათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
 - ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
 - ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) სასტუმრო;
 - ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
 - გ) ოფისი;
 - დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 1-ში:

ცხრილი 1

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) და საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)

მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ ²)	400
მაქსიმალური სიმჭიდროვე (საცხოვრებელი ერთეული/ჰექტარზე)	20
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	12მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	25 მ
შენიშვნის მანძილებისადმი მოთხოვნები	
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ში მინიმალური წინა ეზო (მ)	7მ
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მინიმალური წინა ეზო (მ)	0
მინიმალური გვერდითა ეზო (მ)	1,5მ
მინიმალური უკანა ეზო (მ)	5მ
მაქსიმალური სართულიანობა	
მაქსიმალური სართულიანობა	2 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული	

ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	
კედლის თავამდე	8 მ
კეხის თავამდე	10 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,4
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	0,8
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1,2
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ში მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,4
საცხოვრებელი ზონა (სზ-2-1)-ში მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,3

მუხლი 6. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

1. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - დ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
 - ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
 - ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) მცირეზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - თ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ი) საყოფაცხოვრებო მსახურების ობიექტი;
 - კ) სასტუმრო;
 - ლ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
 - მ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

- ნ) ოფისი;
 - ო) ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი;
 - გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 2-ში:

ცხრილი 2

საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

მიწისნაკვეთის ფართობი (მ ²)	600
მაქსიმალური სიმჭიდროვე (საცხოვრებელი ერთეული/ჰექტარზე)	50
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	20 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	4 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	
კედლის თავამდე	15 მ
კეხის თავამდე	17 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1,5
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,3

მუხლი 7. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

1. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

- ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
 - დ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ე) მცირეზომის სახელოსნო, რომელიც არარღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) პროფესიული სასწავლებელი;
 - ი) ოფისი;
 - კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - ლ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
 - ნ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვებ იყოს:
- ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი;
 - გ) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 3-ში:

ცხრილი 3
მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ ²)	1000
მაქსიმალური სიმჭიდროვე (საცხოვრებელი ერთეული/ჰექტარზე)	150
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	7 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	
კედლის თავამდე	23 მ
კეხის თავამდე	25 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის)	1,8

მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,3

მუხლი 8. სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

1. სასოფლო-სამოსახლო ზონა, რომელიც ძირითადად ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციების განხორციელებას. სასოფლო-სამოსახლო ზონაში დასაშვებია საცხოვრებელი სახლები, აგრეთვე, ქვეზონისთვის შესაბამისი საზოგადოებრივი და სამეწარმეო ობიექტები, რომელიც გარემოზე არ ახდენს არსებით ზემოქმედებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

- ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- ბ) სასოფლო-სამეურნეო და სატყეო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტი;
- გ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
- დ) მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა;
- ე) სავაჭრო და კვების ობიექტი;
- ვ) სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტი;
- ზ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- თ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ი) ადმინისტრაციული ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) სასტუმრო;
- ბ) ოფისი;
- გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 4-ში:

ცხრილი 4

სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)

მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ ²)	600
მაქსიმალური სიმჭიდროვე (საცხოვრებელი ერთეული/ჰექტარზე)	20
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	20 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ
შეწვევის მანძილებისადმი მოთხოვნები	

მინიმალური წინა ეზო (მ)	7 მ
მინიმალური გვერდითა ეზო (მ)	5 მ
მინიმალური უკანა ეზო (მ)	5 მ
მაქსიმალური სართულიანობა	
	2 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	
კედლის თავამდე	8 მ
კეხის თავამდე	10 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	0,8
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,3

მუხლი 9. ცენტრის ზონა (შზ-2)

1. ცენტრის ზონა წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) მრავალფუნქციური შენობა;
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
 - დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
 - კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვებ იყოს:
 - ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი.

4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 5-ში:

**ცხრილი 5
ცენტრის ზონა (შზ-2)**

მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ ²)	600
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	20 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	25 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	5 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	
კედლის თავამდე	17 მ
კეხის თავამდე	19 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	2,5
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,2

მუხლი 10. საქმიანი ზონა (შზ-3)

1. საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
 - დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

- ი) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
 - კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 6-ში:

ცხრილი 6
საქმიანი ზონა (შზ-3)

მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ ²)	1000
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	5 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	
კედლის თავამდე	17 მ
კეხის თავამდე	19 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	2,5
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,2

მუხლი 11. კომერციული ზონა (შზ-5)

1. კომერციული ზონა წარმოადგენს ინდუსტრიული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას.
2. ნებადართული სახეობებია:
- ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);

- ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების და საოფისე ობიექტი;
 - დ) მომსახურების ობიექტი;
 - ე) სავაჭრო ცენტრი (მათ შორის, მოლი და აგრარული ბაზარი);
 - ვ) ოფისი;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) გასართობი დაწესებულებები, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - კ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
 - ლ) პროფესიული გადამზადების ცენტრი;
 - მ) ტექნოლოგიური პარკი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) საცხოვრებელი სახლი, ქვეზონაში დასაქმებული პირებისათვის;
 - ბ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 7-ში:

ცხრილი 7
კომერციული ზონა (შზ-5)

მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ ²)	2000
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	40 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	3 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან	
კედლის თავამდე	12 მ
კეხის თავამდე	15 მ
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,7
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,2

მუხლი 12. საწარმოო ზონა (იზ-1)

1. სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) საწარმოო ობიექტი;
 - ბ) ღია და დახურული საწყობი;
 - გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს სხვა არამავნე მრეწველობის ობიექტები.
4. პარამეტრების რეგულირება მოცემულია ცხრილ 8-ში:

**ცხრილი 8
საწარმოო ზონა (იზ-1)**

მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ ²)	1000
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად	
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,2

მუხლი 13. სპეციალური ზონა - კლასტერების ზონა (სპზ-1)

1. სპეციალური ზონა არის ისეთი ქვეზონა, რომელიც არსებითად განსხვავდება ამ წესის მე-6-მე-16 მუხლებით განსაზღვრული ქვეზონებისაგან და ახდენს სპეციალური ფუნქციების ერთ ქვეზონაში თავმოყრას კლასტერების სახით (სპზ-1).
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის მიზნებისთვის შეიძლება არსებობდეს:
 - ა) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება, პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
 - ბ) კვლევითი ცენტრი;
 - გ) ლაბორატორია;
 - დ) სტუდენტთა საცხოვრებელი სახლი;
 - ე) ტექნოლოგიური პარკი;

- ვ) კულტურის, სოციალური და ჯანდაცვის ობიექტი;
- ზ) კვების და სავაჭრო ობიექტი;
- თ) სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობა;
- ი) საწვრთნელი პოლიგონი.

3. სპეციალური ზონის განსაზღვრისას შესაბამის ქალაქთმშენებლობით გეგმაში შესაძლებელია მიეთითოს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ერთი ან რამდენიმე ფუნქცია.

4. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში უნდა განისაზღვროს სპეციალური ქვეზონის კონკრეტული სახეობა და მისი განვითარების მიზანი და წინაპირობები.

მუხლი 14. ავტოსადგომები

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მინიმუმ 1 ავტოსადგომი:

- ა) საცხოვრებელი ფუნქციებისთვის - ყოველ 100 მ²-ზე;
- ბ) სამაყურებლო დარბაზისათვის - ყოველ 15 ერთეულადგილზე;
- გ) სასტუმროსა და ადმინისტრაციული ობიექტებისათვის - ყოველ 150 მ²-ზე;
- დ) სავაჭრო ცენტრებისათვის - ყოველ 60 მ²-ზე;
- ე) კაფე და რესტორნისათვის - ყოველ 30 მ²-ზე;
- ვ) სამედიცინო ობიექტებისათვის - ყოველ 50 მ²-ზე;
- ზ) სასაფლაოებისათვის - ყოველ 500 მ²-ზე, მაგრამ არანაკლებ 30 ადგილისა;
- თ) პარკები/სკვერები და სხვა მსგავსი საზოგადოებრივი თავშეყრის ობიექტებისათვის - ყოველ 60 მ²-ზე.

2. უპირატესობა ენიჭება მიწის ქვეშა ავტოსადგომებს. შესაძლებლობის შემთხვევაში მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობა სავალდებულოა.

3. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით, ქალაქთმშენებლობითი საჭიროების საფუძველზე, შესაძლებელია შენობიდან გამოიყოს ეთი არასრული სართული ან/და არასრული სართული სნაწილი, რომელიც განკუთვნილი იქნება მხოლოდ ავტოსადგომებისთვის. ასეთ სართულებს შეიძლება ასევე მიეკუთვნებოდეს ზედა სართულები.

4. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შეიძლება დადგინდეს, რომ კონკრეტულ ზონაში დაუშვებელია ან შეზღუდულია ავტოსადგომების მოწყობა.

5. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობის მოთხოვნა არ ვრცელდება:

- ა) „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ I კლასის ობიექტებზე;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში.

6. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული ფუნქციის ობიექტები ან მისი ნაწილები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული ფუნქციისათვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

7. ამ მუხლით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

8. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მიწის ნაკვეთის საზღვრებში აკრძალულია ავტოსატრანსპორტო საშუალების შენახვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, მათი რეკონსტრუქცია ან/და ფუნქციის ცვლილება, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ავტოსადგომების მშენებლობა განხორციელდება რელიეფის (მიწისქვეშა ავტოსადგომები) ან/და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გამოყენებით და ამით ხელი არ შეეშლება მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო, გასართობ-დასასვენებელი მიზნებით გამოყენებას.

9. ავტოსადგომების რეგულირებასთან დაკავშირებული გამონაკლისები ან/და დამატებითი პირობები დგინდება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს შესაბამისი სამართლებრივი აქტით.

მუხლი 15. სხვა ობიექტები და სივრცეები

1. სამშენებლო ტერიტორიებზე შესაბამისი ფუნქციით გათვალისწინებული მშენებლობის გარდა, შეიძლება ნებადართულ იქნეს:

ა) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ამ ძირითადი დებულებების IV თავით განსაზღვრული ხაზობრივი ნაგებობა და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (სახანძრო-სამაშველო მომსახურების ობიექტები, პოლიცია, სასწრაფო და სხვა მსგავსი ობიექტები);

ბ) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობა, რომლის არსებობაც დასაშვებია მხოლოდ მთავარ ობიექტთან ერთად;

გ) ქვეზონის ან/და ამ ქვეზონაში ნებადართული/არსებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა;

დ) განახლებადი ენერჯისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;

ე) ისეთი საერთო სარგებლობის სივრცეების და ობიექტების არსებობა (სკვერი, ბაღი, პარკი, სათამაშო ადგილები და სხვა), რომელიც განსაზღვრულია ამ ძირითადი დებულებების IV თავით და ემსახურება ამ ქვეზონის სიცოცხლისუნარიანობასა და ნორმალურ ფუნქციონირებას;

ვ) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები.

თავი III

განაშენიანებისგან თავისუფალი (არასამშენებლო) ტერიტორიები და დამცავი ზონები

მუხლი 16. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით არასამშენებლო ტერიტორიებს მიეკუთვნება გამწვანებული, ბუნებრივ-ლანდშაფტური და სხვა ტერიტორიები, რომლებზეც ან საერთოდ აკრძალულია მშენებლობა, ან განსაკუთრებული საგამონაკლისო პირობებით დადგენილი წესით მოხდება განვითარება.
2. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:
 - ა) გამწვანებული ტერიტორიები;
 - ბ) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები.

მუხლი 17. გამწვანებული ტერიტორია

1. ქ. ზუგდიდში ნაშენ გარემოში არსებული და საპროექტო გამწვანებული ტერიტორიები გენერალური გეგმით დაყოფილია ოთხ ტიპად:
 - ა) გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის;
 - ბ) გამწვანებული ტერიტორია შიდასაუბნო პარკისთვის;
 - გ) გამწვანებული ტერიტორია სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის;
 - დ) სასაფლაოები.
2. გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

მუხლი 18. გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის

საქალაქო პარკის გამწვანების ფართობი მოიცავს 58,66 ჰა-ს. ვრცელდება ბულვარზე, დადიანების ბაღზე, ფუნიკულიორისთვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე და გენგეგმით გათვალისწინებულ მდინარისპირა პარკებზე, რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარუნარიანობა. აკრძალულია ყველანაირი მშენებლობა, გარდა სარეკრეაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა, ასევე დასაშვებია მოეწყოს დასასვენებელი, გასართობი, სათამაშო, საკემპინგე, საბანაო ადგილები, ატრაქციონები და სპეციალური შეთანხმებით საკულტო ნაგებობები, კვების ობიექტები, საგამოფენო პავილიონები, ბელვედერი და დროებითი ნაგებობები.

მუხლი 19. გამწვანებული ტერიტორია შიდასაუბნო პარკისთვის

შიდასაუბნო გამწვანები სფართობი მოიცავს 7,93ჰა-ს და ძირითადად გავრცელებულია საცხოვრებელი უბნების ცენტრებთან, რომელიც ემსახურება სამეზობლო თემის თავშეყრის

ადგილებს, სადაც შესაძლებელია განვითარდეს სარეკრეაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურა, მოეწყოს დასასვენებელი, გასართობი, სათამაშო მოედნები და პავილიონები.

მუხლი 20. გამწვანებული ტერიტორია მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით გამოვლენილია ტერიტორიები, რომლებიც შესაძლებელია განვითარდეს მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის (ფართობი შეადგენს 3,733ა-ს).

მუხლი 21. სასაფლაოები

ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე არსებული მდგომარეობით, გამოვლენილია ხუთი სასაფლაო, სადაც გავრცელდება კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. სასაფლაოების ფართობი შეადგენს 29,643ა-ს.

მუხლი 22. ლანდშაფტური ტერიტორია

1. ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:
 - ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა;
 - ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით;
 - გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.
2. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ლანდშაფტური ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 64,71 ჰა-ს.

მუხლი 23. დამცავი ზონები

1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია შემდეგი დამცავი ზონები:
 - ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები;
 - ბ) წყლის დაცვის ზოლი;
 - გ) დატბორვის არეალი.
2. დამცავ ზონებში მშენებლობის დასაშვებობის საკითხის გადაწყვეტისას დაცული უნდა იქნეს შესაბამისი კანონმდებლობის/შესაბამისი გეგმების მოთხოვნები.

თავი IV

სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

მუხლი 24 . სოციალური ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი შემდეგი ტერიტორიები:

- ა) საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიები;
- ბ) საზოგადოებრივი სარგებლობის ობიექტები;
- გ) სპორტული და სათამაშო მოედნები.

მუხლი 25. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი შემდეგი ტერიტორიები:

- ა) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია;
- ბ) მაგისტრალური (საერთო სარგებლობის) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ქსელი.

მუხლი 26. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით დადგენილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი შემდეგი ტერიტორიები:

- ა) ზელოვალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია:
 - ა.ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია;
 - ა.ბ) სარკინიგზო ტერიტორია;
 - ა.გ) საავტომობილო გზების ტერიტორია;
 - ა.დ) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია.
- ბ) ლოკალური ტრანსპორტის და ქუჩების ტერიტორია:
 - ბ.ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;
 - ბ.ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია;
 - ბ.გ) ქუჩების ტერიტორია, მათი იერაქის მიხედვით (არტერიული, შემკრები და ადგილობრივი);
 - ბ.დ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია.

თავი V

განაშენიანების პარამეტრები

მუხლი 27.განაშენიანების პარამეტრები

განაშენიანების პარამეტრები განისაზღვრება „ქ. ზუგდიდის განაშენიანების მართვის რეგლამენტით“ და „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად.

თავი VI

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების წესი

მუხლი 27.მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსება

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები განისაზღვრება „ქ. ზუგდიდის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტით“ და „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ შესაბამისად.

10.2 ქ. ზუგდიდის სოციალური ინფრასტრუქტურა

10.2.1. ქ. ზუგდიდის ადმინისტრაციული უბნებისა და საუბნო ცენტრების განვითარება

დღევანდელი მდგომარეობით, ზუგდიდის ცენტრი ზედმეტად კონცენტრირებულია როგორც საჯარო, ასევე სოციალური ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით. შესაბამისად, სხვადასხვა სერვისები მოსახლეობისთვის არ არის თანაბრად მისაწვდომი. გარდა ამისა, ადგილობრივები საკუთარ საცხოვრებელ სივრცეს რომელიმე უბნის ნაწილად ვერ აღიქვამენ და არ აქვთ ურბანული იდენტობა. ქალაქის ცენტრალური სივრცის განტვირთვისა და არსებული ადმინისტრაციული უბნების განვითარების მიზნით, საჭიროა ალტერნატიული ცენტრების, ე.წ. კლასტერების შექმნა თითოეულ ამ უბანში. ასეთადგილებში თავმოყრილი იქნება როგორც სოციალური ინფრასტრუქტურა, ასევე სავაჭრო დაწესებულებები, მინი აგრო-ბაზარი, რომელიც ყოველ შაბათ-კვირას იფუნქციონირებს, სარეკრეაციო, კომერციული სივრცეები და გასართობი ადგილები (სათამაშო მოედნები, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი შენობები).

ქ. ზუგდიდის ადმინისტრაციული უბნებისა და დამატებითი ცენტრების განვითარება გულისხმობს შემდეგს: თითოეულ ადმინისტრაციულ უბანს ექნება ერთი ცენტრალური არეალი, სადაც ძირითადი საზოგადოებრივი შენობები იქნება განთავსებული (მაგალითად საავადმყოფო, პოლიცია, რესტორანი) და ასევე, გამოიყოფა დამატებით უფრო პატარა მასშტაბის ქვეცენტრები, სადაც პირველადი მომსახურების ინფრასტრუქტურა განთავსდება (მცირე მარკეტი, სკოლები და ბაღები). აღნიშნული ინფრასტრუქტურა მიზანშეწონილია განვითარდეს საცხოვრებელი შენობების პირველ სართულზე.

ქ. ზუგდიდში არსებობს ხუთი ადმინისტრაციული უბანი, რომლებიც საჭიროებენ კონკრეტულ სოციალურ ინფრასტრუქტურას.

ი.ქ.კ-სფართობი შეადგენს 470 ჰექტარს, თუმცა მოსახლეობის რაოდენობა სხვა ადმინისტრაციულ უბნებთან შედარებით ყველაზე მცირეა, კერძოდ, 5972 ადამიანი. უბნის ტერიტორიაზე განთავსებულია სამი საჯარო სკოლა, ერთი საჯარო ბაღი, უნივერსიტეტი, თეატრი, ორი საავადმყოფო, სამი მინი-სტადიონი, ფეხბურთის მოედანი, ეკლესია, სახანძრო-სამაშველო სამსახური და პოლიცია. საჯარო ბაღებისა და მათთან მისაწვდომობის სიმცირის გამო, შემოთავაზებულია ერთი საპროექტო საბავშვო ბაღი 200 ბავშვზე და მისი ადგილმდებარეობა განსაზღვრულია კ. სერგიას ქუჩაზე მდებარე დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთზე.

ასევე, აღნიშნულ უბანში მონიშნული სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორიების განვითარების შემთხვევაში, საბავშვო ბაღების, სკოლების და სხვა სოციალური ინფრასტრუქტურის რაოდენობის და ადგილმდებარეობის საჭიროება განისაზღვროს განაშენიანების გეგმების ან განაშენიანების დეტალური გეგმების საფუძველზე.

ი.ქ.კ-ს უბნის სამომავლო ცენტრალური არეალის ირგვლივ, შენობებისა და ნაკვეთების უმეტესობა სახელმწიფო და მუნიციპალური საკუთრებაა, შესაბამისად, ამ ადგილის შემდგომი განვითარება მეტად პერსპექტიული და იოლია. არსებობს კერძო შენობებიც, რომელთაც უმეტესად მინი-მარკეტებისა და რესტორნების ფუნქცია აქვთ.

კოლხეთის უბნის ფართობი 309 ჰექტარია, მოსახლეობა კი 7694 ადამიანი. ამ უბანში მდებარეობს ერთი საჯარო სკოლა, სამი საჯარო ბაღი, ხუთი მინი-სტადიონი, რკინიგზის სადგური და

ავტოსადგური. გენერალური გეგმით გათვალისწინებულია დამატებით ერთი საჯარო სკოლის განთავსება, საპროექტო ტერიტორიებად მონიშნულია რიგის ქუჩასა და თეთრი გიორგის ჩიხს შორის არსებული ტერიტორია, რომელიც ნაწილობრივ სახელმწიფოს საკუთრებაა. სკოლა გათვლილი უნდა იყოს დაახლოებით 500 მოსწავლეზე. აღნიშნულ უბანში გამოიკვეთა ერთი ამბულატორიის განთავსების საჭიროებაც, რომელიც შესაძლებელია განთავსდეს რომელიმე საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე, ხოლო კლინიკა შესაძლებელია იყოს მცირე მამტაბის.

რაც შეეხება უბნის სავარაუდო ცენტრს, ამ არეალის ირგვლივ კერძო და შერეული ტიპის საკუთრება ჭარბობს. არის როგორც რესტორნები, ასევე მცირე ზომის მარკეტები, ბენზინგასამართი სადგური და ავტოტექნიკური მომსახურება.

ეგრისის უბნის ფართობი არის 413 ჰექტარი, ხოლო მოსახლეობის რაოდენობა 7234 ადამიანი. აქ განთავსებულია ორი საჯარო სკოლა, ორი საჯარო ბაღი, სამი მინი-სტადიონი და ეკლესია. გამომდინარე იქედან, რომ ამ უბნის მაცხოვრებლებისთვის უახლოესი საავადმყოფო შედარებით შორს მდებარეობს, რეკომენდირებულია ამბულატორიული კლინიკის აშენება.

აღნიშნულ უბანში მონიშნულია ტერიტორიები, რომლებიც განაშენიანების გეგმებიდან განაშენიანების დეტალური გეგმებით უნდა განვითარდეს, სადაც გათვალისწინებული უნდა იყოს საპროექტო სკოლის, ბაღის და მცირე ზომის სამედიცინო დაწესებულების არსებობა, რომელიც შესაძლებელია განთავსდეს შენობის პირველ სართულზე. აღნიშნული ინფრასტრუქტურის სავარაუდო ადგილმდებარეობა შერჩეულია მოსკოვის ქუჩის და სოხუმის ქუჩის მეორე შესახვევთან არსებულ ტერიტორიაზე, სადაც განაშენიანების რეგულირების გეგმა დაადგენს ზუსტ ადგილმდებარეობას.

შემოთავაზებული უბნის ძირითადი ცენტრის ირგვლივ ჭარბობს მუნიციპალური საკუთრებები. ეს არის ყოფილი N1 ავტოსატრანსპორტო საწარმოს ტერიტორია, რომელიც ამჟამად თითქმის უფუნქციოა. მასვე ემიჯნება ვრცელი აუთვისებული სახელმწიფო მიწები, რომლებიც შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განვითარების მიზნით შეიძლება იქნას გამოყენებული.

რაც შეეხება ოდიშისა და მაცხოვრისკარის უბნებს, ამ ორ უბანს შორის საზღვარი, ზუგდიდის მერიის მონაცემებზე დაყრდნობით, რუსთაველის ქუჩაზე გადის, თუმცა გენერალური გეგმის საფუძველზე ქალაქის შიდა გზების არტერიულ და შემკრებ ქუჩებად დაყოფის შემდეგ, ამ ორ უბანს შორის საზღვარი თავისუფლების ქუჩაზე გადის, რადგან ეს ქუჩა არტერიულია. შედეგად, ოდიშის ფართობი გაიზარდა 390 ჰექტარიდან 477 ჰა-მდე, მოსახლეობის რიცხოვნობა კი 8810 ადამიანიდან დაახლოებით 10313 გახდა.

ოდიშის ტერიტორიაზე განთავსებულია ორი საჯარო სკოლა, ექვსი საჯარო ბაღი, ორი კოლეჯი, ორი თეატრი, კინო, ჭადრაკის სასახლე, სახანძრო სამაშველო სამსახური, პოლიცია, საავადმყოფო, ათამდე სათამაშო მოედანი და მინი-სტადიონი. შემოთავაზებული კონცეფციის საფუძველზე, აქ უნდა განთავსდეს დამატებით ერთი საჯარო სკოლა, რადგან არსებულ N2 და N4 სკოლებში მოსწავლეთა რაოდენობა აღემატება 1200-ს, რაც ხარისხიანი განათლების მისაღებად ხელისშემშლელი ფაქტორია აღნიშნული სკოლების მოსწავლეთა რაოდენობიდან გამომდინარე.

საპროექტო სკოლის ტერიტორია მონიშნულია ჩითაძის ქუჩის მეორე შესახვევთან არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაშია.

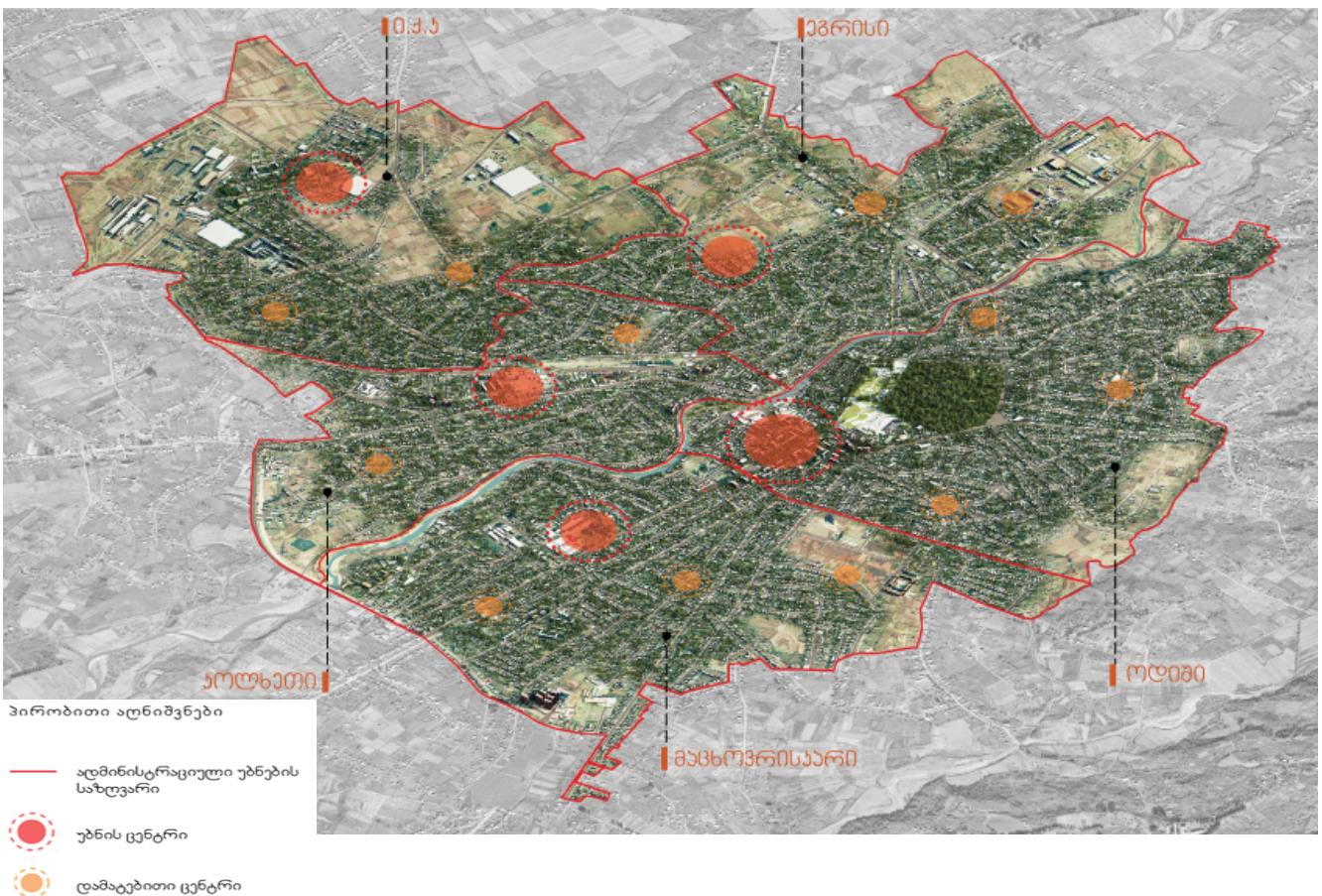
ეს უბანი და მისი ცენტრალური ნაწილი, ასევე, ქალაქის შუაგული, ძირითადად, კომერციულად აქტიური არეალია. კომერციული ობიექტების ყველაზე დიდი წილი სწორედ ამ ტერიტორიაზეა კონცენტრირებული და გადატვირთული სატრანსპორტო მოძრაობით ხასიათდება.

მაცხოვრისკარის უბნის ფართობი შემცირდა 561 ჰექტარიდან 474 ჰექტარამდე, ხოლო მოსახლეობის რაოდენობა 12703-დან 11200 ადამიანამდე. აქ მდებარეობს ოთხი საჯარო სკოლა, ოთხი საჯარო ბაღი, ორი ეკლესია, ორი საავადმყოფო, სამი მინი-სტადიონი და პოლიცია. უბნის ტერიტორიაზეგათვალისწინებულია დამატებით ერთი საჯარო ბაღი, რომელიც გათვლილი იქნება მინიმუმ 100 ბავშვზე. სავარაუდო ადგილმდებარეობა განსაზღვრულია გრიბოედოვისა და გორისქუჩების კვეთაზე, სადაც ტერიტორია დაურეგისტრირებელია, გაუნაშენიანებელია და საჭიროებს დეტალურ დაგეგმარებას.

უბნის ცენტრის არეალში არის როგორც კერძო, ასევე მუნიციპალური და სახელმწიფო საკუთრებები. ეს ტერიტორია არის ყოფილი ჩაის საწნეხი კომბინატისა და საქსოვი ქარხნის ადგილი, სადაც ამჟამად მდებარეობს სპორტული ცენტრი, კაფე-ბარი, რესტორანი და რამდენიმე ოფისი.

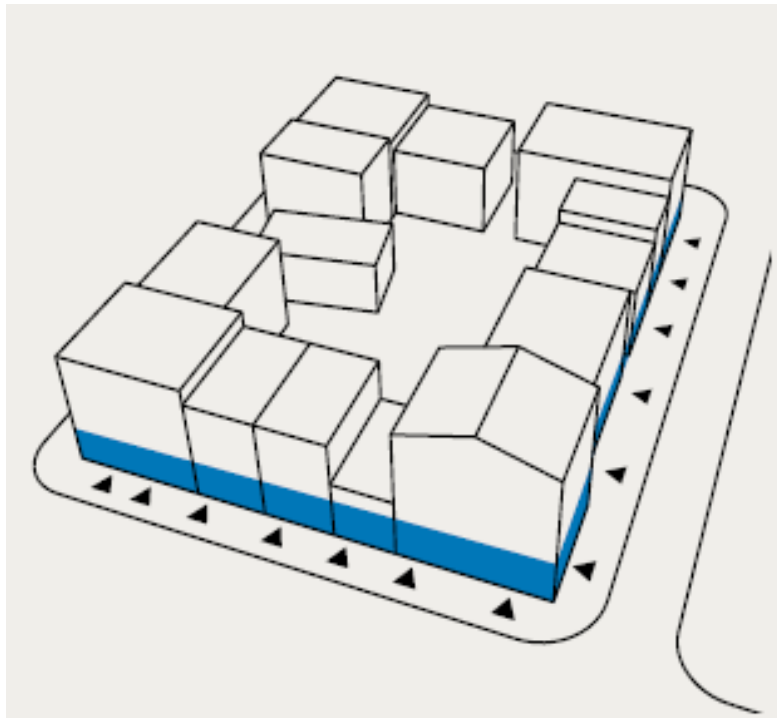
უბნის ცენტრებისა და ქვეცენტრების სავარაუდო ადგილმდებარეობის შერჩევა მოხდა როგორც თანაბარსაფეხმავლომისაწვდომობისგათვალისწინებით, ასევე ისეთი თავისუფალი ტერიტორიების გამოვლენის შედეგად, სადაც შესაძლებელი იქნებოდა ამ უბნების კონცეფციით გათვალისწინებული ინფრასტრუქტურის მოწყობა ან ბუნებრივად არსებობა. გარდა ამისა, მნიშვნელოვანიყო ცენტრებისა და ქვეცენტრების საიხლოვეარტერიულთუშიდასახელმწიფოებრივ გზებთან, რაც აუცილებელია ასეთი ადგილების განვითარებისთვის.

ილუსტრაცია 10.2.1.1



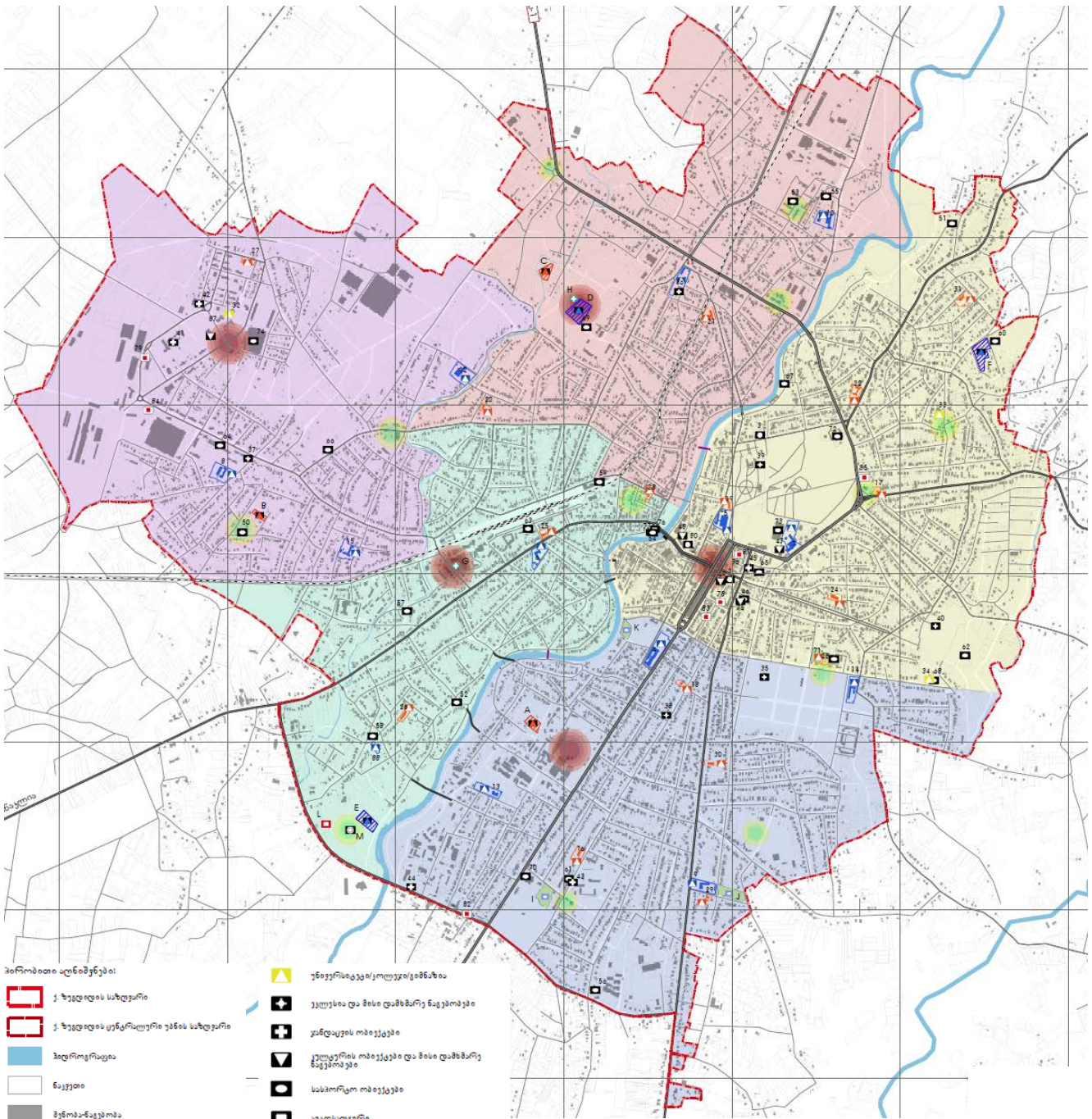
ქალაქში დამატებითი ცენტრების განვითარების ხედვის მთავარი მიზანია ფეხითმოსიარულეთათვის მოხერხებულისაგაჭრო, საოფისე და დასასვენებელი სივრცეების მოწყობა. ზუგდიდის განაშენიანება საშუალებას იძლევა, რომ ამ უბნების ცენტრალურ არეალებში შენობათა პირველი სართულები კომერციულად დაიტვირთოს, იყოს ადვილად მისაწვდომი სხვადასხვა მხრიდან და მათი ახლომდებარეობიდან გამომდინარე, ნაკლებად საჭიროებდეს ტრანსპორტით გადაადგილებას.

ილუსტრაცია 10.2.1.2



მსგავსი ტიპის გადაწყვეტები ხელს შეუწყობს როგორც პოლიცენტრულ განვითარებას, ასევე თანაბარ პირობებში ჩააყენებს ქალაქის სხვადასხვა ნაწილში მცხოვრებ მოსახლეობას, შექმნის ერთიან ურბანულ ქსოვილს, მეტად მიმზიდველს გახდის ამ ტერიტორიებს და გაზრდის ეკონომიკურ აქტივობას საზოგადოებრივი და საქმიანი ზონების გაჩენით.

ილუსტრაცია 10.2.1.3



- პრობლემის აღნიშვნები**
- ქ. ზუგდიდის საზღვარი
 - ქ. ზუგდიდის ცენტრალური უბნის საზღვარი
 - ჰიდროლოგია
 - ნაკვეთი
 - შენობა-ნაგებობა
 - რკინიგზა
 - საპროექტო სავაჭრო ხედი
 - საპროექტო საბანკო ხედი
 - სოციალური ინფრასტრუქტურა**
 - ამრეხელი სკოლა
 - ამრეხელი სკოლის ნაკვეთი
 - ამრეხელი სკოლის შენობა
 - ამრეხელი ბაღი
 - ამრეხელი ბაღის ნაკვეთი
 - ამრეხელი ბაღის შენობა
 - საპროექტო სკოლა
 - საპროექტო სკოლის სავარსებო ტერიტორია
 - საპროექტო ბაღი
 - საპროექტო ბაღის სავარსებო ტერიტორია
 - უნივერსიტეტი/კოლეჯი/ინჟინერია
 - ეკლესია და მისი დამხმარე ნაგებობები
 - ვანდაყვის ობიექტები
 - კულტურის ობიექტები და მისი დამხმარე ნაგებობები
 - სასპორტო ობიექტები
 - ავტოსადგური
 - საბანკო-სამაშველო, სასწრაფო, პოლიცია (112)
 - საპროექტო ვანდაყვის ობიექტი
 - საპროექტო სასპორტო ობიექტი
 - საპროექტო ავტოსადგური
 - საპროექტო კომერციული ობიექტი
 - უბნის ცენტრი
 - უბნის ქუყრეკერი
 - ქ. ზუგდიდის აღმნიშვნითი უბნების საზღვარი**
 - ევრისის უბანი
 - ინჟინერია/დღეისა/მინდასის უბანი (ი.ქ.ქ)
 - კოლხეთის უბანი
 - მაკბურის ევრისის უბანი
 - ოღიშის უბანი

ლოკაცია	დანიშნულება	ფართობი (ჰა)	საუბრების ტიპი
A	საპროექტო ბაღი	0.5	სახელმწიფო
B	საპროექტო ბაღი	0.25	დაურეგისტრირებული
C	საპროექტო ბაღი	0.47	დაურეგისტრირებული
D	საპროექტო სკოლა	1.2	მუნიციპალიტეტი
E	საპროექტო სკოლა	0.8	სახელმწიფო
F	საპროექტო სკოლა	1.1	სახელმწიფო
G	საპროექტო აბულაკორია		შერეული
H	საპროექტო აბულაკორია		მუნიციპალიტეტი
I	საპროექტო სპორტული ინფრასტრუქტურა	0.9	სახელმწიფო (ევრისის ფედერაცია)
J	საპროექტო სპორტული ინფრასტრუქტურა	0.9	სახელმწიფო
K	საპროექტო სპორტული ინფრასტრუქტურა	0.5	ევრისი
L	საპროექტო ავტოსადგური		სახელმწიფო/მუნიციპალიტეტი
M	საპროექტო კომერციული ცენტრი	7	სახელმწიფო/მუნიციპალიტეტი

10.3 ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ინფრასტრუქტურა

10.3.1. ზოგადი

ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე მოწესრიგებას საჭიროებს მიწისზედა ელექტროსადენები და მიწისზედა გაზგაყვანილობა.

აღსანიშნავია, რომ ქ. ზუგდიდისთვის მიმდინარეობს სასმელი წყლის სისტემის, წყალარინების ქსელის და გამწმენდი ნაგებობის მშენებლობა.

10.3.2. წყალმომარაგება, წყალარინების ქსელი და გამწმენდი ნაგებობა

2019 წლიდან მიმდინარეობს ქალაქ ზუგდიდის წყალმომარაგების ქსელის, წყალარინების ქსელის და გამწმენდი ნაგებობის მშენებლობები, რომლებიც 2020 წელს დასრულდება.

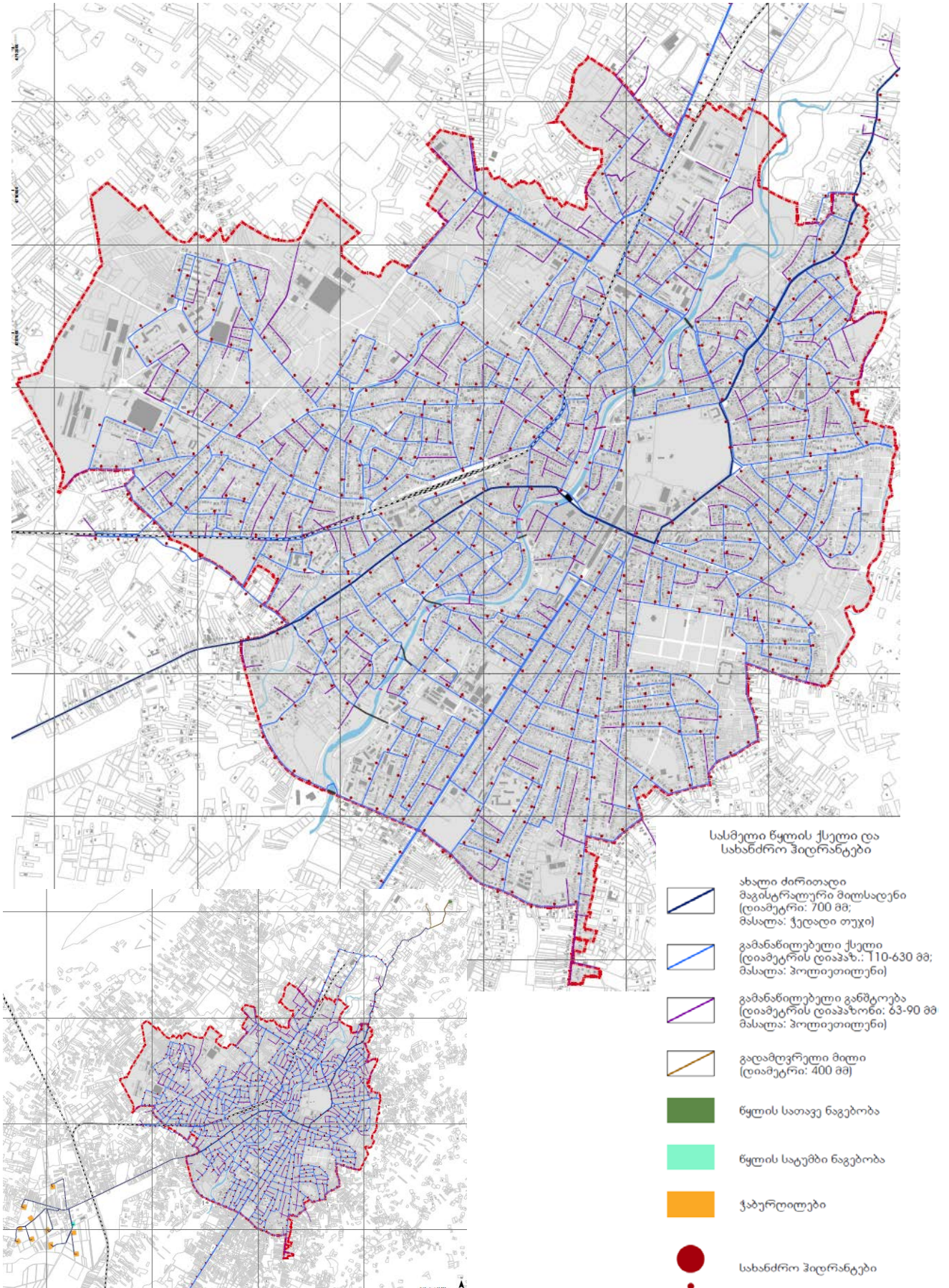
მშენებარე წყალმომარაგების ქსელის მოწყობის შედეგად, ქ. ზუგდიდი უზრუნველყოფილი იქნება 24 სთ-იანი წყალმომარაგებით, წყალმომარაგება მოიცავს ხანძარსაწინააღმდეგო ჰიდრანტების წყალმომარაგებას.

2014 წლის საქართველოს მოსახლეობის საყოველთაო აღწერით, ქ. ზუგდიდის მოსახლეობის რაოდენობა შეადგენდა 43 000-ს, ახალი ქსელი გათვლილია ქ. ზუგდიდის 2030 წელსდაახლოებით 78 000 მოსახლეობის და 2040 წელსდაახლოებით 81 000 მოსახლეობისპროგნოზული რაოდენობის სასმელი წყლით მომარაგებისათვის.

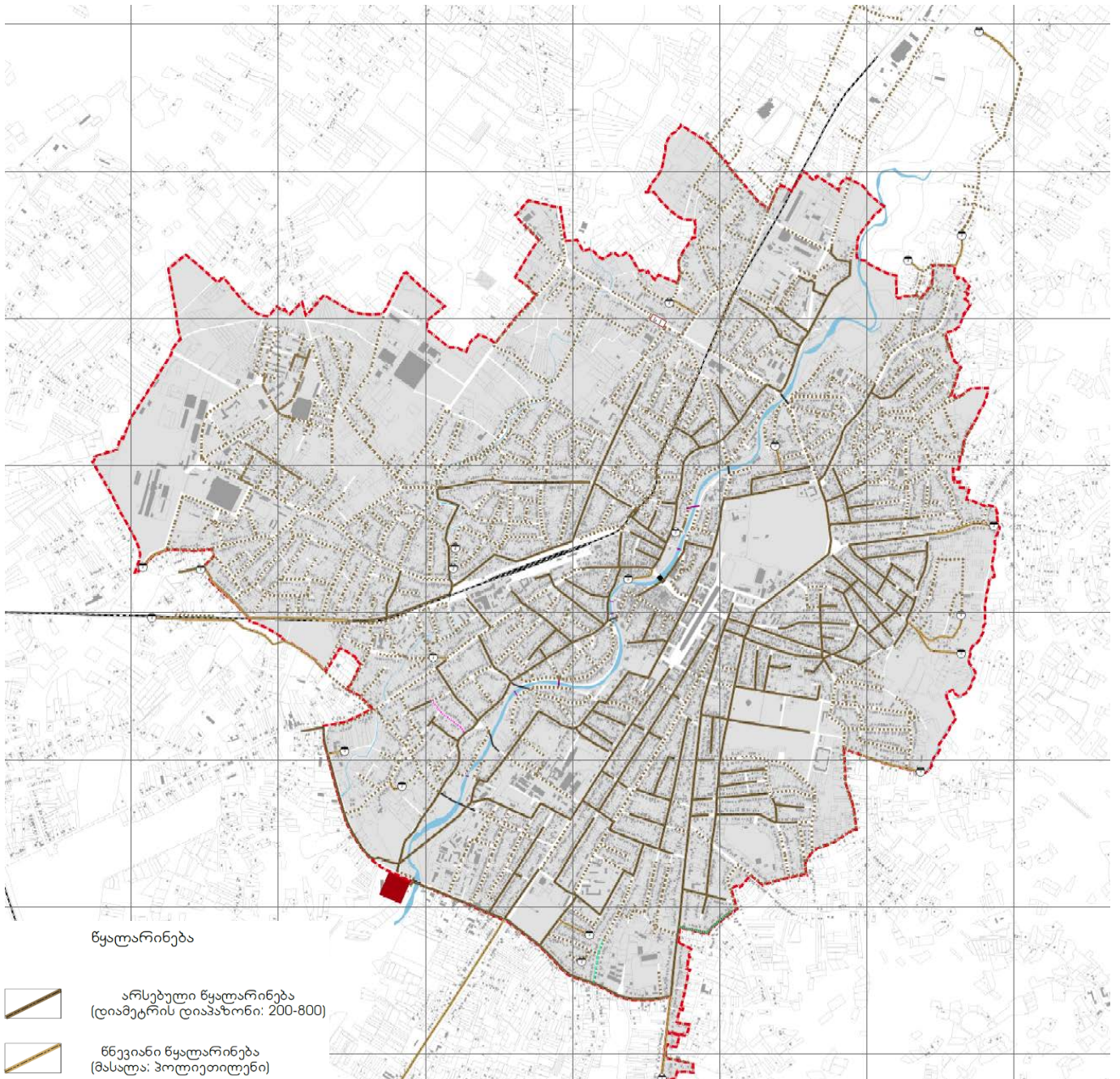
ქ. ზუგდიდში წყალმომარაგებასთანერთად ხორციელდება საყოფაცხოვრებოწყალარინების ქსელის მოწყობა და გამწმენდი ნაგებობის მშენებლობა, ასევე სანიაღვრე წყალარინების ქსელის გამოცვლა/გაახლებადა მათი ცხაურებით დაფარვა.

ქ. ზუგდიდის წყალმომარაგების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია დოკუმენტში - „ზუგდიდის წყალმომარაგების ქსელის დატალური დაპროექტება“.








ილუსტრაცია 10.3.2.1



ილუსტრაცია 10.3.2.2



წყალარინება

-  არსებული წყალარინება
(ღიაშტრის ღიაპაზონი: 200-800)
-  წვეიანი წყალარინება
(მსალა: ჰოლიეთილენი)
-  საპროექტო წყალარინება
(ღიაშტრის ღიაპაზონი: 200-500)
-  შესაცვლელი მილი
-  გასაუქმებელი მილი
-  გამწმენდი ნაგებობა
-  სატუბი სადგური

10.3.3. ელექტროსადენები

შიდასაქალაქო ელექტროსადენები

ქ.ზუგდიდში ელექტროსადენების მცირე ნაწილი, ძირითადად ცენტრალური ქუჩებზე, მიწისქვეშ არის განთავსებული, ხოლო უმეტესი ნაწილი გაყვანილია საჰაერო გზით, რაც უდიდეს პრობლემას ქმნის ძლიერი ქარის, წვიმისა თუ თოვლის დროს, ვინაიდან ხშირად ხდება საჰაერო სადენების დაზიანება. ასევე, დაზიანების შემთხვევაში ხშირად არ მიეწოდება ელექტროენერგია მოსახლეობის ნაწილს. გარდა ამისა, ამახინჯებს ქალაქის იერ-სახეს და არ არის უსაფრთხო.

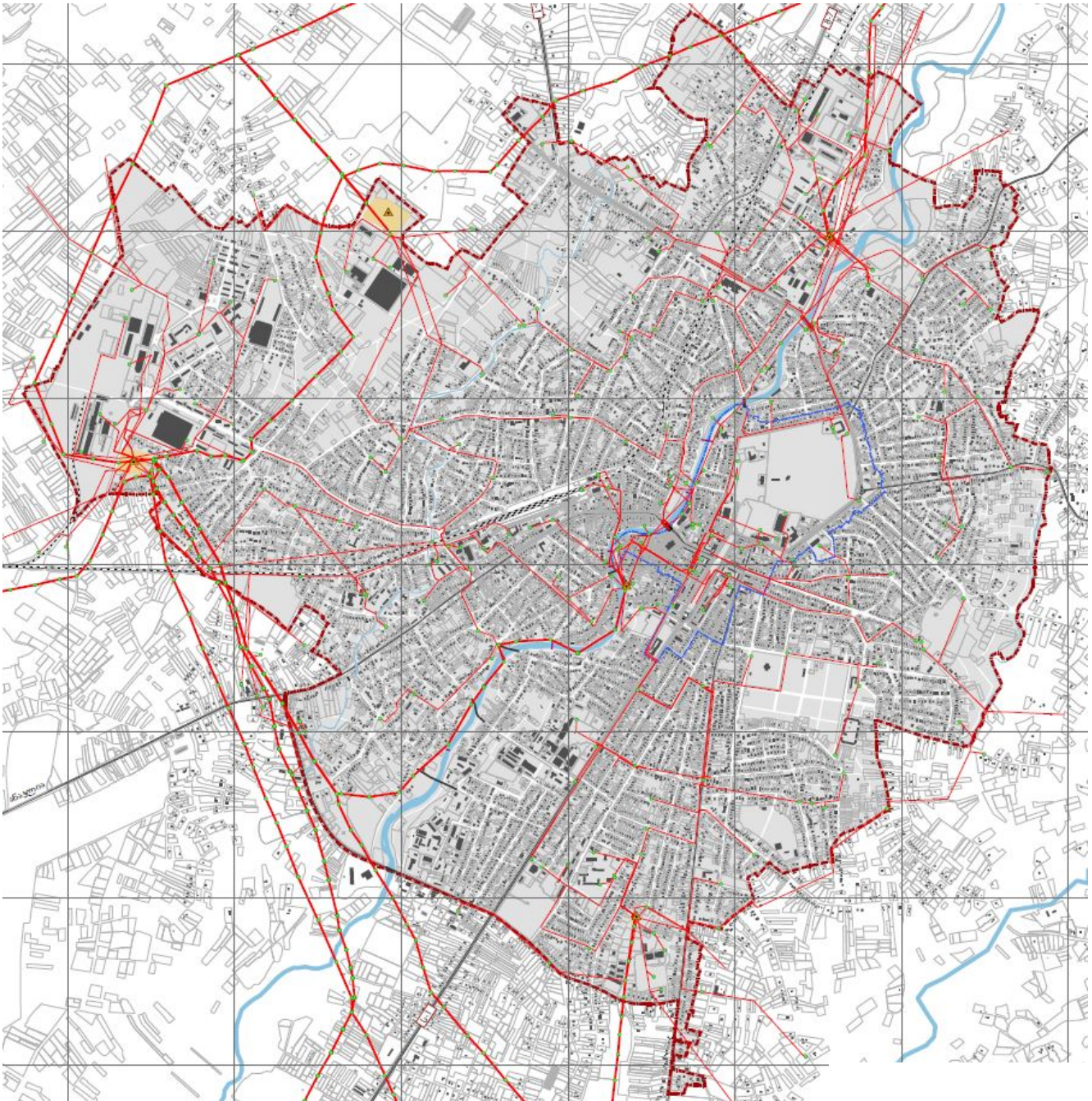
მიწისზედა ელექტროსადენებთან დაკავშირებული პრობლემების მოსაგვარებლად, უპირველეს ყოვლისა, საჭიროა არსებული სისტემის დაახალი სათანადო მიწისქვეშა ელექტროსადენების სისტემის მოწყობის შესაძლებლობის შეფასება და შესაბამისი პროექტის შემუშავება.

ელექტროსადენების მიწისქვეშ ჩატანა შესაძლებელია ეტაპობრივად განხორციელდეს, დაგეგმილი და განსახორციელებელი პროექტების შესაბამისად.

მაღალი ძაბვის ელექტროსადენები

ქ.ზუგდიდში, მათ შორის განაშენიანებულ ტერიტორიაზე, გადის მაღალი ძაბვის საჰაერო ელექტროსადენები, რაც ქალაქის რიგი ნაწილების სამომავლო განვითარებისთვის შემაფერხებელ ფაქტორს წარმოადგენს, ასევე ამახინჯებს ქალაქის იერ-სახეს და არ არის უსაფრთხო. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული მაღალი ძაბვის საჰაერო ელექტროსადენების მიწისქვეშ განთავსება ან/და ქალაქის საზღვრებს გარეთ გატანა, რაც უპირველეს ყოვლისა, სათანადო შეთანხმებებთან და თანხების არსებობასთანაა დაკავშირებული. მაღალი ძაბვის საჰაერო ელექტროსადენების მიწისქვეშ განთავსება ან/და ქალაქის საზღვრებს გარეთ გატანა შესაძლებელია ეტაპობრივად განხორციელდეს, დაგეგმილი და განსახორციელებელი პროექტების შესაბამისად.

ილუსტრაცია 10.3.3



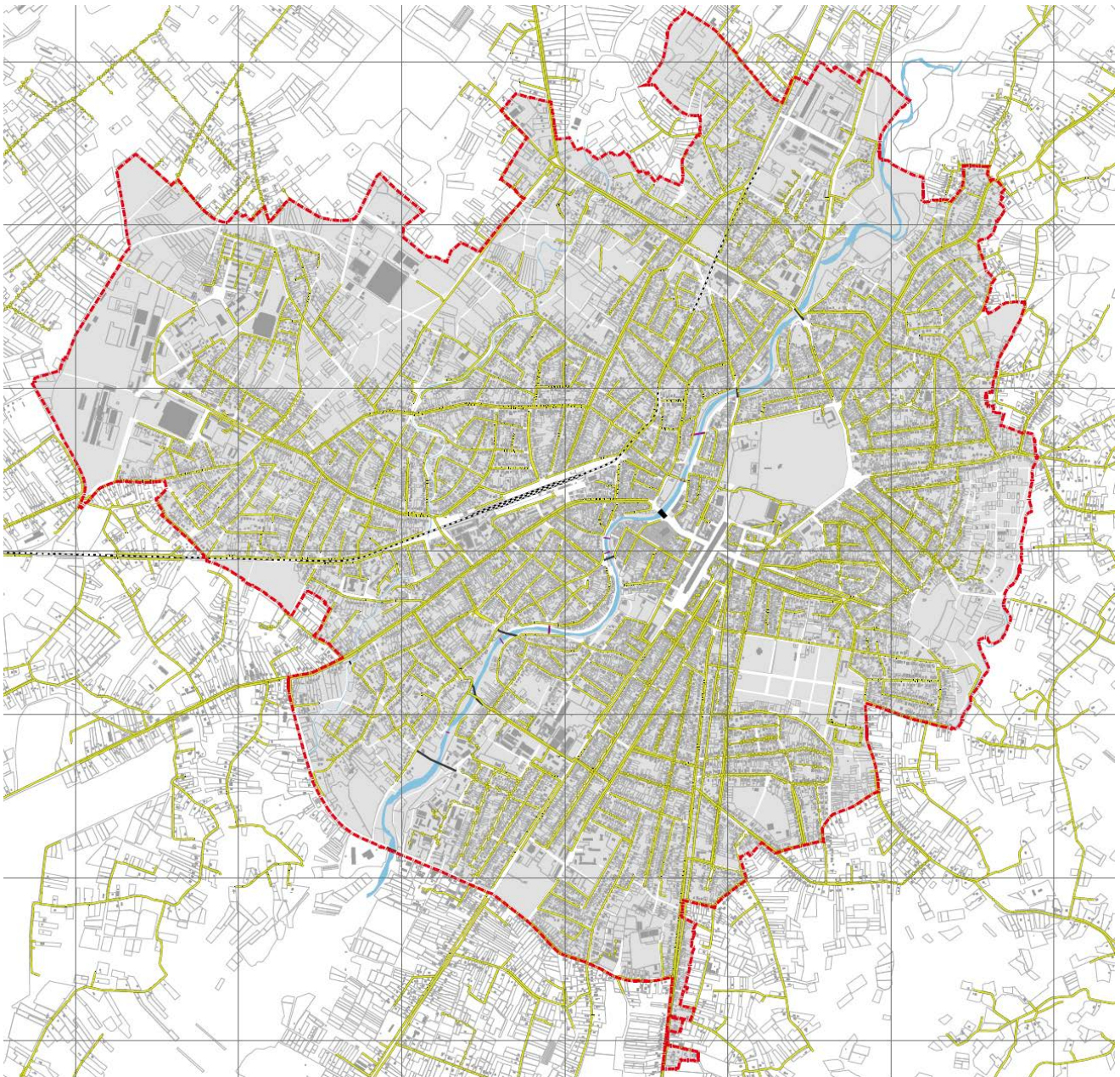
ელექტრობა*

- ქვესადგურის ტერიტორია
- მაღალი ძაბვის ხაზი (35-110 კვტ)
- ძირითადი ელექტროგადამცემი ხაზი (6-10 კვტ)
- სატრანსფორმატორო პუნქტი
- ქვესადგური

10.3.4. გაზგაყვანილობა

ქ.ზუგდიდში, რიგ ადგილებში გაზგაყვანილობა მოწყობილია მიწის ზემოთ, რაც ამახინჯებს ქალაქის იერ-სახეს და სასურველია მიწისზედა გაზგაყვანილობის მიწისქვეშ ჩატანა. შესაბამისად, საჭიროა მიწისზედა გაზგაყვანილობის მიწისქვეშ განთავსების შესაძლებლობის შეფასება, შესაბამისი პროექტის შემუშავება და ეტაპობრივი განხორციელება.

ილუსტრაცია 10.3.4



ბუნებრივი აირი



მიწისზედა ქსელი



მიწისქვეშა ქსელი

10.3.5. სანიაღვრე არხები

ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე მიწისზედა წყლების მოცილება ხდებოდა ღია სანიაღვრე არხების სისტემის მეშვეობით, რომლებიც ჩაედინებოდა მდინარეში.

ღია სანიაღვრე არხების სისტემა ქმნიდა რიგ სირთულეებს, მაგალითად, ღია არხები ივსებოდა ფოთლებით და ნაგვით, ძლიერი წვიმის დროს კი ნაწვიმარი წყალი გადმოდიოდა არხიდან და ხშირ შემთხვევაში, ქუჩები, სახლები და ეზოები ნაწილობრივ იტბორებოდა.

ქ. ზუგდიდში წყალმომარაგებასთან და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ქსელის მოწყობასთან ერთად ხორციელდება სანიაღვრე წყალარინების ქსელის გამოცვლა/გაახლება და მათი ცხაურებით დაფარვა.

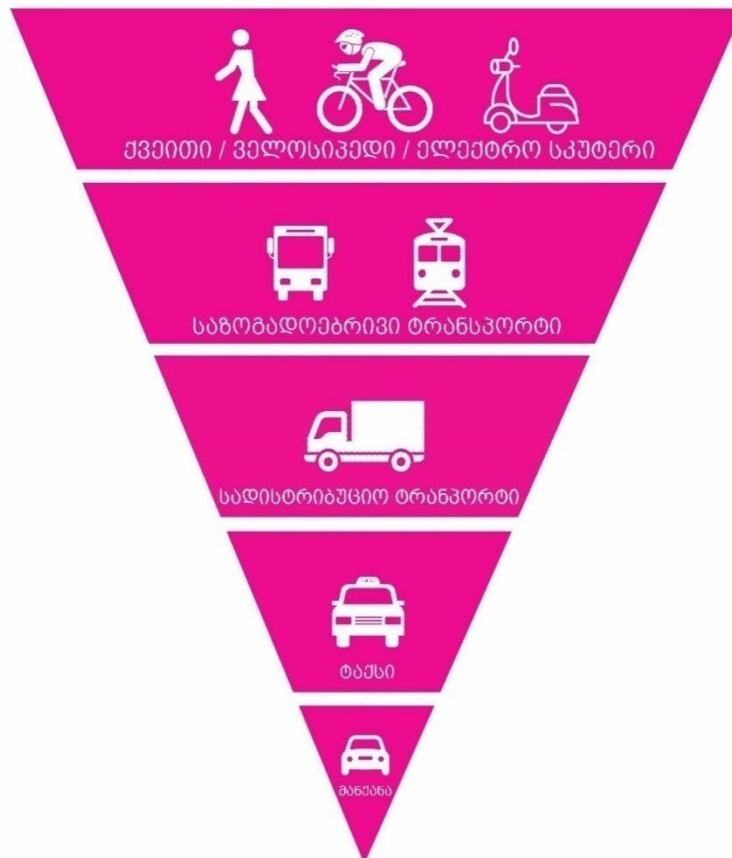
აღსანიშნავია ისიც, რომ ღია სანიაღვრე არხები ქუჩის საავტომობილო გზის და ტროტუარის მნიშვნელოვან ნაწილს იკავებს და მათი დახურვით შესაძლებელი გახდება ქუჩის საავტომობილო გზის გასწვრივ საველოსიპედე ბილიკების მოწყობა. სამომავლოდ, საველოსიპედე ბილიკების სისტემის განსავითარებლად საჭიროა შესაბამისი პროექტის შემუშავება.

10.4 ქ.ზუგდიდის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

ქალაქში მოსახერხებელი კავშირების შექმნა, ქალაქის ოპტიმალური დაგეგმარება, სხვადასხვა სერვისებთან მარტივი წვდომა დანერგავს გადაადგილების გამოკვეთილ იერარქიას, რომლის ფარგლებშიც უპირატესი იქნება ფეხით მოსიარულე, ველოსიპედი და ელექტრო სკუტერი, შემდეგ საზოგადოებრივი ტრანსპორტი და ბოლოს, მანქანა.

ქუჩათა ქსელის სტრუქტურა უნდა იყოს ადამიანის მასშტაბზე მორგებული, საორიენტაციოდ მარტივი და საინტერესო, ისე რომ მაქსიმალურად გათვალისწინებულიქნას ქვეითთა ინტერესები.

მოცემული სქემა გამოსახავს კავშირების პრიორიტეტულობას.



10.4.1. ქ. ზუგდიდის საავტომობილო გზები და არტერიული ქუჩები

არსებული მდგომარეობით, ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილი არის ერთგვარი სატრანსპორტო გამანაწილებელი კვანძი. თბილისი-სენაკი-ლესელიძის(ს-1) საერთაშორისო მნიშვნელობის გზიდანვხვდებით ზუგდიდის ცენტრალურ ნაწილში, საიდანაც ხდება კავშირი აფხაზეთის, მესტიის და წალენჯიხის მიმართულებით არსებულ გზებთან. ქალაქის ცენტრში გამავალი აღმაშენებლის ქუჩა, რომელიც არის თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საერთაშორისომნიშვნელობის გზის მონაკვეთი, გამოდის, რომ ერთდროულად ითვისებს, როგორც საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი გზის, ასევე საქალაქო ქუჩის ფუნქციასაც. ყოველივე ეს იწვევს ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის სატრანსპორტო ნაკადებით გადატვირთვას, ჰაერის დაბინძურებას და ხმაურის დონის აწევას.

პრობლემის მოსაგვარებლად, წარმოდგენილია ახალი კავშირები, რომლებიც ქალაქის ცენტრალურ ნაწილს განტვირთავს სატრანზიტო მოძრაობისგან და ხელს შეუწყობს ქალაქის დეცენტრალიზაციას, რაც ასევე გამოიწვევს შემოთავაზებული გზების გასწვრივ ტერიტორიების განვითარებას.

პრობლემის მოსაგვარებლად განხილულია:

რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის მიერ შემუშავებული საერთაშორისო ჩქაროსნული გზატკეცილის კონცეფცია, რომელიც, დღესდღეობით, წინასწარი შეფასების სტადიაზეა და გრძელვადიანი პროექტია (დაახლოებით 10 წელი), იგი სცდება ქ.ზუგდიდის საზღვრებს, შემოუვლის მას დასავლეთის მხრიდან და შეუერთდება აფხაზეთში მიმავალ საავტომობილო გზას.

დაგეგმილი საერთაშორისო ჩქაროსნული გზატკეცილი ხელს შეუწყობს ქ.ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის სატრანზიტო მოძრაობისგან განტვირთვას და მისი დასავლეთი ნაწილის, კერძოდ, ეგრისის და ინგურქალაქ კომბინატის უბნების, მათ შორის, საწარმოო ტერიტორიების განვითარებას. ასევე, იგი გამოიწვევს მის არტერიულ ქუჩებთან დაკავშირების აუცილებლობას.(იხ. ილუსტრაცია 10.4.1.1)

ქ. ზუგდიდის ქუჩების იერარქია და განვითარება

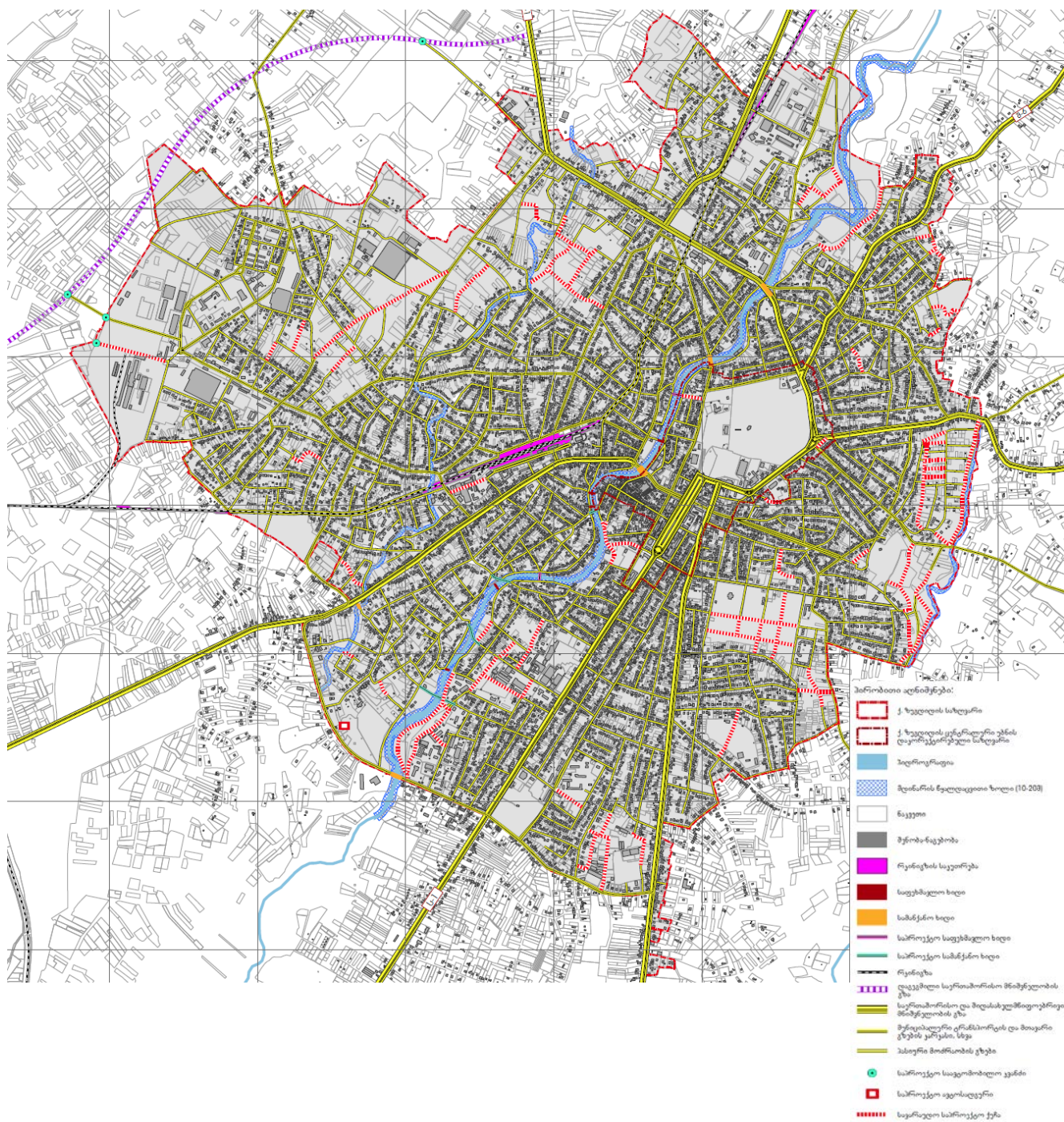
ქ. ზუგდიდში არსებული და შემოთავაზებული ქუჩები იერარქიის მიხედვით დახარისხდა არტერიულ, შემკრებ და ადგილობრივ ქუჩებად, მოხდა ძირითადი გაბარიტული ზომების განსაზღვრა და შემუშავდა მათი განვითარების მინიმალური პირობები, რაც მნიშვნელოვანია მობილობის მოწესრიგებული და ხარისხიანი განვითარებისათვის.

შემოთავაზებული და არსებული სარეაბილიტაციო თითოეული ქუჩა, მათი სიგანისმიხედვით, სულ მცირე, მოიცავს: საავტომობილო სავალ ნაწილს, საფეხმავლო ნაწილს, საველოსიპედე და ელექტრო სკუტერების სავალ ბილიკებს ან/და გამწვანებულ ზოლებს.

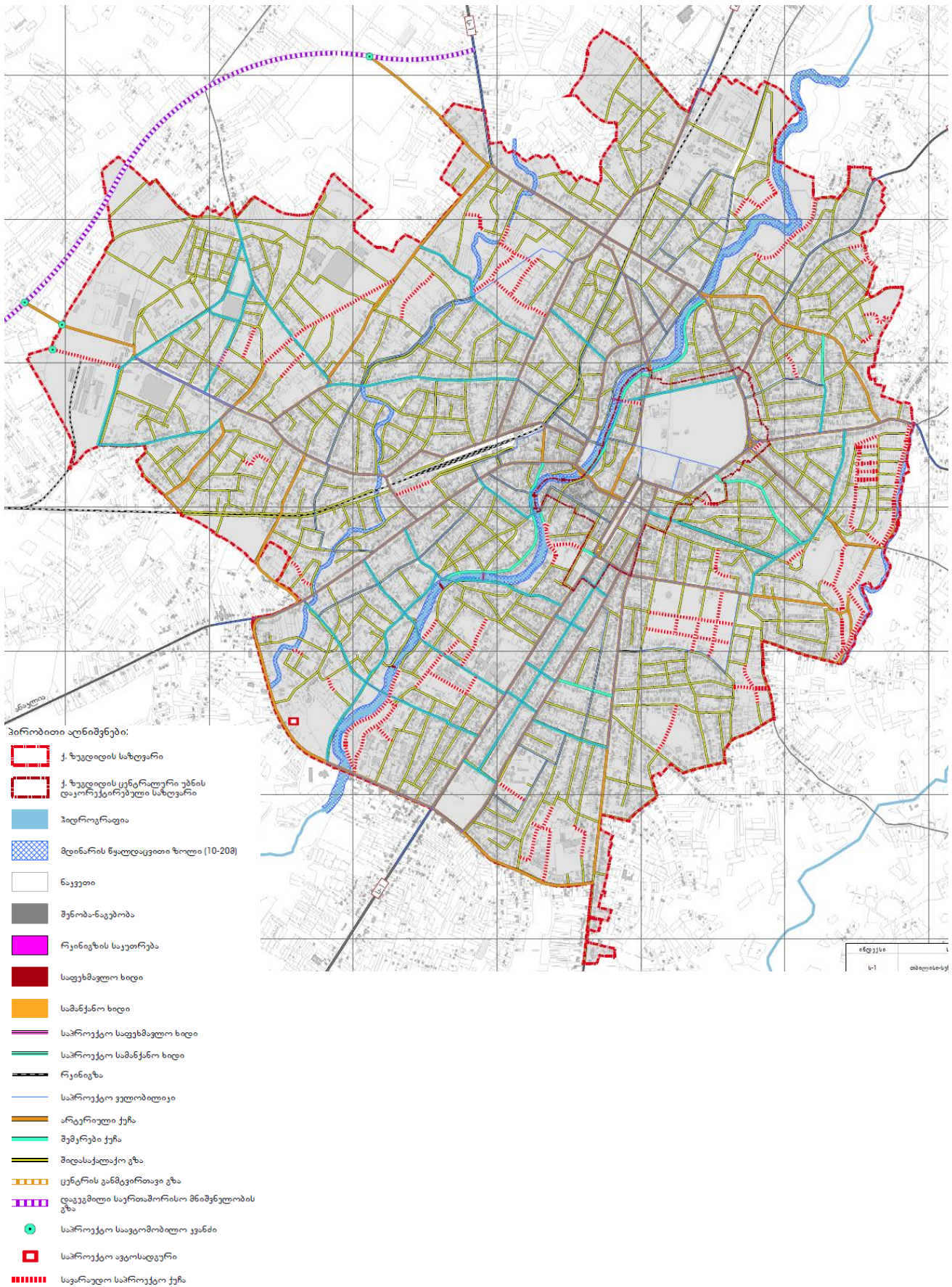
წარმოდგენილია არტერიული ქუჩების განვითარების ხედვა, სადაც მათი დიდი ნაწილი არსებულია და ნაწილი დასაგეგმარებელი და სარეაბილიტაციო, რაც შემდგომში შესაძლოა განვითარდეს სათანადო კვლევების შედეგად.

ასევე გენერალური გეგმით წარმოდგენილია სხვა შიდასაუბნო საპროექტო ქუჩები, თუმცა დეტალური პროექტირების შემთხვევაში შესაძლებელია გახილული იქნას ტრექტორიის ცვლილება და ალტერნატივები, ისე რომ გამჭოლი ქუჩების სისტემა არ დაირღვეს. (იხ. ილუსტრაცია 10.4.1.2)

ილუსტრაცია 10.4.1.1



ილუსტრაცია 10.4.1.2



10.4.2. საფეხმავლო და სამანქანო ხიდები

ქალაქში მდებრე მდინარე ჩხოუშიაზე არსებობს ოთხი საავტომობილო და ხუთი საფეხმავლო ხიდი. ქ. ზუგდიდში მობილობის გაუმჯობესებისათვის მნიშვნელოვანია საავტომობილო და საფეხმავლო ხიდების დამატება მდ. ჩხოუშიაზე, რადგან დღევანდელი მდგომარეობით, ქალაქის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში, ბაზრის ხიდსა დახუბულავას ქუჩაზე არსებულ სამანქანო ხიდს შორის 3,5 კმ-ია, რაც მისაწვდომობის დიდ პრობლემას ქმნის. აღნიშნული პრობლემა გაყდერდა პირველი ეტაპის დროს ჩატარებულ საჯარო განხილვაზეც.

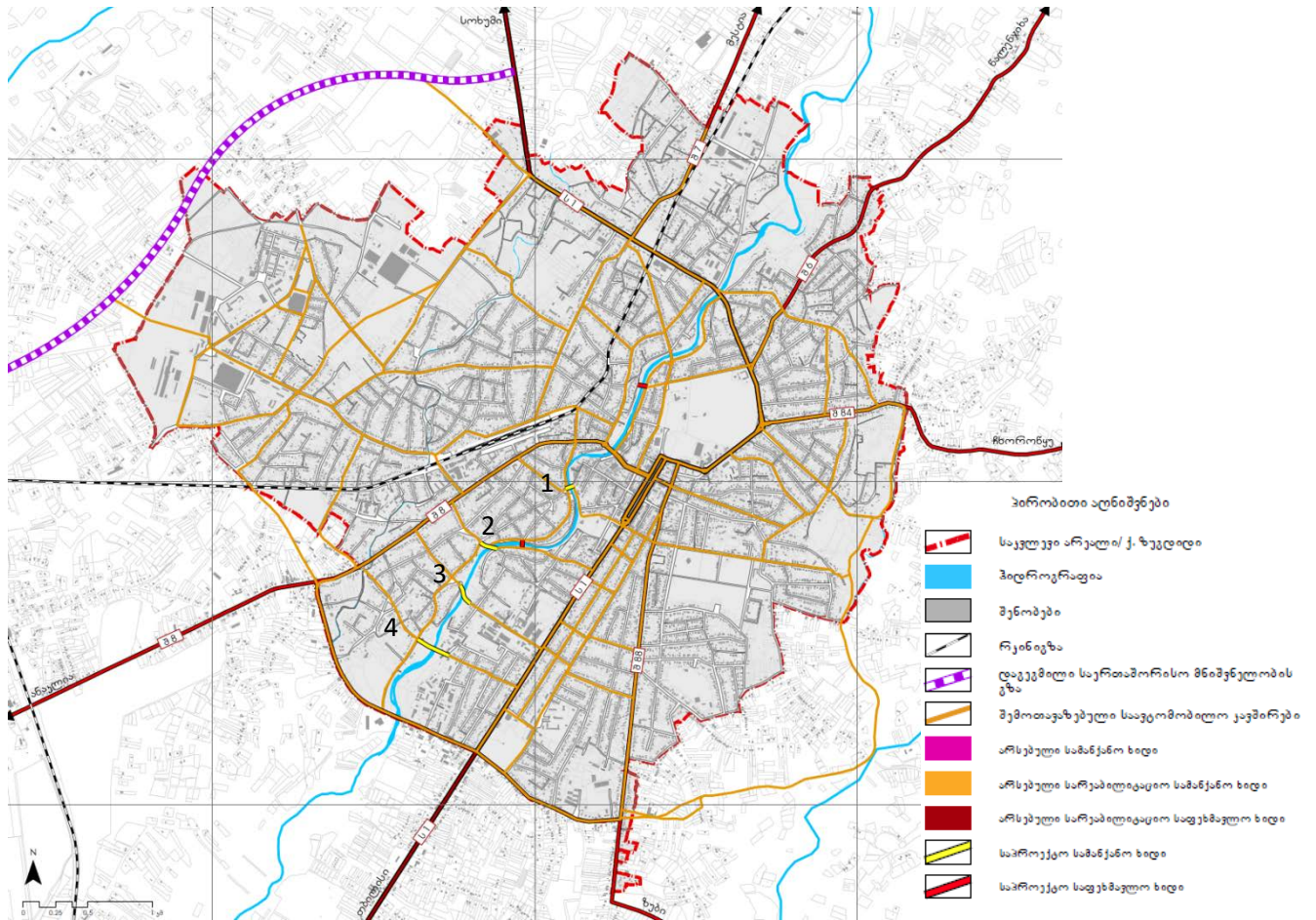
სავტომობილო ხიდები საჭიროაქალაქის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში, შემკრები ქუჩების განვითარებისათვის და ორი მთავარი არტერიული ქუჩის აღმაშენებლის და რუსთაველის ქუჩების დასაკავშირებლად. ასევე მდინარის ერთი ნაპირიდან მეორე ნაპირზე მისაწვდომობის ხარისხის გასაუმჯობესებლად, რადგან არსებული მდგომარეობით სანქტ-პეტერბურგის და კედიას ქუჩები, წალვერის და ჯავახიშვილის ქუჩები, კონსტიტუციის და გორის ქუჩები, რიგის და ბარნოვის ქუჩები არის ჩიხური და ვერ აკავშირებენ ქალაქის ორ მთავარ არტერიულ ქუჩას.

გენერალური გეგმით წარმოდგენილი ოთხი სამანქანო ხიდი ქმნის მდინარის სხვადასხვა ნაპირზე გამავალი არტერიული ქუჩების შემკრებ კავშირს. 1) სანქტ-პეტერბურგის და კედიას ჩიხს შორის; 2) წალვერის ქუჩასა და ჯავახიშვილის ქუჩას შორის; 3) კონსტიტუციის ქუჩასა და გორის ქუჩას შორის 4) რიგის ქუჩასა და ბარნოვის ქუჩას შორის.

ასევე მნიშვნელოვანია არსებული საფეხმავლო ხიდების რეაბილიტაცია და ორი ახალი ხიდის დამატება, რადგან მათი განვითარება საფეხმავლო გადაადგილების გარდა, მნიშვნელოვანია საველოსიპედე ბილიკების და ტურისტული მარშრუტების განვითარებისათვის.

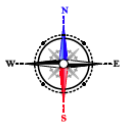
საფეხმავლო და საველოსიპედო ხიდები არის მწვანე დერეფნის ნაწილი და შეძლებისდაგვარად, საფეხმავლო მისაწვდომობისთვის საკმარისი უნდა იყოს. ამ შემთხვევაში პრიორიტეტულია შემდგომში დადიანების სასახლისა და შემოთავაზებული საჯარო სივრცის მიმართულებით გადასვლა მარჯვენა სანაპიროზე და ნიკოლაძის მეორე შესახვევთან დაერთება, რაც განავითარებს ტურისტული მარშრუტის ცირკულაციას და გადაწყვეტს მისაწვდომობის პრობლემას. ასევე ხელს შეუწყობს ერთიანი მწვანე დერეფნის შექმნას. დაგეგმილია მეორე საფეხმავლო ხიდიც, რომელიც დააკავშირებს მარცხენა და მარჯვენა სანაპიროს ჯავახიშვილის და ა. ხელაიას ქუჩების მეშვეობით.

ილუსტრაცია 10.4.2.1



2016 წელს, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის დაკვეთით, შ.პ.ს. „აბსოლუტ სერვისმა“ დაამუშავა საპროექტო დოკუმენტაცია, რომელიც ითვალისწინებს კედიას ქუჩიდან ჯავახიშვილის შესახვევამდე ახალი გზის მოწყობის და არსებული ქუჩების რეაბილიტაციის პროექტს, სადაც წარმოდგენილია ორი ახალი სამანქანო ხიდი. აღნიშნული ხიდების ადგილმდებარეობა ემთხვევა გენგეგმით წარმოდგენილ ხიდებს წაღვერის და სანქტ-პეტერბურგის ქუჩებზე. პროექტი დასრულებულია, თუმცა, ჯერ-ჯერობით, მშენებლობის ნებართვა არ გაცემულა.

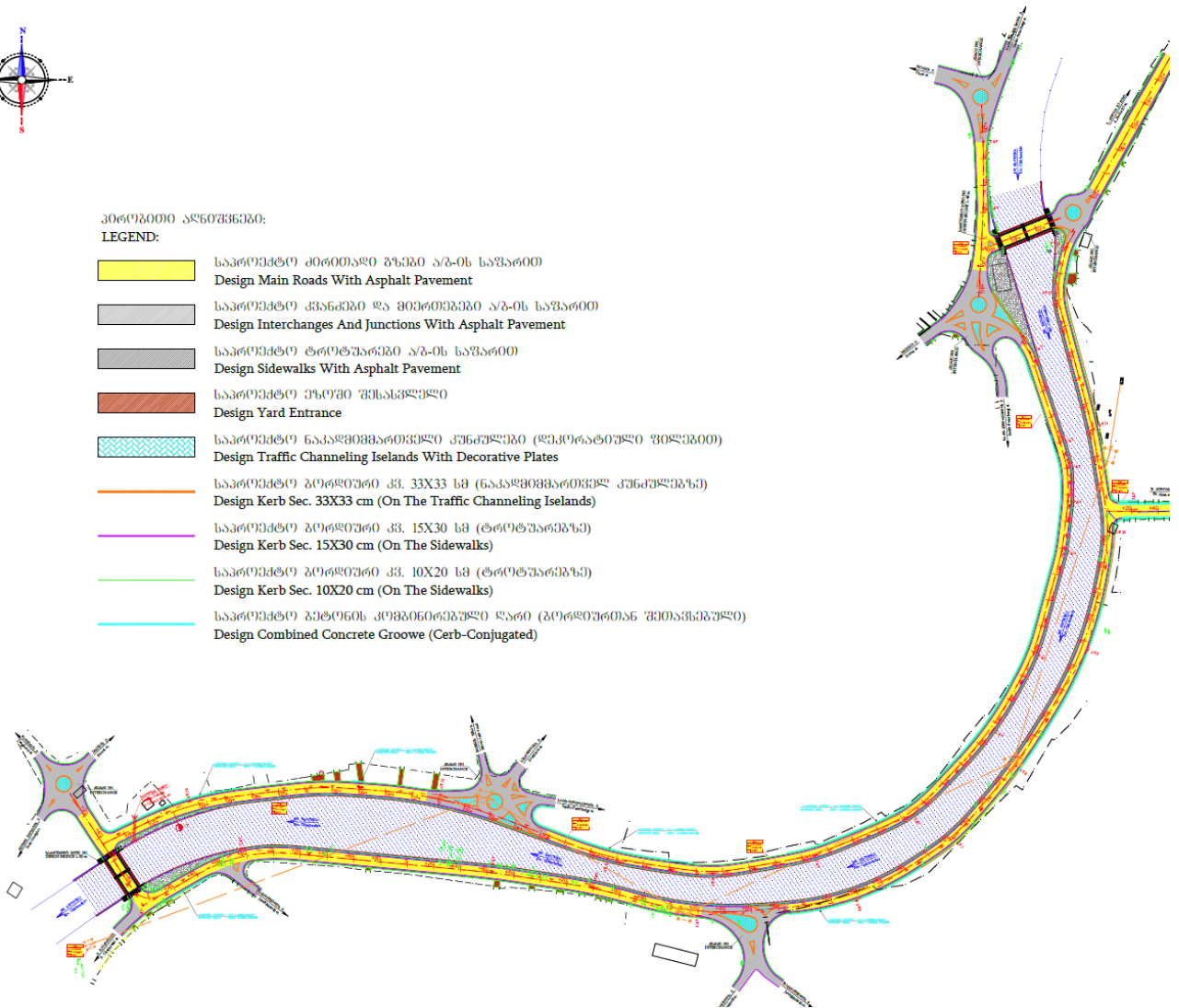
ილუსტრაცია 10.4.2.2



პროექტი ავტოგრაფი:

LEGEND:

- საპროექტო ძირითადი გზები ა/ბ-ის საფარით
Design Main Roads With Asphalt Pavement
- საპროექტო კვანძები და მიერთებები ა/ბ-ის საფარით
Design Interchanges And Junctions With Asphalt Pavement
- საპროექტო ტროტუარები ა/ბ-ის საფარით
Design Sidewalks With Asphalt Pavement
- საპროექტო ეზოში შესასვლელი
Design Yard Entrance
- საპროექტო ნააღმმართველი კუნძულები (დეკორატიული ფილაგოები)
Design Traffic Channeling Islands With Decorative Plates
- საპროექტო ბორღიური კვ. 33X33 სმ (ნააღმმართველ კუნძულებზე)
Design Kerb Sec. 33X33 cm (On The Traffic Channeling Islands)
- საპროექტო ბორღიური კვ. 15X30 სმ (ტროტუარებზე)
Design Kerb Sec. 15X30 cm (On The Sidewalks)
- საპროექტო ბორღიური კვ. 10X20 სმ (ტროტუარებზე)
Design Kerb Sec. 10X20 cm (On The Sidewalks)
- საპროექტო ბეტონის კომბინირებული ღარი (ბორღიურთან შერწყმული)
Design Combined Concrete Groove (Cerb-Conjugated)



სამანქანო და საფეხმავლო ხიდეების საჭიროების პრიორიტეტულობა და რიგითობა განხილულია სამოქმედო გეგმაში.

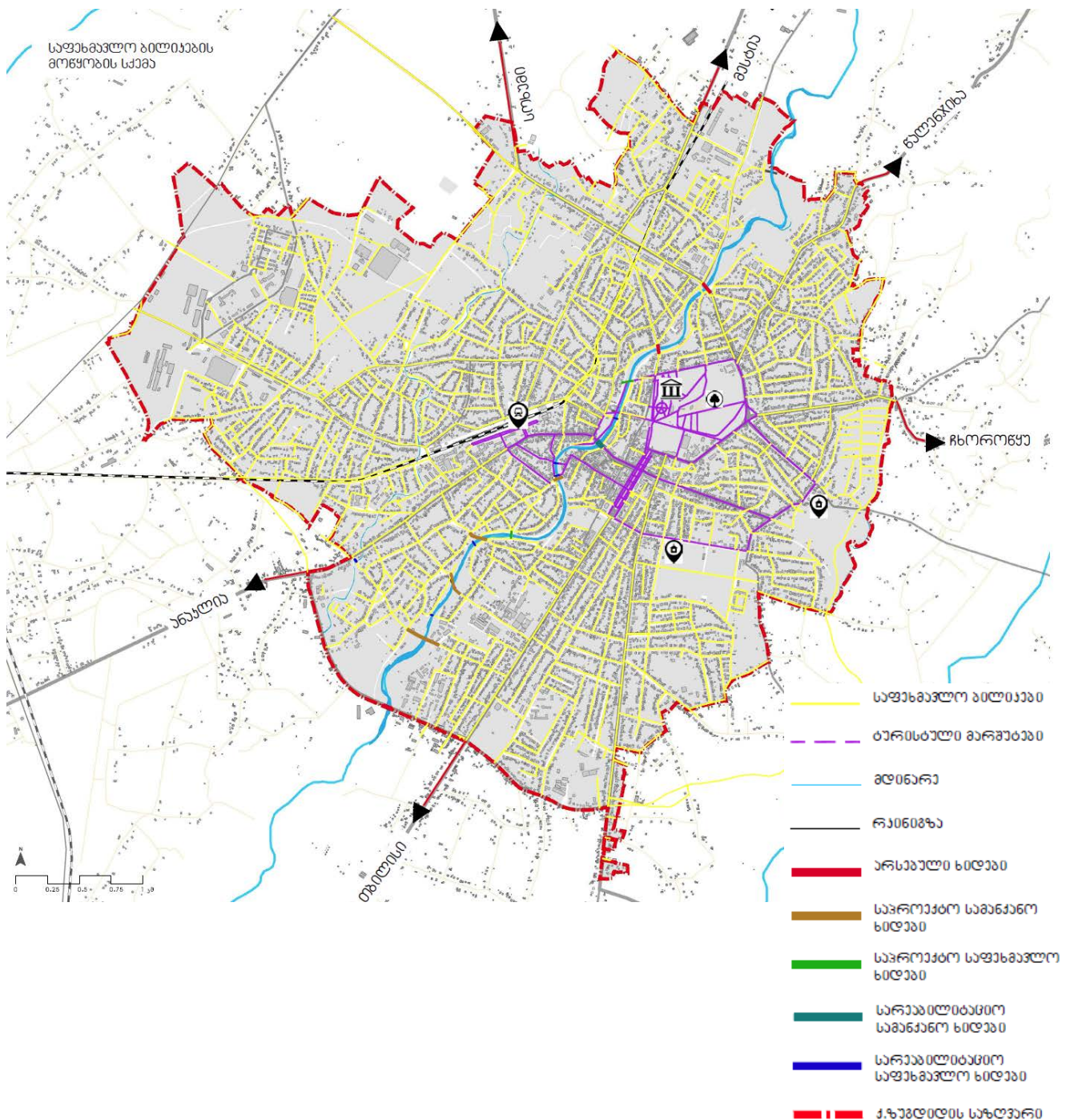
10.4.3. ტროტუარები და საფეხმავლო ქუჩები

ქ. ზუგდიდში არსებულ ქუჩებს გააჩნიათ ტროტუარები ან ტროტუარების მოწყობის შესაძლებლობა, რაც მნიშვნელოვანია საფეხმავლო კავშირებისათვის.

საფეხმავლო გზების/ტროტუარების განვითარება, ხარისხობრივი გაუმჯობესება და მოწყობა, უნდა მოხდეს არტერიულ, შემკრებ და ადგილობრივ ქუჩებზე, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის მისაწვდომობის გათვალისწინებით.

საფეხმავლო ქუჩების/ტროტუარების განვითარების სქემები მოცემულია ილუსტრაციებზე.

ილუსტრაცია 10.4.3



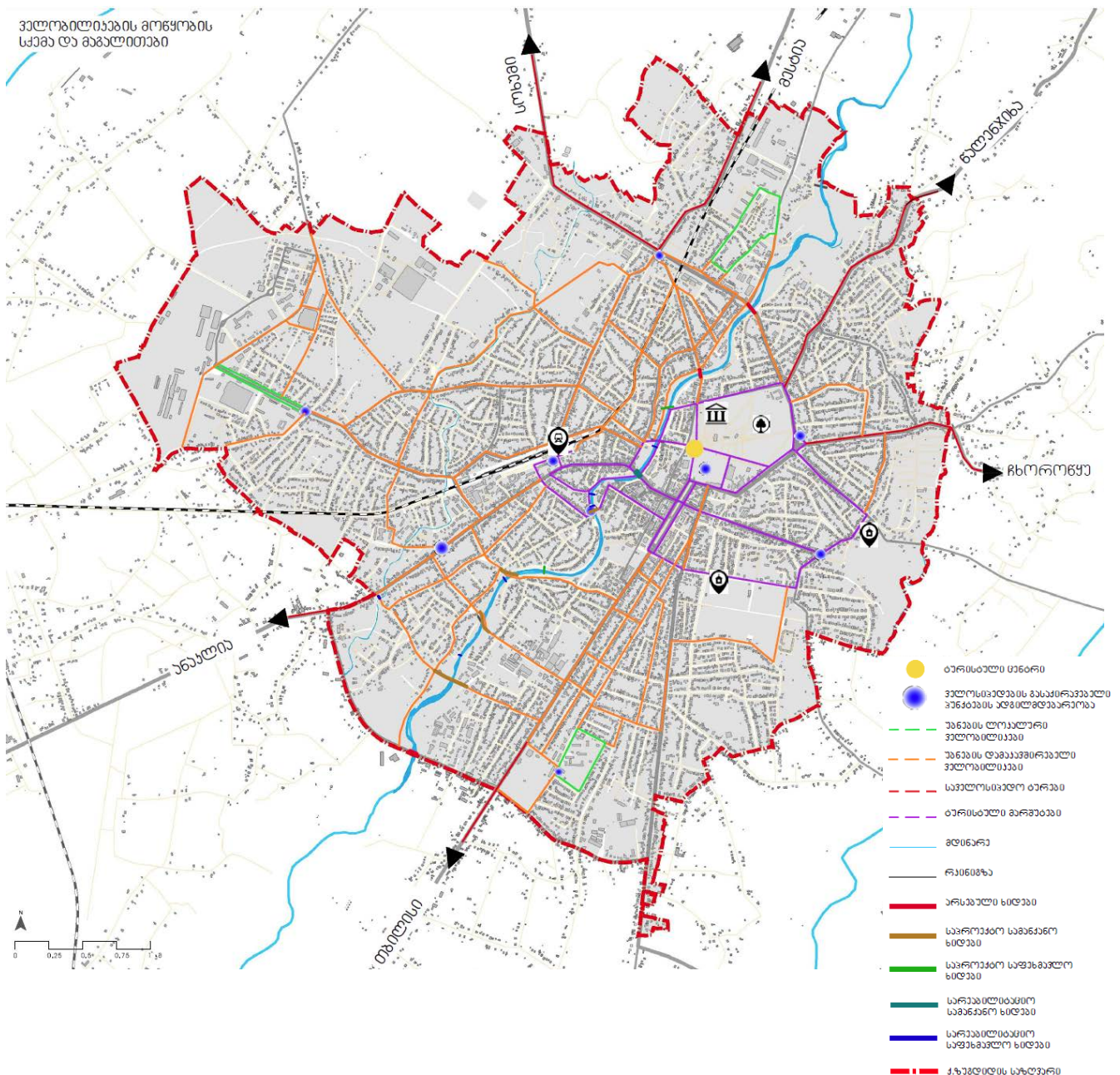
10.4.4. ველობილიკების და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განვითარება

ავტომობილების ჭარბი რაოდენობის შესამცირებლად და ჰაერის დაბინძურების თავიდან აცილების მიზნით მნიშვნელოვანია საველოსიპედე და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განვითარება.

ქ. ზუგდიდი, თავისი რელიეფური თავისებურების გამო, იძლევა იდეალურ პირობას საველოსიპედე და ელექტრო სკუტერების ბილიკების განსავითარებლად და საერთო ქსელის შესაქმნელად, რაც, თავის მხრივ, ხელს შეუწყობს ქალაქში მათ დამკვიდრებას, როგორც ეკო-მეგობრული ტრანსპორტის სახეობა.

საველოსიპედე და ელექტრო სკუტერების ბილიკების მოწყობა უნდა მოხდეს არტერიულ, შემკრებ და ადგილობრივ ქუჩებზე.

ილუსტრაცია 10.4.4



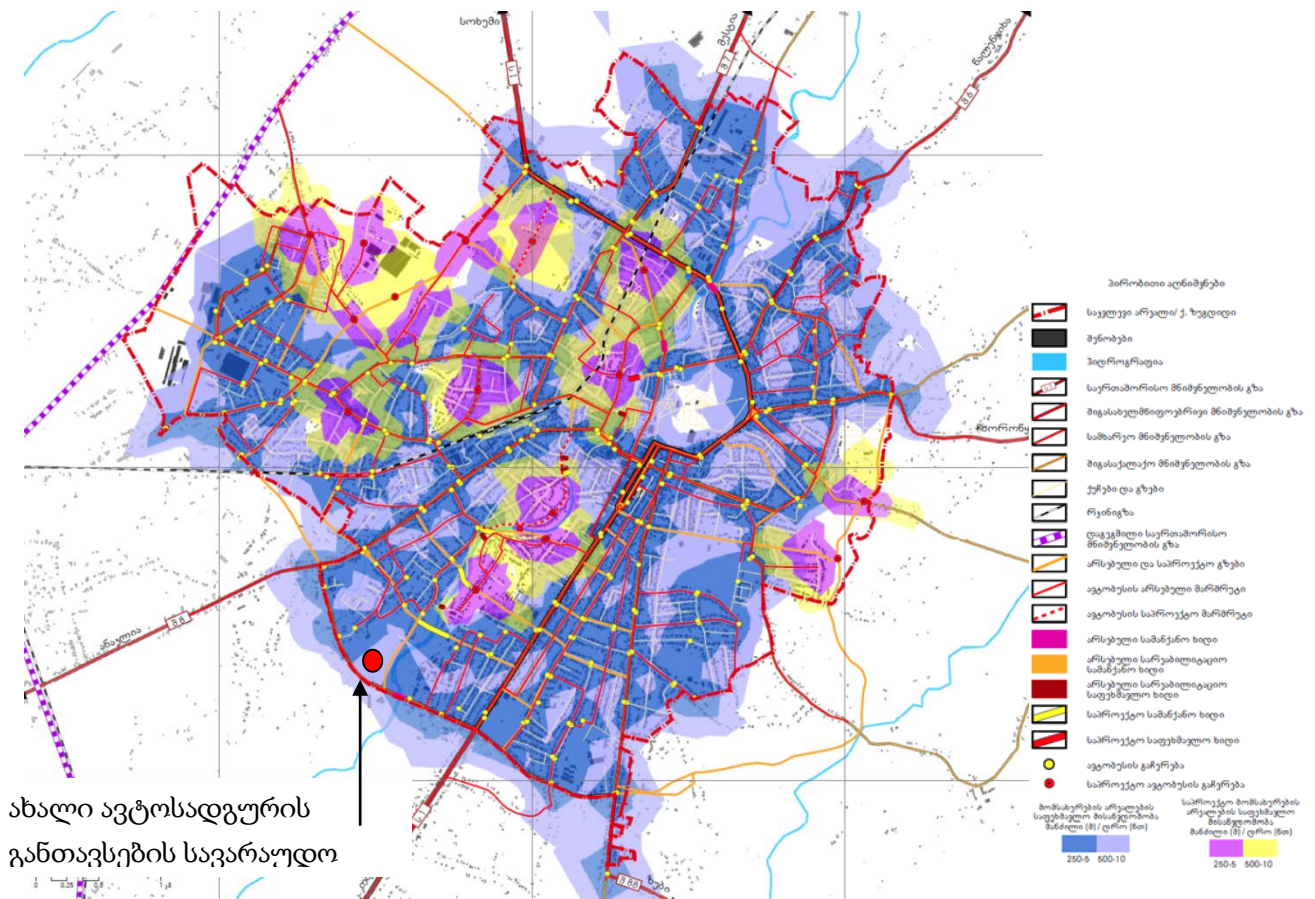
10.4.5. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი

ქ. ზუგდიდის მდგრადი განვითარებისა და ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესებისთვის ხედვის მთავარი მიზანია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობის ხარისხის ამაღლება, რაც ხელს შეუწყობს მობილურ გადაადგილებას ქალაქის ნებისმიერ მონაკვეთში, ისე რომ მოსახლეობა არ იყოს კერძო ავტომობილზე ორიენტირებული.

კვლევის შედეგად შეფასდა არსებული სამარშრუტო ხაზების და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებების მისაწვდომობის მაჩვენებლები. კვლევამ აჩვენა რომ ქალაქის ძირითად ნაწილში საზოგადოებრივი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა 5-10 წუთის მანძილზე მდებარეობს, თუმცა, უმეტესწილად, მისაწვდომობის პრობლემაა ი.ქ.კ-ს და ეგრისის უბანში, სადაც პრობლემის მიზეზი არის უფუნქციოდ დარჩენილი საწარმოო ტერიტორიები. ასევე, მისაწვდომობის პრობლემა იყო მაცხოვრისკარის და კოლხეთის უბანში, მდინარის სანაპიროებზე კავშირების არ არსებობის მიზეზით.

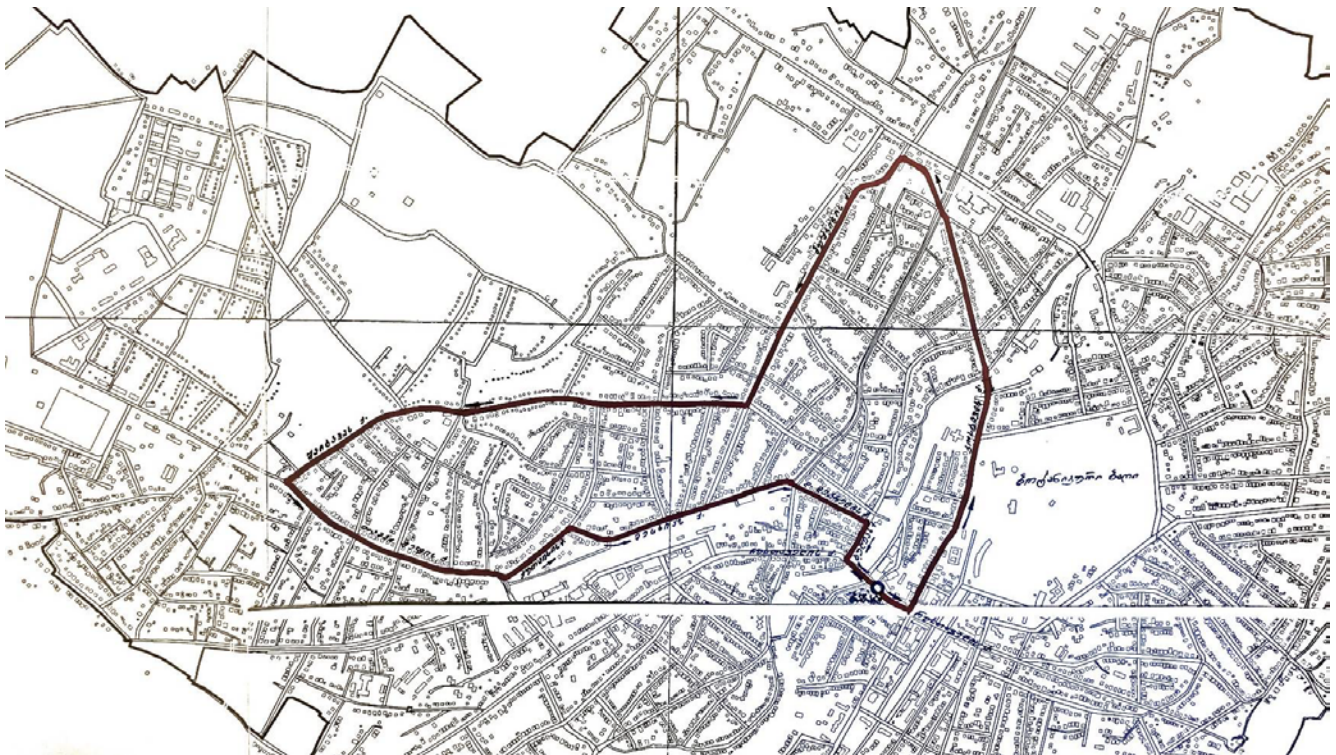
კონცეფციით გათვალისწინებული იყო ყოფილი საწარმოო ტერიტორიების ამოქმედება, ახალი საცხოვრებელი უბნების გაჩენა, ახალი სატრანსპორტო კავშირების დახიდების დამატება. შემოთავაზებული წინადადებების გათვალისწინებით კვლევის პროცესში ჩატარდა მისაწვდომობის ანალიზი და გამოვლინდა, რომ საჭიროა რამდენიმე სამარშრუტო ხაზის დამატება და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები, რაც უზრუნველყოფდა ტრანსპორტზე საფეხმავლო მისაწვდომობის მაჩვენებლების თანაბრად გადანაწილებას ქალაქის მთელ ტერიტორიაზე.

ილუსტრაცია 10.4.5.1



კონცეფციის შემუშავების დროს, 2020 წლის მაისამდე, ქალაქ ზუგდიდის ტერიტორიაზე იყო 36 საქალაქო რეგულარული მარშრუტი. რეგულარულ მარშრუტებს 2020 წლის მაისიდან დამატა ერთი ახალი რეგულარული მარშრუტი N6ა, რომელიც გადაადგილდება რუსთაველის ქუჩა (ბაზარი არის საწყისი და ბოლო პუნქტი)-კოსტავას ქუჩა-პუშკინის ქუჩა-შარტავას ქუჩა-თამარ მეფის ქუჩა-ქუთაისის ქუჩა-მესხიას ქუჩა-დუტუ მეგრელის ქუჩა-გულუას ქუჩა-რუსთაველის ქუჩა-ბაზარი მოცემული სამარშრუტო ხაზის დამატებით (იხ. ილუსტრაცია 10.4.6.2).

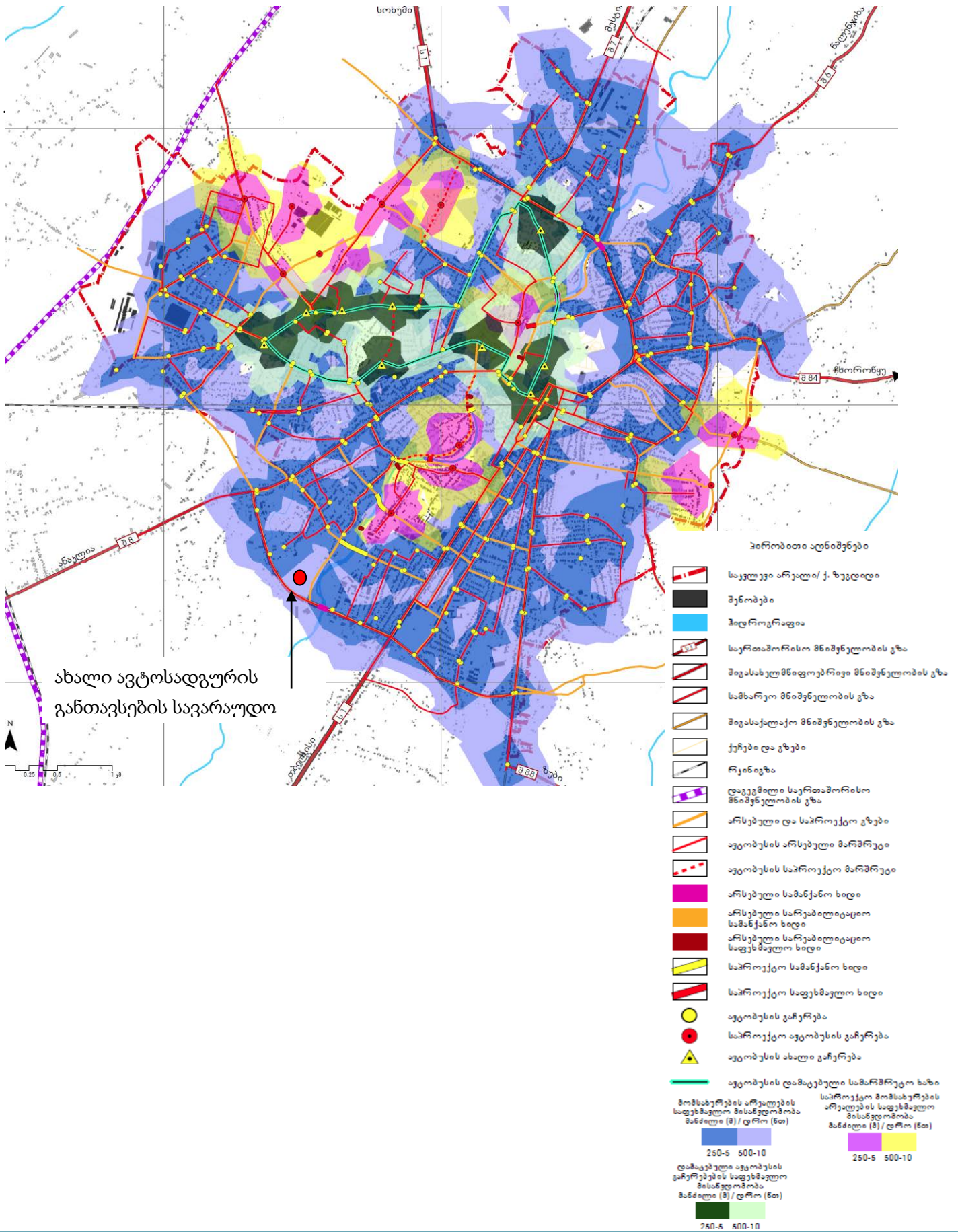
ილუსტრაცია 10.4.5.2



მოცემული სამარშრუტო ხაზის დამატებით შეიცვალა კონცეფციით წარმოდგენილი საპროექტო გაჩერებების რაოდენობა და მისაწვდომობის პრობლემა, რადგან აღნიშნული მარშრუტის დამატებით ეგრისის და ი.ქ.კ-ს უბნებში მისაწვდომობის პრობლემა შემცირდა და 4 ახალი გაჩერების არეალი გაუქმდა (იხ. ილუსტრაცია 10.4.6.3).

ასევე, ზუგდიდის მერიის ტრანსპორტის განყოფილების მიერ მოწოდებული ინფორმაციით, სახელმწიფოს გამოყოფილი აქვს ქ. ზუგდიდისთვის 25 ავტობუსი, თუმცა დღევანდელი მდგომარეობით, არ არის გადაწყვეტილი ახალი ავტობუსებისთვის შეიქმნება ახალი სამარშრუტო ხაზები, თუ ძველი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ჩანაცვლება მოხდება.

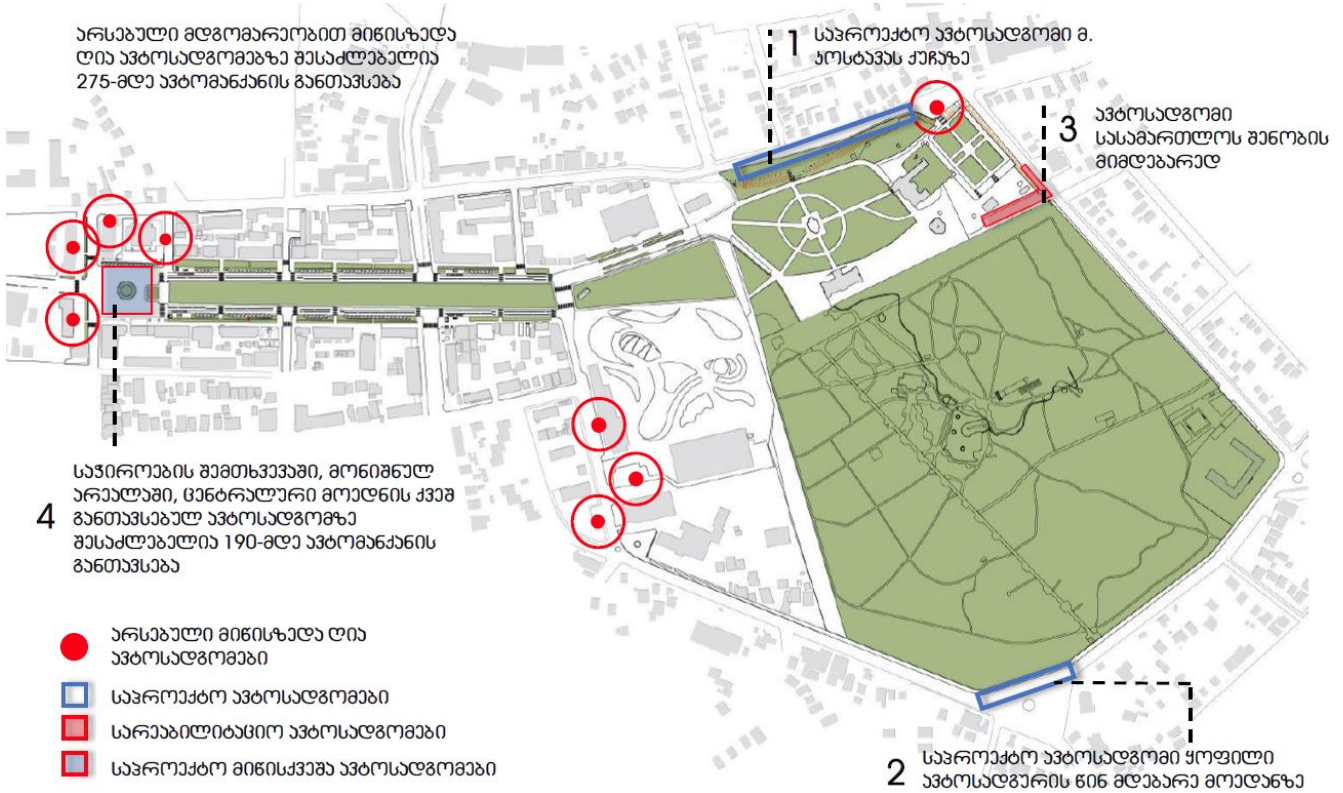
ილუსტრაცია 10.4.5.3



10.4.6. ავტოსადგომები

ქალაქის ცენტრალური ნაწილში შემოთავაზებულია ავტოსადგომების განთავსების არსებული და საპროექტო არეალები, როგორც გრძელვადიან, ასევე მოკლევადიან პერსპექტივაში.

ილუსტრაცია 10.4.6.1



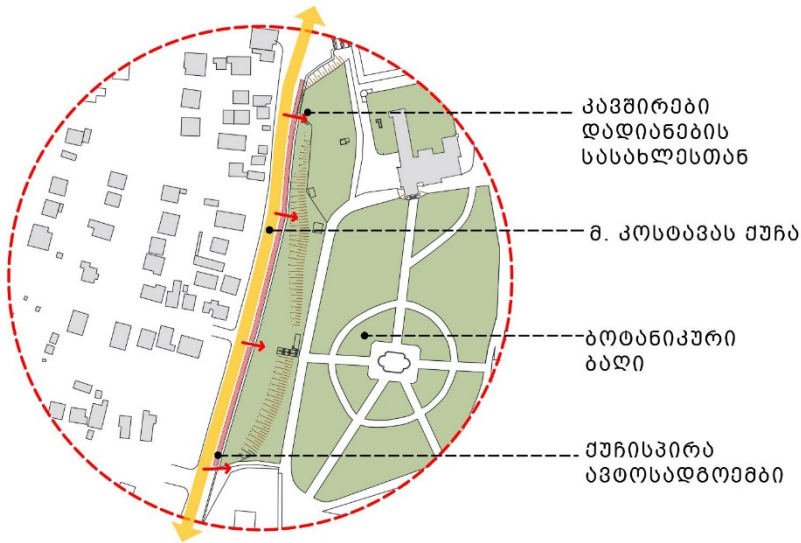
ავტოსადგომი N 1

საპროექტო ავტოსადგომი კოსტავას ქუჩაზე.

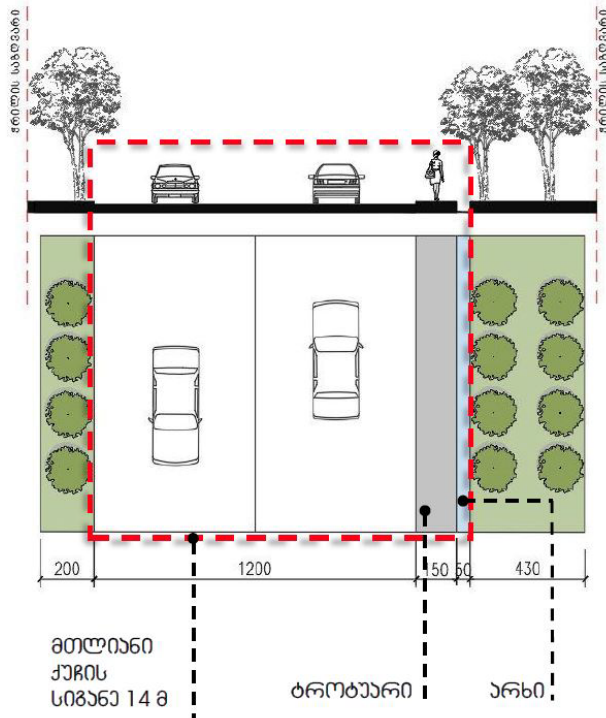
ადგილობრივების ჩართულობით და მათი ინიციატივით განვიხილეთ კოსტავას ქუჩაზე პარალელური ავტოსადგომების მოწყობის წინადადება. საპროექტო არეალი მდებარეობს კოსტავას ქუჩაზე და დადიანების კომპლექსს ემიჯნება დასავლეთის მხრიდან. წარმოდგენილ ტერიტორიაზე ავტოსადგომების მოწყობა ხელს შეუწყობს მარტივ კავშირებს დადიანების კომპლექსთან.

არსებული ტროტუარის სანაცვლოდ მოეწყობა 3 მ სიგანის ზოლი, პარალელური პარკირებისთვის, სივრცე დადიანების კომპლექსსა და მ. კოსტავას ქუჩას შორის, წარმოდგენილია სახასიათო რელიეფითა და გამწვანებით, სადაც არის შესაძლებლობა საფეხმავლო ტროტუარების და საველოსიპედო ბილიკების მოწყობის. ასევე განივი კავშირების, რომლებიც ქუჩას აკავშირებენ დადიანების კომპლექსამდე. ყოველივე ეს, კი ქალაქის ამ ტერიტორიას სამომავლოდ საინტერესო და მიმზიდველ გამწვანებულ სივრცედ განვითარების პერსპექტივას უსახავს. აქ შესაძლოა მოეწყოს სასეირნო ბილიკები, დამატებითი კავშირები და ასევე პანდუსები, რომლებიც უზრუნველყოფენ შუშ პირთა მისაწვდომობას. ტერიტორიაზე შესაძლებელია 45 პარალელური ავტოსადგომის მოწყობა.

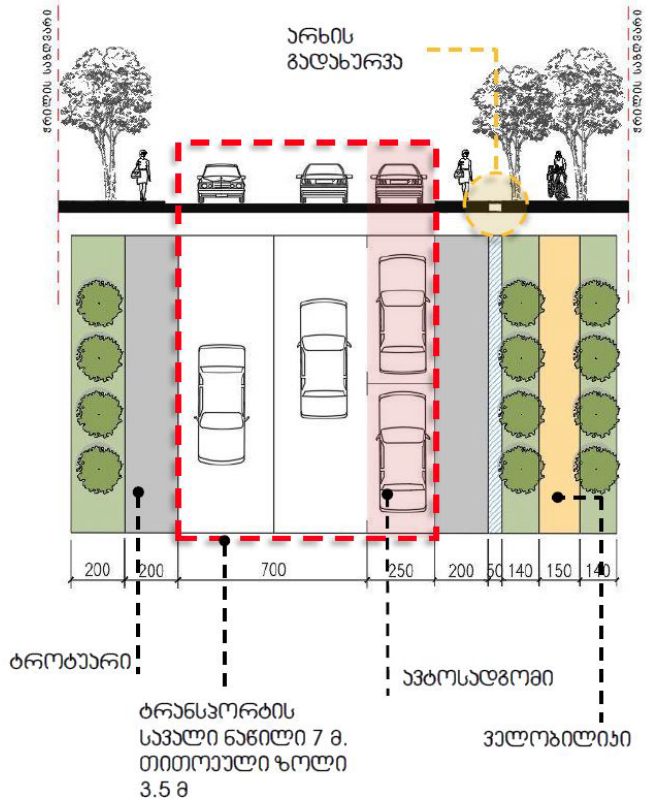
ილუსტრაცია 10.4.6.2



არსებული სიტუაცია



საპროექტო წინადადება



ავტოსადგომი N 2

ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედანზე, ბოტანიკური ბაღის მხარეს.

საპროექტო არეალი წარმოადგენს თბილისი-სოხუმი-ლესელიძის-სოხუმის ქ. და ზუგდიდი ჯიხაშკარი ჩხოროწყუს გზის გადამკვეთ, სატრანსპორტო საკვანძო მოედანს და მის მიმდებარე ტერიტორიას. დოკუმენტით წარმოდგენილია მოედნის რეაბილიტაციის პროექტი, სადაც ასევე გათავალისწინებულია ავტოსადგომები 50 მანქანაზე.

ილუსტრაცია 10.4.6.3



ავტოსადგომი N3

ავტოსადგომი განთავსებულია დადიანების სასახლისა და ბოტანიკურ ბაღს შორის. მას ძირითადად იყენებენ ქალაქის სტუმრები და ტაძრის მრევლი, რის გამოც მისი მოწესრიგება მნიშვნელოვანია.

დაგეგმარების და მოწესრიგების შემდგომ, ავტოსადგომზე შესაძლებელია 50-მდე ავტომანქანის განთავსება.

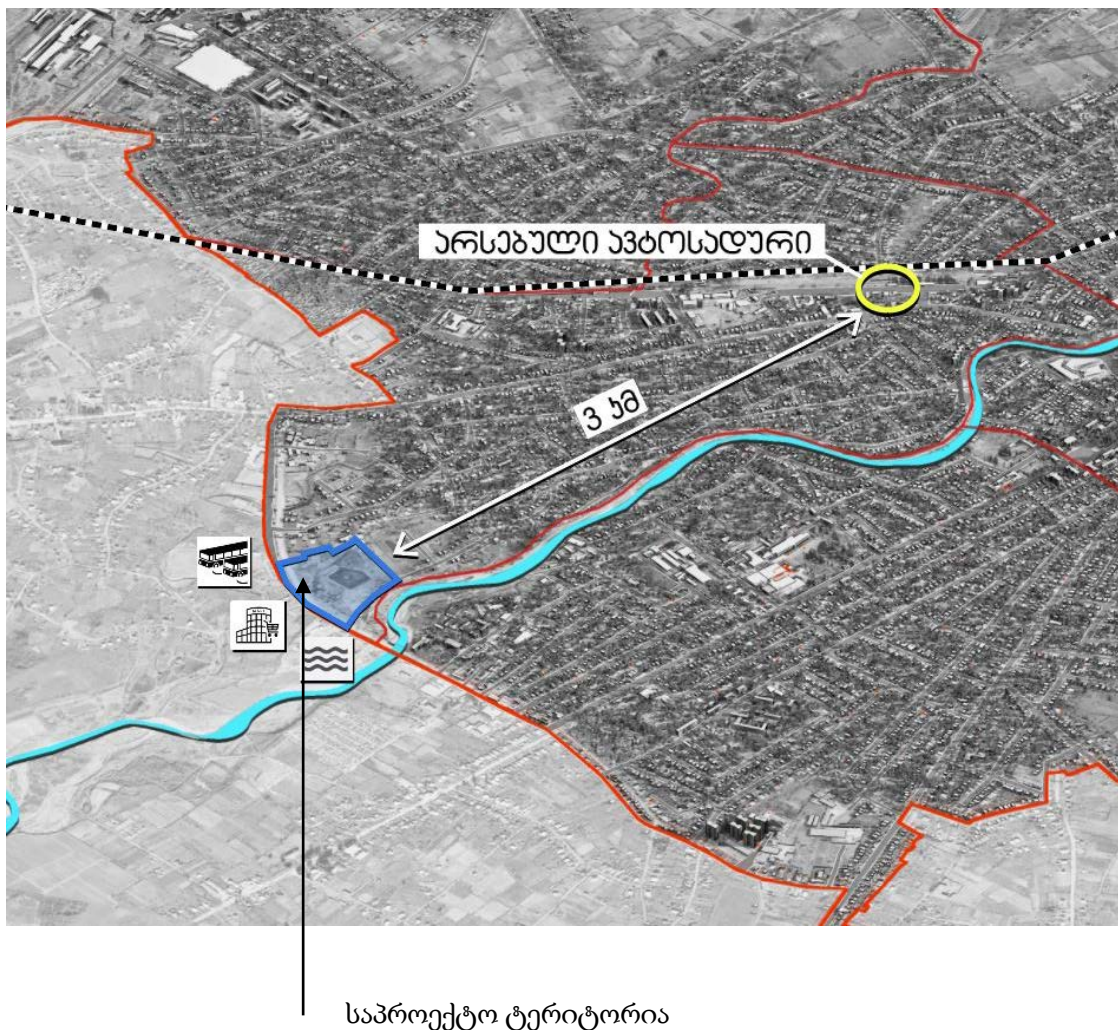
ილუსტრაცია 10.4.6.4



10.4.7. ავტოსადგური

ზუგდიდში ამჟამად მხოლოდ ერთი ავტოსადგური ფუნქციონირებს, რომელიც რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ არის განთავსებული. აღნიშნული ტერიტორია მუნიციპალიტეტის საკუთრებაშია. შიდა საქალაქო ავტობუსები და სამარშუტო ტაქსები ყველა მიმართულებით სწორედ ამ ადგილიდან გადიან. ბილეთების შეძენა ხდება რკინიგზის სადგურში არსებულ ჯიხურში. გამომდინარე იქიდან, რომ ავტოსადგური არის ღია ტიპის, არ არის არც მოსაცდელი დარბაზი, ასევე თავად სივრცე არის ქაოსური და არშეესაბამება თანამედროვე სტანდარტებს, სასურველია გამოიყოს ცალკე ტერიტორია ავტოსადგურისთვის, რომლის ადგილმდებარეობაც უფრო მოხერხებული და რენტაბელური იქნება. ჩვენს მიერ შემოთავაზებულია ლტერნატიული ლოკაცია, რომელიც მდებარეობს შ.ხუბულავას ქუჩაზე, ზუგდიდის შემოსასვლელთან. სამომავლოდ, ეს ადგილი უფრო პერსპექტიული და ხელსაყრელი იქნება ავტოსადგურის მშენებლობისთვის. გამომდინარე იქიდან, რომ აქვს ხელსაყრელი ლოკაცია, რადგან მდებარეობს ქალაქის მთავარ შემოსასვლელსა და გასასვლელთან. გარდა ამისა, ბაზრის/ცენტრის განტვირთვისა და მიმდებარე სოფლებიდან მისაწვდომობის გაზრდის მიზნით, მნიშვნელოვანია საპროექტო არეალში კომერციული ობიექტის/ცენტრის განთავსებაც.

ილუსტრაცია 10.4.7.1

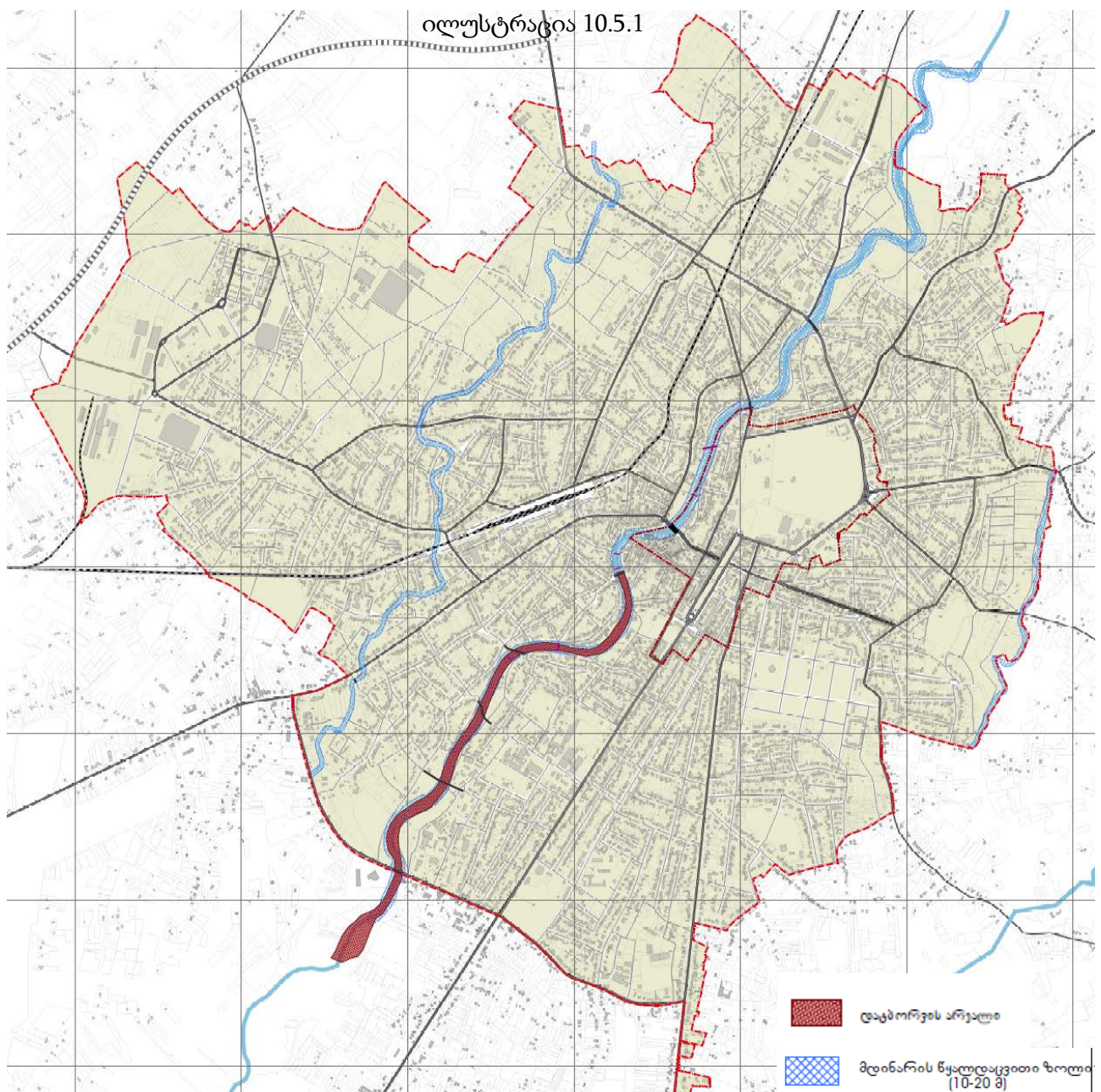


საპროექტო ტერიტორია

10.5 მოსალოდნელი წყალდიდობების, ღვარცოფების და სხვა ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების კუთხით საშიში ტერიტორიები

10.5.1. წყალდიდობები

წარმოდგენილი რუკა მომზადებულია საველე და კამერალური კვლევების საფუძველზე. კამერალური კვლევა მოიცავს მდ.ჩხოუშიას ჰიდროლოგიური ხარჯების და არსებული კანონმდებლობის ანალიზს (საქართველოს კანონი წყლის შესახებ, წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტი), ხოლო საველე კვლევები გულისხმობს ქ. ზუგდიდი სტერიტორიაზე მდინარის და მისი ნაპირების ვიზუალურ შეფასებას და მდინარის წყლის ანალიზს. კვლევის საფუძველზე, ქ. ზუგდიდის საზღვრებში, მდინარე ჩხოუშიას სამხრეთ ნაწილში გამოვლინდა დატბორვის სავარაუდო არეალი.



წყალდიდობის პრევენციული ღონისძიებების გადაწყვეტები: მდ. ჩხოუმიაზე და მის გაწვრივ, ქუჩის დეტალური დაგეგმარებისას, სათანადო კვლევის საფუძველზე, შესწავლილი უნდა იქნას მდინარის რეჟიმი, რომლის მიხედვითაც უნდა განისაზღვროს წყლის მაქსიმალური ნიშნული. საპროექტო ქუჩები უნდა განთავსდეს დადგენილ ნიშნულზე მაღლა, ხოლო მდინარის კალაპოტში მოეწყოს დახრილი დამცავი ჯებირები რომ მარტივად მოხდეს მდინარესთან კავშირი.

10.5.2. ღვარცოფული მოვლენები

გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს გარემოს ეროვნული სააგენტოს ღვარცოფული მოვლენებით დაზიანების ხარისხისა და საშიშროების რისკის მიხედვით საქართველოს ტერიტორიის დარაიონების რუკაზე ღვარცოფული მოვლენებით დაზიანების ხარისხისა და საშიშროების რისკის მიხედვით ქ. ზუგდიდი განსაზღვრულია არასაშიშ ტერიტორიად .

10.5.3. მეწყრულ-გრავიტაციული მოვლენები

გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს გარემოს ეროვნული სააგენტოს მეწყრულ-გრავიტაციული მოვლენებით დაზიანებისა და საშიშროების რისკის მიხედვით საქართველოს ტერიტორიის დარაიონების რუკაზე ქ. ზუგდიდი მეწყრულ-გრავიტაციული მოვლენებით დაზიანებისა და საშიშროების რისკის მიხედვით განსაზღვრულია არასაშიშ ტერიტორიად.

10.5.4. სეისმური მოვლენები

ქალაქი ზუგდიდი მდებარეობს აქტიურ სეისმურ ზონაში. მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სამშენებლო სამუშაოები უნდა განხორციელდეს საქართველოს შესაბამისი დაპროექტების სტანდარტის (პნ 01.01-09 _ „სეისმომედეგი მშენებლობა“) მოთხოვნების გათვალისწინებით. აღნიშნული სტანდარტის პირველი დანართის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია მიეკუთვნება 8 ბალიანი სეისმური საშიშროების (MSK 65 სკალა) ზონას, რომლის უგანზომილებო სეისმური კოეფიციენტის (A) სიდიდე 0.15-ს შეადგენს

10.6 ქ. ზუგდიდის არასამშენებლო ტერიტორიები

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით, არასამშენებლო ტერიტორიებს მიეკუთვნება გამწვანებული, ბუნებრივ-ლანდშაფტური და სხვა ტერიტორიები, რომლებზეც საერთოდ აკრძალულია მშენებლობა, ან განსაკუთრებული საგამონაკლისო პირობებით დადგენილი წესით მოხდება განვითარება.

10.6.1. გამწვანებული ტერიტორიები ქალაქ ზუგდიდში

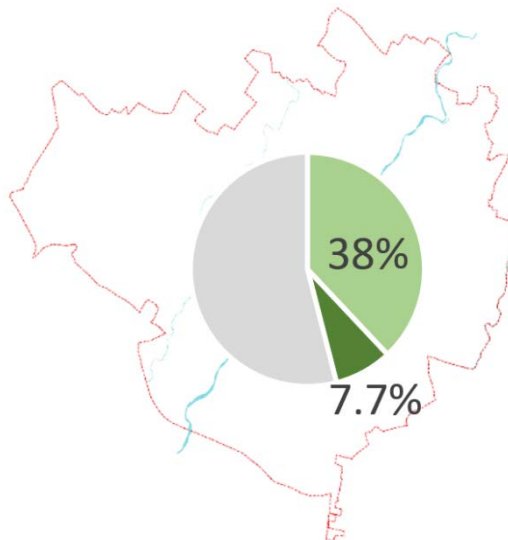
გენერალური გეგმით, ქ. ზუგდიდში ნაშენ გარემოში არსებული და საპროექტო გამწვანებული ტერიტორიები დაყოფილია ხუთ ტიპად:

1. გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის;
2. გამწვანებული ტერიტორია შიდა საუბნო პარკისთვის;
3. გამწვანებული ტერიტორია სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის;
4. სასაფლაოები;
5. ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები.

არასამშენებლო ტერიტორიაზე გამწვანებული ტერიტორიების ფართობი შეადგენს 164 ჰექტარს, რაც ქალაქის მთლიანი ფართობის 7,7%-ია.

ასევე აღსანიშნავია, ის ფაქტი, რომ ქ. ზუგდიდის ერთ-ერთი სახასიათო ფაქტორია სამშენებლო ტერიტორიებზე, საცხოვრებელ გარემოში, კერძო განაშენიანებაში მოწყობილი გამწვანებული ეზოები, რომლებიც ან გამჭვირვალე, ან მწვანე დაბალი ღობეებით არის შემოსაზღვრული. მნიშვნელოვანია აღნიშნული სტრუქტურის შენარჩუნება და განაშენიანების მართვის რეგლამენტში რეგულაციის დაწესება ეზოების შენარჩუნებით. ნაშენ ტერიტორიაზე გამწვანებული ეზოები ქალაქით მთლიანი ფართობის 38 %-ია.

ილუსტრაცია 10.6.1



10.6.2. გამწვანებული ტერიტორია საქალაქო პარკისთვის

საქალაქო პარკის გამწვანების ფართობი მოიცავს 58,66 ჰა-ს. ვრცელდება ბუჩქნარზე, დადიანების ბაღზე, ყოფილი „ფუნიკულორის“ ტერიტორიაზე და გენგეგმით გათვალისწინებულ მდინარისპირა პარკებზე, რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარუნარიანობა. აკრძალულია ყველანაირი მშენებლობა გარდა სარეკრეაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა, ასევე დასაშვებია მოეწყოს დასასვენებელი, გასართობი, სათამაშო, საკემპინგე, საბანაო ადგილები, ატრაქციონები და სპეციალური შეთანხმებით საკულტო ნაგებობები, კვების ობიექტები, საგამოფენო პავილიონები, ბელვედერი და დროებითი ნაგებობები.

10.6.3. გამწვანებული ტერიტორია შიდასაუბნო პარკისთვის

შიდასაუბნო გამწვანების ფართობი მოიცავს 11 ჰა-ს და ძირითადად გავრცელებულია საცხოვრებელი უბნების ცენტრებთან, რომლებიც ემსახურება სამეზობლო თემის თავშეყრას, სადაც შესაძლებელია განვითარდეს სარეკრეაციო მიზნებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურა, მოეწყოს დასასვენებელი, გასართობი, სათამაშო მოედნები, პავილიონები.

10.6.4. გამწვანებული ტერიტორია მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით გამოვლენილია ტერიტორიები, რომლებიც შესაძლებელია განვითარდეს მცირე სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის, როგორებიცაა ღია სათამაშო დასავარჯიშო მოედნები (მინი-ფეხბურთი, კალათბურთი, ფრენბურთი, საჩოგბურთო კორტები, ტერიტორია ფიტნესის საჭირო ინფრასტრუქტურისთვის, პარკური და ა.შ.). ფართობი შეადგენს 3,73 ჰა-ს.

10.6.5. სასაფლაოები

არსებული მდგომარეობით, ქ. ზუგდიდის ტერიტორიაზე გამოვლენილია ხუთი სასაფლაო, სადაც გავრცელება კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. სასაფლაოების ფართობი შეადგენს 29,64 ჰა-ს. ამ ეტაპისთვის, ახალი ტერიტორიების გამოვლენის საჭიროება არ დგას, რიგ არსებულ სასაფლაოებს ემიჯნება უშენი ტერიტორიები, რომელთაგანაც ნაწილი არ შემოდის ზუგდიდის საზღვრებში და სარეზერვო ტერიტორიები. ახალი სარეზერვო საცხოვრებელი უბნების განვითარების შემთხვევაში, საჭიროებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია აღნიშნული საკითხი იყოს გათვალისწინებული განაშენიანების გეგმებსა და განაშენიანების დეტალურ გეგმებში.

10.6.6. ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები ქალაქ ზუგდიდში

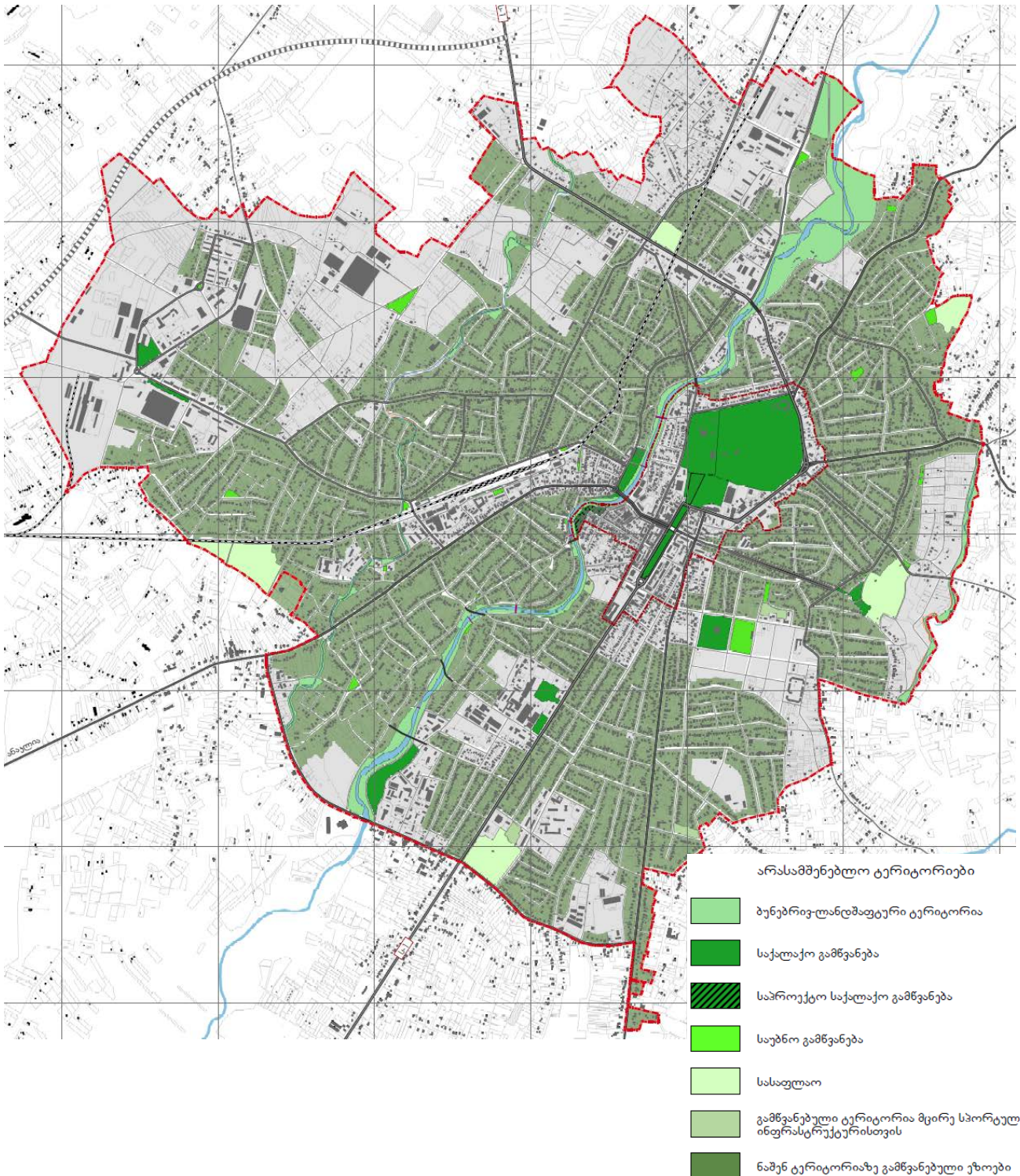
ქალაქის საზღვრებში ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიად დადგენილია მდინარე ჩხოუმიას და მისი შენაკადის - მდ. კუჩხობონუს და მდ. ჯუმის შენაკადის-მდ. სინწას მიმდებარე სანაპირო ტერიტორიები.

ქალაქის მთავარი მდინარის, მდ. ჩხოუმიას საერთო სიგრძე 41 კმ-ია. „საქართველოს კანონი წყლის შესახებ“ მუხლი 20-ის მიხედვით, მდინარის წყალდაცვითი ზოლი 50კმ-მდე სიგრძის

მდინარისთვის განისაზღვრება 20 მ-ით, ხოლო შენაკადებისთვის 10 მ. ასევე, საველე და კამერალური კვლევების შეფასების საუბველზე, მდინარის სამხრეთ ნაწილში დადგენილია დატბორვის სავარაუდო არეალი.

მდინარეების სანაპიროებზე არსებულ ტერიტორიებს, სადაც ცალსახად გამოკვეთილია ბუნებრივი ლანდშაფტი და არის სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში, თუმცა ცდება კანონით დადგენილ შეზღუდვის ზოლს, გენერალური გეგმით განესაზღვრა ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიის სტატუსი.

ილუსტრაცია 10.6.6



10.7 ქ. ზუგდიდის კულტურული მემკვიდრეობა

10.7.1. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონის შეთავაზება

ერთმნიშვნელოვნად ცხადია, რომ ნებისმიერი ისტორიული დასახლების, მართვის ერთიანი გეგმა, ისტორიულ კულტურულ საყრდენი გეგმის შემუშავებას უნდა ითვალისწინებდეს. კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ, საქართველოს კანონის შესაბამისად, მნიშვნელოვანია კომპლექსური კვლევების ჩატარება, მათ შორის დაფარვითი ინვენტარიზაცია, რომელიც მეტად დაასაბუთებს, წარმოაჩენს ისტორიულ განაშენიანებას, ქუჩათა ქსელსა თუ მორფოლოგიას, რომელშიც ცხადია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებიც იქნება თავმოყრილი. კვლევის საფუძველზე, დასტურდება, რომ ქალაქი თავისთავად ითხოვს ისტორიულ კულტურულ საყრდენ გეგმას, თუმცა წარმოდგენილი პროექტის ფარგლებში, საჭიროდ ჩავთვალეთ არამხოლოდ ისტორიული მემკვიდრეობის აღნუსხვა, არამედ ქალაქის ზოგადი დამცავი სარეკომენდაციო ზონის შემუშავებაც.

წარმოდგენილი პროექტის ფარგლებში, რომელიც კულტურული მემკვიდრეობის კუთხით ითვალისწინებდა სამუშაო არეალში კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით ღირებული ობიექტებისა თუ ძეგლების აღნუსხვას, სამუშაო პროცესში თავისთავად გამოიკვეთა არსებული თუ სარეკომენდაციო ობიექტები, მათი კონცენტრაცია და შესაბამისი ინდივიდუალური დამცავი ზონები. სამუშაო, მრავალდოსციპლინარული ჯგუფის ერთობლივი მუშაობით, გადაწყდა სარეკომენდაციო დამცავი ზონები, რომელთა საზღვარი შემუშავდა თითოეული ძეგლის დამცავი ზონების ბუფერის შესაბამისად.

ქალაქ ზუგდიდის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დაცვისა და მათი მდგრადობის უზრუნველსაყოფად, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან საფუძველს წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების არსებობა.

ქ. ზუგდიდის ქალაქმშენებლობითი განვითარების მიმდინარე პროცესში გამოვლინდა, რომ ქალაქს არ გააჩნია კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი დამცავი ზონები. მეტიც, ქალაქის ტერიტორიაზე კანონით დადგენილი მხოლოდ 12 ობიექტია, რომელსაც კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი აქვს მინიჭებული. თუმცა, თვალნათლივ ჩანს, რომ ქალაქის ტერიტორიაზე არაერთი ღირებული ობიექტია.

წინამდებარე დოკუმენტში, მნიშვნელოვან საკითხს წარმოადგენდა საპროექტო ტერიტორიაზე კულტურული ღირებულების თვალსაზრისით გამორჩეული ობიექტების გამოვლენა. შესაბამისად, განისაზღვრა აღნიშნული ობიექტების ინდივიდუალური დამცავი ზონების სისტემა და მათი დამცავი რეკომენდაცია სტატუსის მინიჭებაზე.

სწორედ არსებული და სარეკომენდაციო ძეგლების კონცენტრაციით, მათი ინდივიდუალური დამცავი ზონების გათვალისწინებით, თავისთავად გამოიკვეთა ქალაქის ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონის საჭიროება.

შემოთავაზებული ქალაქ ზუგდიდის ისტორიული განაშენიანების დაცვის სარეკომენდაციო ზონა განისაზღვრა საქართველოს კანონით, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ არსებული წესისა და კრიტერიუმების შესაბამისად.

ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონად წარმოდგენილ იქნა ტერიტორია, სადაც გამოვლინდა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების და ობიექტების დიდი კონცენტრაცია, ავთენტური სახით შენარჩუნებული ქუჩათა ქსელი, განაშენიანება, გეგმარებითი სტრუქტურა და მორფოლოგია. გათვალისწინებული იქნა, რომ ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონის დადგენის მიზანია მასში დაცული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცით-არქიტექტურული გარემოს, განაშენიანების ტრადიციული ფორმებისა და იერსახის შენარჩუნების, ქალაქის ისტორიული ნაწილის, როგორც ისტორიულად ჩამოყალიბებული ორგანიზმის (დაგეგმარების სტრუქტურა, მორფოლოგია, შენობების მასშტაბი, ხასიათი, სილუეტი, იერსახე და, ლანდშაფტი) დაცვისა და შენარჩუნების უზრუნველყოფა.

სწორედ ზემოთ აღნიშნული კრიტერიუმების გათვალისწინებით, მოხდა საპროექტო ტერიტორიის შესწავლა:

- ტერიტორიაზე არსებული მხატვრულ-არქიტექტურული თვალსაზრისით ყველა ღირებული ობიექტის აღნუსხვა (იხ. ცხრილი №10.7.1.1 და №10.7.1.2);
- თითოეულ ობიექტს განესაზღვრა ჯიპიის (GPS) კოორდინატები;
- თითოეულზე მომზადდა ფოტომასალა;
- თითოეულ ობიექტზე განისაზღვრა მისი სარეკომენდაციო სტატუსი;
- თითოეული ობიექტი განთავსდა რუკაზე;

კულტურული თვალსაზრისით ღირებული ობიექტების საკმაოდ დიდმა კონცენტრაციამ, მათმა ინდივიდუალურმა დამცავმა ზონის ბუფერმა, თავისთავად გამოკვეთა ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონის საზღვრები.

ცხრილი №10.7.1.1

№	არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი	X	Y
1	დადიანების სასახლის კომპლექსი	243193.3299	4711373.787
2	დადიანების სასახლის ნანგრევები	243326.1474	4711461.857
3	დავით დადიანის ძველი სასახლე	243354.962	4711400.574
4	ეკატერინე დადიანისეული სასახლე	243180.7803	4711402.868
5	ვლადიმერის ღვთისმშობლის ეკლესია	243247.2466	4711382.396
6	ეკლესია სასაფლაოზე	244743.7218	4710999.246
7	მაცხოვრის ეკლესია	243835.2923	4710815.265
8	ნიკოლოზ დადიანის სასახლე	243227.3061	4711242.635
9	სასაფლაო	242069.8418	4712269.924
10	სასახლის გალავანი და კოშკურა	243130.7379	4711362.746
11	ძველი სასახლის ნანგრევები	243385.1022	4711463.77
12	ზუგდიდის ბოტანიკური ბაღი	243604.538	4711225.548

ცხრილი №10.7.1.2

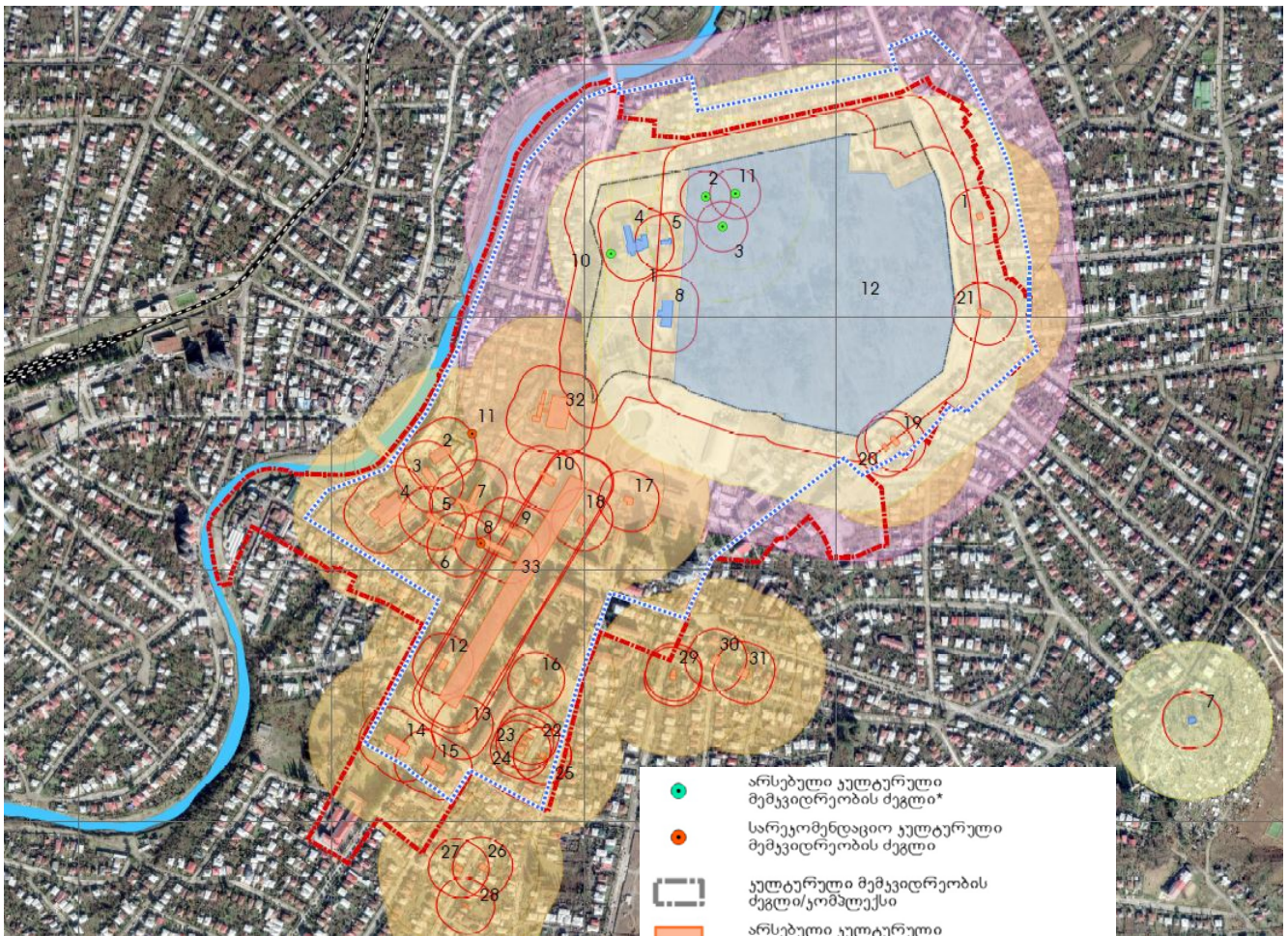
№	სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი	X	Y
1	საცხოვრებელი სახლი	42.51242	41.882257
2	კულტურის სახლი	42.508447	41.868969
3	საცხოვრებელი სახლი	42.508447	41.868969
4	ბაზარი	42.507634	41.868052
5	ადმინისტრაციული შენობა	42.30263	41.52082
6	ლომბარდი	42.506839	41.869467
7	ბიბლიოთეკა	42.507553	41.869718
8	პანო	42.30249	41.52117
9	საცხოვრებელი სახლი	42.507017	41.870895
10	საცხოვრებელი სახლი	42.50796	41.87169
11	საყრდენი კედელი	42.508875	41.869834
12	საცხოვრებელი სახლი	42.503557	41.869413
13	საცხოვრებელი სახლი	42.503557	41.869413
14	საცხოვრებელი სახლი	42.502959	41.868646
15	საცხოვრებელი სახლი	42.502959	41.868646
16	საცხოვრებელი სახლი	42.504394	41.8712
17	საცხოვრებელი სახლი	42.507538	41.873635
18	საცხოვრებელი სახლი	42.50728	41.872352
19	საცხოვრებელი სახლი	42.508448	41.880038
20	საცხოვრებელი სახლი	42.50831	41.879887
21	ავტოსადგური	42.510623	41.882283
22	საცხოვრებელი სახლი	42.503418	41.871044
23	საცხოვრებელი სახლი	42.503294	41.870901
24	საცხოვრებელი სახლი	42.503182	41.87072
25	საცხოვრებელი სახლი	42.503039	41.871274
26	საცხოვრებელი სახლი	42.50111	41.869746
27	საცხოვრებელი სახლი	42.501099	41.869196
28	საცხოვრებელი სახლი	42.30016	41.52097
29	საცხოვრებელი სახლი	42.3016	41.52283
30	საცხოვრებელი სახლი	42.504648	41.875553
31	საცხოვრებელი სახლი	42.504429	41.876181
32	სკოლა	42.509124	41.871996
33	ბულვარი	42.302202	41.521463

აღსანიშნავია, რომ არსებული და სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების იდენტიფიცირების შემდეგ, ზონის ფარგლებში, თავისთავად გამოიკვეთა ისტორიული განაშენიანების დაცვის სარეკომენდაციო ზონა, რომელშიც მოექცა ისტორიულად ჰომოგენური არეალები, მათ შორის აღსანიშნავია ქალაქის ბირთვი და მისი მთავარი მემკვიდრეობა - დადიანების სასახლე და მისი კომპლექსი.

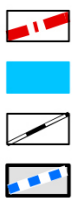
ისტორიული განაშენიანების დაცვის სარეკომენდაციო ზონის საზღვრის გავლებისას, მასში მოექცა დადიანების სასახლის კომპლექსის გარშემო არსებული განაშენიანებაც, რომელსაც შენარჩუნებული აქვს ავთენტური სახე. გარდა ამისა, დადიანების სასახლის კომპლექსის დაცვისთვის აუცილებელია მის გარშემო არსებული განაშენიანების დაცვა და მისი ფრთხილი განვითარება, რათა არ მოხდეს უკონტროლო განაშენიანება.

საბოლოოდ, მასში (იგულისხმება შემოთავაზებული ისტორიული განაშენიანების დაცვის სარეკომენდაციო ზონა) მოექცა დასახლების მნიშვნელოვანი სარეკრეაციო ზონა და ურბანული ქსოვილი, რომელმაც ავთენტური სახით მოაღწია დღემდე.

ილუსტრაცია 10.7.1



პირობითი აღნიშვნები



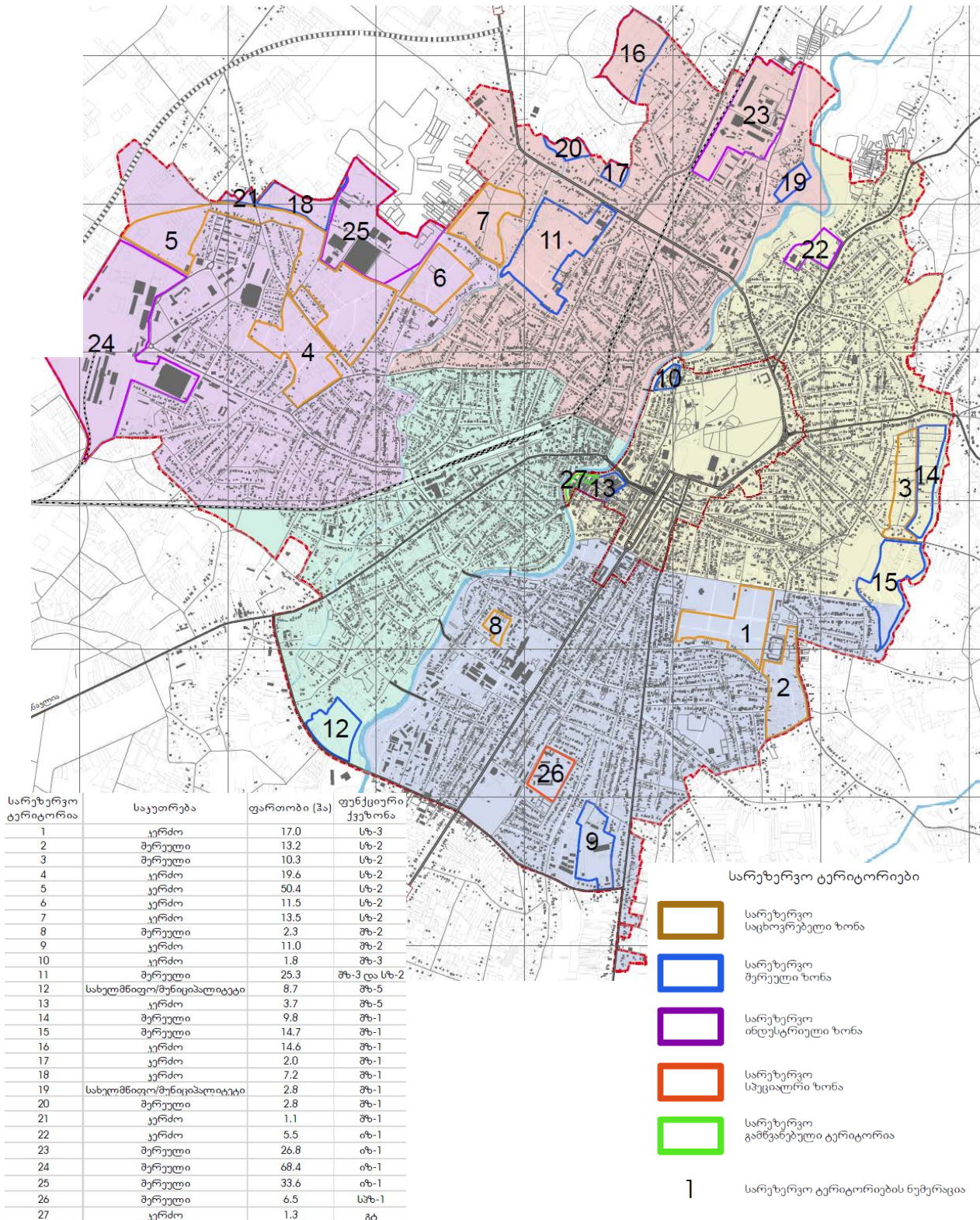
- ქ. ზუგდიდის ცენტრის საზღვარი
- ჰიდროგრაფია
- რკინიგზა
- ისტორიული განაშენიანების დაცვის სარეკომენდაციო ზონის საზღვარი

- არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი*
- სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი
- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის/კომპლექსის
- არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი
- სარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი
- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის/კომპლექსის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ
- არსებული კულტ. მემკ. ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი - 150 მ
- სარეკომენდაციო კულტ. მემკ. ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი - 150 მ
- ეროვნული მნიშვნელობის კულტ. მემკ. ძეგლის/კომპლექსის ვიზუალური დაცვის არეალი - 250 მ

10.8 ქ. ზუგდიდის სარეზერვო ტერიტორიები

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმის მიხედვით, გამოვლენილია ისტერიტორიები, რომლებიც, დღევანდელი მდგომარეობით, გაუნაშენიანებელია ან ქაოსურად ვითარდება. აღნიშნული ტერიტორიების განვითარების აუცილებლობა, ძირითადი სარეკომენდაციო ფუნქციები და შესაძლებლობები დამოკიდებულია სხვადასხვა ფაქტორზე. ამიტომ, წარმოდგენილია თითოეული ტერიტორიის განვითარების სარეკომენდაციო სქემა.

ილუსტრაცია 10.8.1



10.8.1. სარეზერვოსაცხოვრებელი ტერიტორიები (სარეკომენდაციო)

ქ. ზუგდიდს გააჩნია საცხოვრებელი უბნების განვითარების მნიშვნელოვანი პოტენციალი, თუმცა, დღეისათვის, არ არსებობს ახალი საცხოვრებელი უბნების განვითარების აუცილებლობა, ხოლო ანაკლიის ღრმაწყლოვანი ნავსადგურის განვითარების შემთხვევაში, საცხოვრებელზე მოთხოვნა მნიშვნელოვნად გაიზრდება.

მოცემული სარეზერვო ტერიტორიების არეალები არის ზოგადი დაგანაშენიანების გეგმით და განაშენიანების დეტალური გეგმით, აღნიშნულ ტერიტორიაზე შესაძლებელია, დაზუსტების შემთხვევაში, დამატებით განვითარდეს სხვა ფუნქციური ზონები და ქვეზონები, რომელთა არსებობაც აუცილებელია საცხოვრებელი ზონისთვის. გამოიყოს ტერიტორიები სოციალური, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის, ასევე გაჩნდეს გამწვანებული ტერიტორიები შიდა საუბნო პარკების სახით.

გენერალური გეგმით განსაზღვრული არვა სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია: აქედან N1, N2, N8 არეალიმდებარეობს მაცხოვრისკარის უბანში, N3 არეალი ოდიშისუბანში, N4, N5, N6 არეალი ი.ქ.კ-ს უბანში, ხოლო N7 არეალი ეგრისის უბანს მიეკუთვნება. პირველ ეტაპზე მნიშვნელოვანია აღნიშნული ტერიტორიებისთვის განაშენიანების გეგმების და განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავება და შემდგომში სიგეგმაზომიერად განვითარება.

მოცემულ ტერიტორიებზე, განაშენიანების გეგმის და განაშენიანების დეტალური გეგმების დამუშავებამდე, შესაძლებელია მესაკუთრემ ტერიტორია გამოიყენოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობის განსათავსებლად.

10.8.2. ტერიტორიები სარეზერვო შერეული ზონისთვის

გენერალური გეგმის მიხედვით, საჭიროებიდან გამომდინარე, მონიშნულია ცამეტი სარეზერვო არეალი, რომლებზეც სხვადასხვა ქვეზონის შერეული ფუნქცია უნდა განვითარდეს.

N9, 10 და 11 არეალების განვითარება შესაძლებელია საქმიანი ქვეზონის (შზ-3) ფუნქციით, რადგან აღნიშნულ არეალებში ქაოსურად არის ან დაგეგმილია მსგავსი ფუნქციით ადმინისტრაციული, საზოგადოებრივი ობიექტების მშენებლობა.

N13 სარეზერვო არეალად მონიშნულია ბაზრის მიმდებარე ტერიტორია. გენერალური გეგმით, კომერციული ზონა განვითარებულია არსებული ბაზრის დამისმიმდებარე ტერიტორიაზე, რადგან ტერიტორია წარმოადგენს ზუგდიდში ყველაზე პრობლემურ ადგილს და განვითარებულია ქაოტურად, აუცილებელია გარკვეული შეზღუდვების დაწესება და სამოქმედო გეგმის შემუშავება.

სარეზერვო კომერციული ზონა ვრცელდება N12 არეალზეც, რომელიც მდებარეობს ხუბულავას ქუჩაზე არსებული გამწმენდი ნაგებობის მოპირდაპირედ, მიზანშეწონილია ანაკლიის ღრმაწყლოვანი პორტის განვითარებასთან ერთად, გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის კომერციულ ზონად განვითარების შესაძლებლობა, რადგან აღნიშნული ტერიტორიას აქვს ხელსაყრელი მდებარეობა. აუცილებელია ტერიტორიის დეტალური კვლევა და მისი განვითარება განაშენიანების გეგმით ან განაშენიანების დეტალური გეგმით.

N14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 არეალები მდებარეობენ ქ. ზუგდიდის შემოგარენში, სადაც უმეტესწილად გვხვდება ქაოსურად განვითარებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, რომელთა ფართობიც აღემატება სასახლკარე მიწის ფართობს და ძირითადად გამოიყენება საბადე-

საბოსტნემეურნობისთვის, მეფრინველეობა-მეცხოველეობისთვის, სადაც შეთავსებულია საცხოვრებელი ფუნქციაც. აუცილებელია აღნიშნული ტერიტორიების გეგმაზომიერი განვითარება. მოცემულ ტერიტორიებზე განაშენიანების გეგმის და განაშენიანების დეტალური გეგმების დამუშავებამდე, შესაძლებელია მესაკუთრემ ტერიტორია გამოიყენოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობის განსათავსებლად.

N10, N13 შერეული სარეზერვო ტერიტორია მდებარეობს ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის საზღვარში, ვინაიდან ტერიტორია არის სპეციფიკური, საჭიროებს დეტალურ კვლევას და სამოქმედო გეგმის ალტერნატიული ვერსიების შემუშავებას, რეკომენდირებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება.

10.8.3. სარეზერვო ინდუსტრიული ტერიტორიები

ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესება, პირველ რიგში, გულისხმობს სამუშაო ადგილების შექმნას, აღნიშნული პირდაპირ კავშირშია საწარმო ტერიტორიების განვითარებასთან. N22, 23,24,25 არეალები წარმოადგენსყოფილ სამრეწველო ტერიტორიებს, რომლებსაც შეწყვეტილი აქვთ ფუნქციონირება,თუმცა, ჯერ კიდევშემორჩენილი აქვთ გარკვეული სახის ინფრასტრუქტურა, რომელთა აღდგენაც შედარებით ნაკლებ ფინანსურ ძალისხმევას მოითხოვს.

წარმოების განვითარებისათვის, უპირველესყოფლისა, მნიშვნელოვანია ქ.ზუგდიდსა და მის მიმდებარე სოფლებში არსებული მოთხოვნის შეფასება ისეთ პროდუქტებზე, რომელთა წარმოებაც აღნიშნულ საწარმოო ტერიტორიებზე იქნება შესაძლებელი და შემდეგ, შესაბამისი ინდუსტრიული პარკების განვითარება განაშენიანებისგეგმებისა და განაშენიანების დეტალური გეგმების საფუძვლეზე.

მოცემულ ტერიტორიაზე განაშენიანების გეგმის და განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავებამდე შესაძლებელია ტერიტორიაზე არსებულ შენობა ნაგებობებში/ ან დროებით შენობა ნაგებობებში განვითარდეს სახელოსნოები, საამქროები, საწყობები, თუმცა აუცილებელი პირობაა შესწავლილი იქნას ნიადაგის დაბინძურების საკითხი.

10.8.4. სარეზერვო სპეციალური ზონის ტერიტორია

N26 არეალად განსაზღვრულია ქ. ზუგდიდის რეფერალური ჰოსპიტალის ტერიტორია, რადგან ტერიტორიის განვითარება, დღევანდელი მდგომარეობით, მიმდინარეობს არაგეგმაზომიერად. საავადმყოფოს შენობების ნაწილი დაკავებულია საცხოვრებელი ფუნქციით დევნილების მიერ, ხოლო ნაწილ ტერიტორიაზესხვადასხვა ფუნქციითგანვითარებულია დროებითი შენობა-ნაგებობები. მაგალითად, გაზგასამართი და ავტოგასამართი სადგურები, რესტორანი და სხვა.

10.8.5. სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია

სარეზერვო ტერიტორიებისრუკაზე N27არეალადმონიშნულია აგრარულ ბაზარსა და მდ. ჩხოუშისას შორისარსებულიტერიტორია, რომელიც დღეს წარმოადგენს საკმაოდ პრობლემურ ადგილს.განაშენიანება ქაოსურია, მოვაჭრეები იკავებენ ტროტუარებს, აფერხებებენ გადაადგილებას და ხდება მდინარის დაბინძურება. ტერიტორიაწარმოადგენსერთგვარ კუნძულს,

სადაც გენერალური გეგმით განსაზღვრულია საქალაქო პარკის მოწყობა, რისთვისაც საჭიროა სამოქმედო გეგმის შემუშავება.

10.8.6. სარეზერვო არელების მოკლე აღწერა და რეკომენდაციები სამომავლო განვითარებისთვის

ტერიტორია N1

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 17 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: სზ-3

საკუთრების ტიპი: კერძო

უბანი: მაცხოვრისკარი

ტერიტორია ამჟამად არის გაუნაშენიანებელი. აქვს ხელსაყრელი მდებარეობა, რადგან არის როგორც ქალაქის ცენტრთან, ასევე ისეთ სოციალურ ინფრასტრუქტურასთან ახლოს, როგორცაა სკოლა, ბაღი, სათამაშო მოედანი, საკულტო ნაგებობა.

ტერიტორია შესაძლებელია განვითარდეს საშუალო სიმჭიდროვის საცხოვრებელ ზონად. აუცილებელია ამ არეალისთვის გგ-ს შემუშავება, რომლის ეტაპზეც მუნიციპალიტეტის მიერ, საჭიროებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია განისაზღვროს საცხოვრებლების ტიპი (სოციალური, კომერციული და სხვა).

ტერიტორია N2

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 13,2 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: სზ-2

საკუთრების ტიპი: შერეული (კერძო, სახელმწიფო)

უბანი: მაცხოვრისკარი

ტერიტორია არის თითქმის გაუნაშენიანებელი და დანაწევრებულია საკარმიდამო ნაკვეთებად. მდებარეობს დევნილების დასახლების გვერდით. სამომავლოდ აუცილებელია დამუშავდეს განაშენიანების გეგმა, სადაც დაიგეგმება ქუჩათა ქსელი და გამოვლინდება გეგმარებითი ერთეულები. რეკომენდირებულია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება, თუმცა საჭიროებიდან გამომდინარე კვლევის საფუძველზე შესაძლებელია გაჩნდეს სარეკრეაციო სივრცეები, სოციალური ინფრასტრუქტურა და საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილები.

ტერიტორია N3

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 10,3 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: სზ-2

საკუთრების ტიპი: შერეული (კერძო, სახელმწიფო)

უბანი: ოდიში

ტერიტორია არის თითქმის გაუნაშენიანებელი. მდებარეობს ზუგდიდი-ჯიხაშკარი-ჩხოროწყუს შიდასახელმწიფოებრივ გზასთან. საპროექტო არეალში შეინიშნება დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლების ქაოტური განვითარება. სამომავლოდ აუცილებელია განაშენიანების გეგმის შემუშავება სადაც დაიგეგმება ქუჩათა ქსელი და გამოვლინდება გეგმარებითი ერთეულები. რეკომენდირებულია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება თუმცა საჭიროებიდან გამომდინარე კვლევის საფუძველზე შესაძლებელია გაჩნდეს სარეკრეაციო სივრცეები, სოციალური ინფრასტრუქტურა და საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილები.

ტერიტორია N4

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 19,6 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: სზ-2

საკუთრების ტიპი: კერძო, დაურეგისტრირებელი

უბანი: ი.ქ.კ.

ტერიტორია არის გაუნაშენიანებელი. მიმდებარედ ძირითადად გვხვდება დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლები. აქვს ხელსაყრელი ადგილმდებარეობა, რადგან არის უბნის ქვეცენტრთან სიახლოვეს. განაშენიანების გეგმის საფუძველზე დაიგეგმება ქუჩათა ქსელი და გამოვლინდება გეგმარებითი ერთეულები. რეკომენდირებულია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება თუმცა საჭიროებიდან გამომდინარე კვლევის საფუძველზე შესაძლებელია გაჩნდეს სარეკრეაციო სივრცეები, სოციალური ინფრასტრუქტურა და საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილები.

ტერიტორია N5

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 50,4 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: სზ-2

საკუთრების ტიპი: კერძო, დაურეგისტრირებელი

უბანი: ი.ქ.კ.

ტერიტორია ძირითადად გაუნაშენიანებელია და დაყოფილია კერძო ნაკვეთებად. საპროექტო არეალს შუაში კვეთს სახოკიას ქუჩა, რომლის დაერთებაც სამომავლოდ ზუგდიდის შემოვლით მაგისტრალთან არის შესაძლებელი. ამასთანავე, ლოკაცია ესაზღვრება საწარმოო-ინდუსტრიულ ტერიტორიას. ეს ადგილი რეკომენდირებულია განვითარდეს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონად და განაშენიანების გეგმის ეტაპზე, შიდასაუბნო გამწვანებისა და ქუჩათა ქსელის დაპროექტება.

ტერიტორია N6

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 11,5 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: სზ-2

საკუთრების ტიპი: კერძო, დაურეგისტრირებელი

უბანი: ი.ქ.კ.

არეალიარის გაუნაშენიანებელი. საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ არის როგორც ყოფილი საწარმოო ტერიტორიები, ასევე დაბალი ინსენტივობის საცხოვრებელი სახლები. მდებარეობს მე-9 საჯარო სკოლასთან და მდინარე კუჩხოზონუსთან ახლოს. სამომავლოდსასურველია განაშენიანების გეგმის საფუძველზე, განვითარდეს სზ-2 ტიპის ფუნქციურ ზონად.

ტერიტორია N7

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 13,5 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: სზ-2

საკუთრების ტიპი: კერძო

უბანი: ეგრისი

ტერიტორია თითქმის გაუნაშენიანებელია. აღმოსავლეთით ესაზღვრება მდინარე კუჩხოზონუს, ხოლო დასავლეთით გადის ქალაქის საზღვარზე, ი.ვეკუას ქუჩასთან. საპროექტო არეალი მდებარეობს საპროექტო ბაღთან და შესაბამისად უბნის ცენტრთან ახლოს. ამ ადგილის სამომავლო განვითარების და გგ-ს შემუშავების პროცესში, სასურველია ფუნქციურად დარჩეს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონად.

ტერიტორია N8

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 2,3 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: სზ-2

საკუთრების ტიპი: შერეული (კერძო, სახელმწიფო)

უბანი: მაცხოვრისკარი

ტერიტორია არის გაუნაშენიანებელი, ხოლო საკუთრებათა ნაწილი დაურეგისტრირებელი. გამომდინარე იქიდან, რომ მაცხოვრისკარის უბანში არსებობს საპროექტო ბაღის აუცილებლობა და არსებულ საპროექტო არეალში ფიქსირდება 3000 კვ.მ-ის ფართობის სახელმწიფო საკუთრება, შესაძლებელია ეს ადგილი ამ მიზნით იქნეს გამოყენებული. გარდა ამისა, საპროექტო არეალი ესაზღვრება უბნის სავარაუდო ცენტრს, ამიტომაც რეკომენდირებულია მისი ფუნქციური ზონალობადარჩეს შერეულ ზონა 2-ად.

ტერიტორია N9

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 11 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-2

საკუთრების ტიპი: კერძო

უბანი: მაცხოვრისკარი

ტერიტორია ნაწილობრივ გაუნაშენიანებელია. ლოკაცია მდებარეობს ახალი დევენილების დასახლების გვერდით. საპროექტო არეალში უმეტესად გვხვდება მცირე საწარმოო ობიექტები. აქვს ხელსაყრელი მდებარეობა, რადგან ახლოს არის როგორც ზუგდიდი-ნარაზენი-ძველი ხიბულა-ახალი ხიბულა-ზუბი (შ-88) შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზასთან ახლოს, ასევე თბილისი-სენაკი-ლესელიძის (ს-1) საერთაშორისო მნიშვნელობის გზატკეცილთან.

სამომავლოდ განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, შესაძლებელია შერეული ტიპის ზონა 2-ად განვითარება.

ტერიტორია N10

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 1,8 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-3

საკუთრების ტიპი: შერეული (სახელმწიფოს იჯარით აქვს გაცემული)

უბანი: ოდიში

ტერიტორია მდებარეობს კოსტავას ქუჩაზე დადიანების კომპლექსის მიმდებარედ. აქ არსებული ყოფილი ინდუსტრიული და სასაწყობე შენობები, კერძოდ ტაქსომოტორის საწარმო და საქ. სოფ. ტექნიკის სასაწყობე სივრცეები, დღეის მდგომარეობით გადაქცეულია სამრეცხაოებად, ავტოგასამართ სადგურებად და საწყობებად.

ამ არეალის სამომავლო განვითარების ეტაპზე, არსებული შენობების დატვირთვა უნდა მოხდეს საზოგადოებრივი ფუნქციით, სადაც მოეწყობა მცირე სავაჭრო, საგამოფენო და ახალგაზრდებისთვის გასართობი სივრცეები.

ასევე მნიშვნელოვანია დაგეგმარების დროს გათვალისწინებული იქნას საფეხმავლო კავშირი, კოსტავას ქუჩას და დადიანების კომპლექსს შორის და არსებული ფერდობის დაგეგმარება, სადაც ტერიტორიის ოპტიმიზაციის ხარჯზე მოეწყობა ავტოსადგომები, საფეხმავლო და საველოსიპედ ბილიკები და შეზუდული შესაძლებლობების პირთათვის პანდუსის მოწყობა.

საპროექტო არეალი ყველა განაშენიანების გეგმის საზღვრებში. ვინაიდან ტერიტორია არის სპეციფიკური, საჭიროებს დატალურ კვლევას და სამოქმედო გეგმის ალტერნატიული ვერსიების შემუშავებას, რეკომენდირებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება.

ტერიტორია N11

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 25,3 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-2 და სზ-2

საკუთრების ტიპი: შერეული (კერძო, სახელმწიფო)

უბანი: ეგრისი

არსებული ტერიტორია ამჟამად არის გაუნაშენიანებელი, მდებარეობს თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საერთაშორისო გზასთან ახლოს, კერძოდ სოხუმის ქუჩის გასწვრივ. მის ჩრდილოეთ ნაწილზე უკვე შემუშავებულია გრგ, სარაგბო კომპლექსის მშენებლობისთვის. გამომდინარე იქიდან, რომ ამ ტერიტორიის განვითარებასთან ერთად, ეს საპროექტო არეალი აქტიური მიზიდვის ადგილად გარდაიქმნება, შესაძლებელია აქ ეგრისის უბნის ჩამოყალიბება.

ლოკაციის ცენტრალური ნაწილი ეკუთვნის მუნიციპალიტეტს, სადაც რეკომენდირებულია განაშენიანების გეგმის შედგენის ეტაპზე, გამოიყოს არეალი საპროექტო სკოლისა და ამბულატორიისათვის. შესაბამისად, აქ შერეული ზონა 2, ხოლო ტერიტორიის სამხრეთ ნაწილი დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონად შეიძლება განვითარდეს.

ტერიტორია N12

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 8,7 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-5

საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო/მუნიციპალიტეტი

უბანი: კოლხეთი

ტერიტორია არის სრულად გაუნაშენიანებელი. მდებარეობს მდინარე ჩხოუშიისა და ახალი გამწმენდი ნაგებობის მიმდებარედ. გამომდინარე იქიდან, რომ აქვს ხელსაყრელი ლოკაცია, რადგან მდებარეობს ქალაქის მთავარ შემოსასვლელსა და გასასვლელთან, შესაძლებელია ავტოსადგურის ამ ადგილზე გადმოტანა. გარდა ამისა, ბაზრის/ცენტრის განტვირთვისა და მიმდებარე სოფლებიდან მისაწვდომობის გაზრდის მიზნით, რეკომენდირებულია საპროექტო არეალში კომერციული ობიექტის/ცენტრის მშენებლობა. დასაწყისისთვის აუცილებელია გგ-ს შემუშავება, რათა მოხდეს ამ ადგილის მიზანმიმართულად დაგეგმვა. გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ საპროექტო არეალში გადის მაღალი ძაბვის ბოძები, ამიტომაც მომავალი მშენებლობის შემთხვევაში, უნდა იყოს დაცული კანონით დადგენილი ბუფერული ზონა.

სასურველია ეს ტერიტორია მომავალში შერეულ ზონა 5-ად (შზ-5) განვითარდეს.

ტერიტორია N13

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 3,7 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-5

საკუთრების ტიპი: კერძო

უბანი: ოდიში

ქ. ზუგდიდის ბაზრის ტერიტორია, ყველაზე ქოტურად განაშენიანებული ადგილია ქალაქში. გარე ვაჭრობა, არაორგანიზებული ავტოსადგომები, საფეხმავლო და საავტომობილო კავშირების გაუმართაობა ერთგვარ კოლაფსს ქმნის ამ არეალში. მიმდებარე მდინარის კალაპოტი დაბინძურებული, ხოლო გარემო ეკოლოგიურად არაჯანსაღია. ტერიტორია საჭიროებს ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებას და ხელახალ დაგეგმარებას. აქ შესაძლებელია ახალი კომერციული შენობის, მიწისქვეშა ან ღია ტიპის კონტროლირებადი საპარკინგე სივრცეების მოწყობა.

საპროექტო არეალი ყველა განაშენიანების გეგმის საზღვრებში. ვინაიდან ტერიტორია არის სპეციფიკური, საჭიროებს დატალურ კვლევას და სამოქმედო გეგმის ალტერნატიული ვერსიების შემუშავებას, რეკომენდირებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება.

ტერიტორია N14

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 9,8 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-1

საკუთრების ტიპი: შერეული

უბანი: ოდიში

ტერიტორია არის თითქმის გაუნაშენიანებელი, ირგვლივ გვხვდება სასოფლო-სამეურნეო ტიპის დასახლებები. მდებარეობს მდინარე სინწას და შესაბამისად, ქალაქის აღმოსავლეთ საზღვრის გასწვრივ. რეკომენდირებულია სასოფლო-სამოსახლო ზონად განვითარება და განაშენიანების გეგმის ეტაპზე, შიდა ქუჩათა ქსელის მოწყობა.

ტერიტორია N15

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 14,7 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-1

საკუთრების ტიპი: შერეული

უბანი: ოდიში-მაცხოვრისკარი

ტერიტორია ნაწილობრივ განაშენიანებულია და მდებარეობს ორი უბნის, მაცხოვრისკარისა და ოდიშის მიჯნაზე. აღმოსავლეთით მიუყვება ქალაქის საზღვარს და მდინარე სინწას. ტერიტორიის განვითარება სასოფლო-სამოსახლო ფუნქციით არის შესაძლებელი და განაშენიანების გეგმის შემუშავებისას, საჭიროებს შიდა ქუჩათა ქსელის დაპროექტებას.

ტერიტორია N16

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 14,6 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-1

საკუთრების ტიპი: კერძო

უბანი: ეგრისი

ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის ჩრდილოეთ საზღვართანდა არის უმეტესად გაუნაშენიანებელი. ირგვლივ გვხვდება დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლები და სასოფლო-სამეურნეო ობიექტები, მაგალითად სათბურები და დამხმარე ტექნიკური ნაგებობი. საპროექტო არეალი მომავალში განაშენიანების გეგმის საფუძველზე, სწორედ ამავე შერეული ზონა 1 ფუნქციით შეიძლება განვითარდეს.

ტერიტორია N17

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 2 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-1

საკუთრების ტიპი: კერძო

უბანი: ეგრისი

ტერიტორია არის გაუნაშენიანებელი. მდებარეობს თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საერთაშორისო გზასთან, კერძოდ სოხუმის ქუჩის მონაკვეთთან ახლოს. შესაძლებელია განვითარდეს სასოფლო-სამოსახლო ზონად და საჭიროებს განაშენიანების გეგმას.

ტერიტორია N18

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 7,2 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-1

საკუთრების ტიპი: კერძო

უბანი: ი.ქ.კ.

ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში და არის გაუნაშენიანებელი. ესაზღვრება ყოფილ საწარმოო ტერიტორიას, კერძოდ „მექანიკურ კომბინატს“. მომავალში, შესაძლებელია სულუხიას ქუჩით, ქალაქის შემოვლით გზას დაუერთდეს. საპროექტო არეალი რეკომენდირებულია განვითარდეს სასოფლო-სამოსახლო ზონად.

ტერიტორია N19

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 2,8 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-1

საკუთრების ტიპი: სახელმწიფო/მუნიციპალიტეტი

უბანი: ეგრისი

ტერიტორია მდებარეობს მდინარე ჩხოუშის ლანდშაფტური ზონის მიმდებარედ და ყოფილი ფაიფურის ქარხანასთან ახლოს. ამჟამად არის გაუნაშენიანებელი და სამომავლოდ შეიძლება განვითარდეს სასოფლო-სამოსახლო შერეულ ზონად განაშენიანების გეგმის საფუძველზე.

ტერიტორია N20

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 2,8 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-1

საკუთრების ტიპი: შერეული

უბანი: ეგრისი

ტერიტორია არის გაუნაშენიანებელი. ესაზღვრება მდინარე კუჩხობონუს და სოხუმის ქუჩას. შესაძლებელია N18 საპროექტო არეალის მსგავსად, განვითარდეს სასოფლო-სამოსახლო ფუნქციურ ზონად.

ტერიტორია N21

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 1.1 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: შზ-1

საკუთრების ტიპი: კერძო

უბანი: ი.ქ.კ.

ტერიტორია გაუნაშენიანებელია და მდებარეობს ი.ქ.კ უბნის ცენტრთან ახლოს. შესაძლებელია განვითარდეს N19 საპროექტო არეალთან ერთად საერთო სასოფლო-სამოსახლო ტიპის ზონად.

ტერიტორია N22

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 5,5 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: იზ-1

საკუთრების ტიპი: კერძო

უბანი: ოდიში

ყოფილი ღვინის ქარხნის ტერიტორია, რომელიც მდებარეობს სენაკი-ჩხოროწყუ-წალენჯიხის შიდასახელმწიფოებრივი გზის გასწვრივ. სასურველია მომავალში განვითარდეს საწარმოო ზონად, თუმცა ქალაქის ცენტრთან და ასევე მდინარესთან სიახლოვის გამო, აუცილებელია წარმოება არ იყოს სახიფათო ან მავნე როგორც გარემოსთვის, ასევე ადამიანის ჯანმრთელობისათვის. ამ ადგილისთვის რეკომენდირებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება.

ტერიტორია N23

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 26,8 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: იზ-1

საკუთრების ტიპი: შერეული

უბანი: ეგრისი

ყოფილი ფაიფურის ქარხნის ტერიტორია რომლის ნაწილიც ამჟამად ქაოტურადაა განვითარებული, ხოლო დანარჩენ ნაწილზე უფუნქციო, მიტოვებული შენობა-ნაგებობებია. დასავლეთით ზუგდიდი-ჯვარის რკინიგზის გაუქმებული ხაზი დაზუგდიდი-მესტია-ლასდილის შიდასახელმწიფოებრივი გზა ესაზღვრება. ამ საპროექტო არეალის სამომავლო განვითარებისთვის აუცილებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და ნიადაგის ხარისხის კვლევა.

ტერიტორია შესაძლებელია ინდუსტრიული პარკად ჩამოყალიბდეს და შეუნარჩუნდეს საწარმოო ფუნქცია.

ტერიტორია N24

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 68,4 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: იზ-1

საკუთრების ტიპი: შერეული

უბანი: ი.ქ.კ.

ყოფილი ინგურქაღალდკომბინატის ტერიტორია, რომლის უმეტესი ნაწილი მიტოვებული და უფუნქციოა, ხოლო დანარჩენ ნაწილში ძირითადად საშენ-მასალათა საწარმოები გვხვდება, მაგალითისთვის: ცემენტისა და ბეტონის ქარხანა, სამშენებლო ჰიპერმარკეტი-გორგია, სახერხი და ქვის სამტეხლოები.

ახალი შემოვლითი ჩქაროსნული მაგისტრალის (ს-1-თბილისი-სენაკი-ლესელიძე) ზუგდიდის მონაკვეთი ინგურქაღალდკომბინატის უკან მდებარე ტერიტორიაზე გადის. გამომდინარე ხელსაყრელი მდებარეობისა, შესაძლებელია საპროექტო არეალის მაგისტრალთან დაკავშირება თამარმეფის ქუჩის გაგრძელებითა და დაერთებით.

ინგურქაღალდკომბინატის სამომავლო განვითარება მიზანშეწონილია იზ-1 ტიპის განაშენიანებით. ასევე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ეტაპზე, აუცილებელია ნიადაგის ხარისხის კვლევა და შეფასება.

ტერიტორია N25

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 33,6 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: იზ-1

საკუთრების ტიპი: შერეული

უბანი: ი.ქ.კ.

ყოფილი მექანიკური ქარხნის ტერიტორია, რომელსაც შემორჩენილი აქვს საწარმოო შენობა-ნაგებობები და შესაძლებელია ფუნქციურად განვითარდეს ამავე ზონალობით. საპროექტო არეალი ასევე ესაზღვრება ქვესადგურს, აქვს ხელსაყრელი ადგილმდებარეობა, რადგან არის უბნის ცენტრთან ახლოს და ი.ვეკუას ქუჩით უკავშირდება თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საერთაშორისო გზას.

ტერიტორია N26

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 6,5 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: სპზ

საკუთრების ტიპი: შერეული

უბანი: მაცხოვრისკარი

ზუგდიდის რეფერალური ჰოსპიტალის მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენს სამედიცინო კომპლექსს, რომლის გარკვეულ ნაწილზეც შესახლებულები არიან დევენილები და ამიტომაც წარმოადგენს პრობლემურ და სენსიტიურ ტერიტორიას. ირგვლივ ასევე გვხვდება გაზგასამართი სადგური და რესტორანი. ამ ადგილის სამომავლო განვითარებისთვის რეკომენდირებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და სპეციალური ზონის ტიპის განაშენიანება.

ტერიტორია N27

საპროექტო არეალის სავარაუდო ფართობი: 1,3 ჰა

გენერალური გეგმით დადგენილი ზონა: გტ

საკუთრების ტიპი: კერძო

უბანი: ოდიში

ტერიტორია წარმოადგენს ზუგდიდის ბაზრის უკანა ნაწილს. არსებულ არეალში ფუნქციონირებს მინის და რკინის საამქროები, ხილ-ბოსტნეულის და ტანსაცმლის ბაზრობა. საპროექტო არეალი შეუსაბამო შენობა-ნაგებობით არის განაშენიანებული და მდინარისპირა ნაწილში განსაკუთრებით დაბინძურებულია. საჭიროა განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, ამ ტერიტორიის რევიტალიზაცია და სარეკრეაციო სივრცედ ჩამოყალიბება, ასევე მიმდებარე ქუჩათა ქსელის მოწესრიგება და საფეხმავლო ხილით მარჯვენა სანაპიროსთან დაკავშირება.

10.9 ქ. ზუგდიდის მდგრადი განვითარებისთვის მნიშვნელოვანი ტერიტორიები

ქ. ზუგდიდის გენერალური გეგმით გამოვლენილია შვიდი მნიშვნელოვანი ტერიტორია:

1. მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგება, ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა მდინარის გასწვრივ როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანი (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში);
2. ზუგდიდის ცენტრალური ბულვარის და მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება;
3. ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება;
4. ქალაქის ორიენტირი, ვიზუალური აქცენტი (ყოფილი „ფუნიკულიორის“ ტერიტორია“);
5. ახალი სადგური, სავაჭრო ცენტრი და რეკრეაციული პარკი;
6. საზოგადოებრივი სივრცე დადიანების კომპლექსის მიმდებარედ;
7. ყოფილი ავტოსადგურის წინ მოედნის მოწესრიგება, ტერიტორიის ოპტიმიზაცია და ახალი საინვესტიციო ტერიტორიების განვითარება.

10.9.1. მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგება, ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა მდინარის გასწვრივ როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანი (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში)

წყალი და გამწვანება ზუგდიდში მნიშვნელოვან როლს ასრულებს როგორც სოციალური, ასევე ეკონომიური და ეკოლოგიური თვალსაზრისით. ფრთხილი და სწორი პროექტირებით, წყალი და რეკრეაცია შეიძლება ემსახუროს რამდენიმე სხვადასხვა მიზანს და ამ სინერგიით მოხდეს ეკოსისტემური სერვისების დანერგვა/განვითარება. ეს ქმნის შესაძლებლობებს ჯანსაღი გარემოს შესაქმნელად, რეკრეაციისა და ესთეტიკური ღირებულებების გზით. გამწვანებას ცალსახად გააჩნია დადებითი ზემოქმედება ჩვენს შესაძლებლობებზე სტრესის მართვასთან და კონცენტრაციასთან დაკავშირებით. ის ქმნის უკეთეს ადგილობრივ კლიმატს და ამცირებს სამომავლო კლიმატური ცვლილებების გავლენას. ის ხელს უწყობს ეკოლოგიური და სოციალური ურთიერთობების გაძლიერებას, ჰაერის და წყლის გაწმენდას და ხმაურის შემცირებას, რისთვისაც მნიშვნელოვანია დისპრესიულად/გაბნეულად განვითარებული მწვანე მარშრუტების ერთიან ეკოსისტემად ჩამოყალიბება.

გამომდინარე იქიდან, რომ ქალაქის მთავარი მდინარე, ჩხოუშია, დაბინძურებულია და იქ იყრის თავს როგორც საყოფაცხოვრებო, ასევე სამშენებლო ნარჩენები, იგი არ არის მიმზიდველი ადგილობრივებისთვის. ნაპირების გამოცოცხლებისა და სარეკრეაციო ფუნქციის დაბრუნების მიზნით, ჯერ უნდა მოხდეს მდინარისა და მისი კალაპოტის გაწმენდა-გასუფთავება. ეს გააუმჯობესებს სანიტარულ-ჰიგიენურ ნორმებსა და წყლის ხარისხის მაჩვენებელს, რაც ხელს შეუწყობს აქ არსებული ბუნებრივი გარემოს გაჯანსაღებას. დღესდღეობით, მდინარე ჩხოუშია ფუნქციურად მოწყვეტილია ქალაქს, აუცილებელია მისი ურბანულ სისტემაში ჩართვა და მდინარის ნაპირების საქალაქო-სარეკრეაციო სისტემად გარდაქმნა. საჭიროა ამ ადგილების რეგენერაცია, პარკებისა და ახალი დასასვენებელი სივრცეების შექმნა, ფეხით ან ველოსიპედით/ელექტრო სკუტერით მოსიარულეთათვის მისაწვდომობის გაუმჯობესება და კავშირების შექმნა. შედეგად მივიღებთ ერთიან მწვანე დერეფანს, რომელიც ადამიანთა თავმყერის,

გართობისა და დასვენების ადგილად იქცევა, გააუმჯობესებს ჰაერის ინვერსიას და შეამცირებს ხმაურის კოეფიციენტს, როგორც ბუნებრივი ბარიერი.

ზუგდიდის საზღვრებში მდინარე ჩხოუშიას სიგრძე არის 6,5 კმ. არსებული მდგომარეობით, მდინარეზე არის 4სამანქანო და 4საფეხმავლო ხიდი. არსებული სამანქანო ხიდებით, მდინარის სანაპიროებს ერთმანეთთანაკავშირებს ა. წერეთლის, მ. კოსტავას, რუსთაველის და ხუბულავას ქუჩები. გენერალური გეგმით გათვალისწინებულია კიდევ ოთხი ხიდის დამატება, რადგან განივი კავშირების სიმცირე ქმნის ქალაქში მისაწვდომობის პრობლემას. ახალი ხიდები დაგეგმილია სანქტ-პეტერბურგის და კედიას ჩიხს შორის, წალვერის ქუჩასა და ჯავახიშვილის ქუჩას შორის, კონსტიტუციის ქუჩასა და გორის ქუჩას შორის, რიგის ქუჩასა და ბარნოვის ქუჩას შორის. სამანქანო ხიდებს შორის პრიორიტეტულია წალვერის და სანქტ-პეტერბურგის ქუჩებზე დაგეგმილი ხიდები.

საფეხმავლო და საველოსიპედო ხიდები არის მწვანე დერეფნის ნაწილი და შეძლებისდაგვარად, საფეხმავლო მისაწვდომობისთვის საკმარისი უნდა იყოს. ამ შემთხვევაში, პრიორიტეტულია შემდგომშიდადიანების სასახლისა და შემოთავაზებული საჯარო სივრცის მიმართულებით გადასვლა მარჯვენა სანაპიროზე და ნიკოლაძის მეორე შესახვევთან დაერთება, რაც განავითარებს ტურისტული მარშრუტის ცირკულაციას და გადაწყვეტს საფეხმავლო მისაწვდომობის პრობლემას. ასევე, ხელს შეუწყობს ერთიანი მწვანე დერეფნის შექმნას. დაგეგმილია მეორე საფეხმავლო ხიდიც, რომელიც დააკავშირებს მარცხენა და მარჯვენა სანაპიროს ჯავახიშვილის და ა. ხელაიას ქუჩების მეშვეობით.

მდინარის სანაპიროების დაგეგმარებისას, მნიშვნელოვანია შესწავლილი იქნას მდინარის რეჟიმი, რომლის მიხედვითაც განსაზღვრება წყლის დონის აწევის მაქსიმალური ნიშნული. საპროექტო ქუჩები და ხიდები უნდა განთავსდეს დადგენილ ნიშნულზე მაღლა, ხოლო მდინარის კალაპოტში მოეწყოს დახრილი დამცავი ჯებირები, რომ მარტივად მოხდეს მდინარესთან კავშირი (იხ. ილუსტრაცია 10.9.1.1).

ილუსტრაცია 10.9.1.1

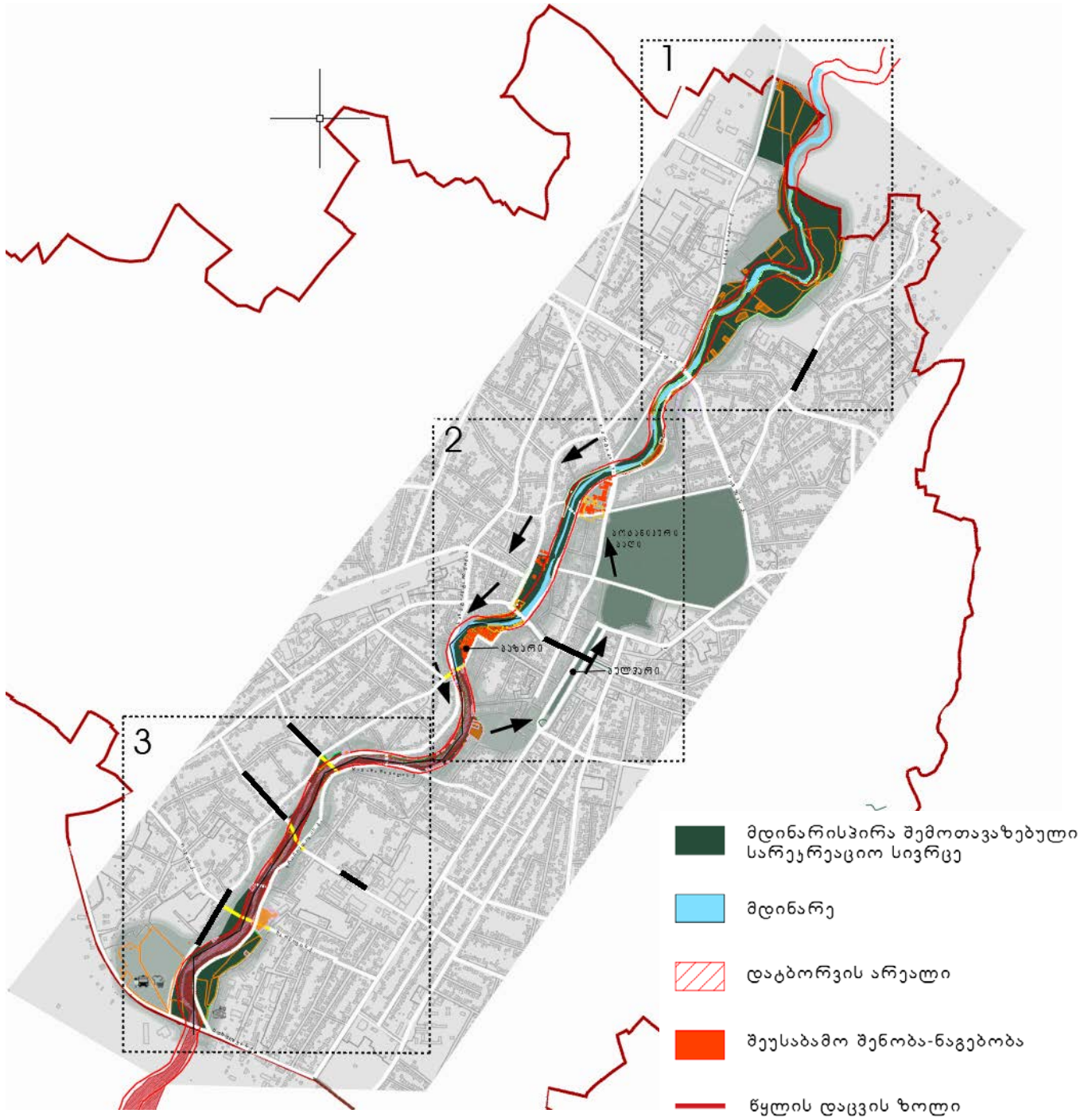


გენერალური გეგმის ეტაპზე, ზონებისა და ქვეზონების რუკაზე, წყლის დაცვის ზოლის, საკუთრების და სანაპირო ქუჩის გათვალისწინებით მდინარის სანაპიროებზე განისაზღვრა და დაზუსტდა ლანდშაფტური და გამწვანებული ტერიტორიები, რომელიც კონცეფციის ეტაპზე იყო პირობითი.

ილუსტრაციებზე წარმოგიდგენილია მდინარისპირამწვანე დერეფნის შემადგენელი ტერიტორიების თანმიმდევრული დახასიათება, არეალში მოხვედრილი საკუთრებების, განაშენიანებული ტერიტორიისდა შეუსაბამო შენობა ნაგებობების ანალიზი და სამომავლოდ

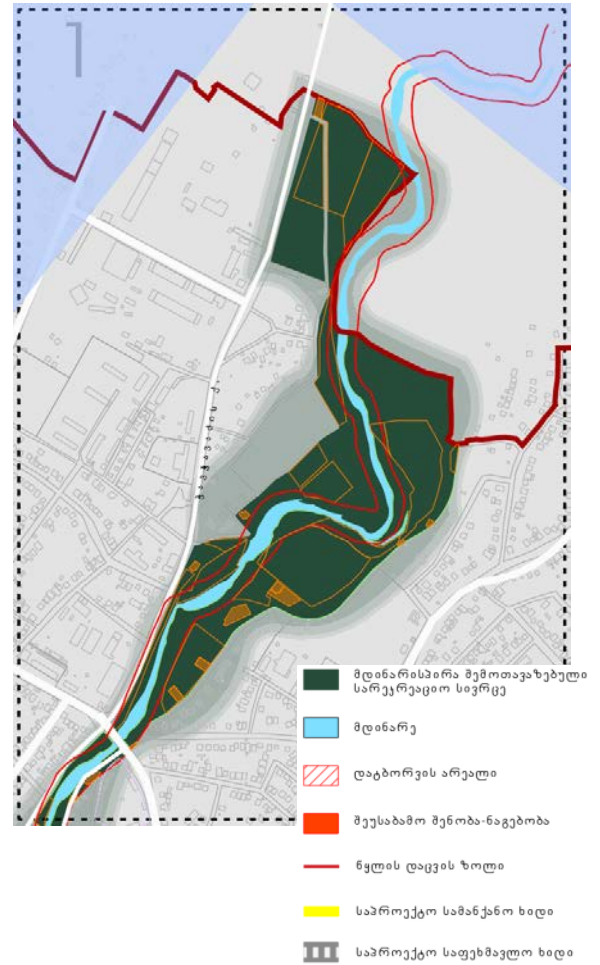
განვითარების ხედვას. წარმოდგენილ რუკაზე, თითოეული ტერიტორია დანომრილია და მოიცავს მოკლედახასიათებას. ფუნქციური ზონების და ქვეზონების რუკაზე დაზუსტებულია გამწვანებული ტერიტორიების არეალები, თუმცა მდინარისპირა სარეკრეაციო სივრცეების დაგეგმარება, საფეხმავლო ბილიკების მოწყობა, მდინარის შეტბორვის არეალების და წყლის დაცვის ზოლის გათვალისწინებით, დეტალური კვლევის და პროექტირების საკითხია და გენგეგმის შეთანხმების შედეგად, საჭიროა მოცემულ ტერიტორიებზე დამუშავდეს განაშენიანების გეგმები და განაშენიანების დეტალური გეგმები.

ილუსტრაცია 10.9.1.2



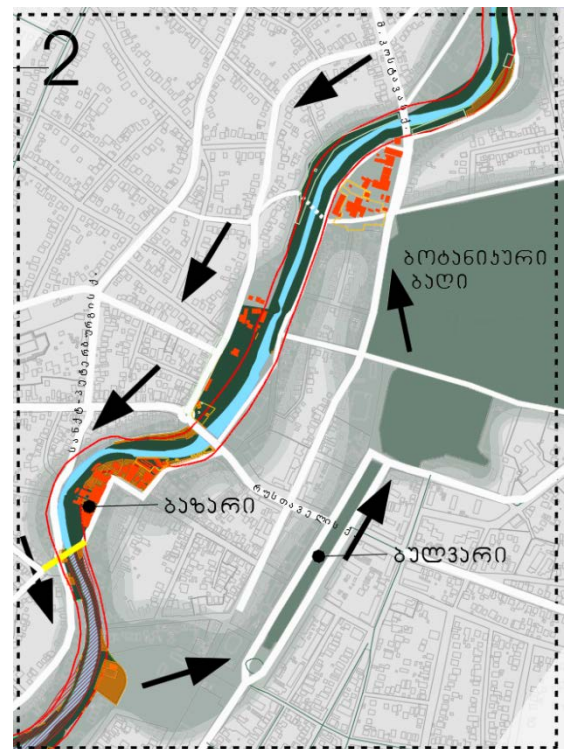
1. ფრაგმენტი N1 მოიცავს ზუგდიდის ჩრდილოეთ საზღვრიდან სოხუმის ხიდის ჩათვლით ტერიტორიას. დღევანდელი მდგომარეობით, გაუნაშენიანებელია. ნარინჯისფერი კონტურით ნაჩვენებია მუნიციპალური და სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწები, რომლის ჯამური ფართობია 10 ჰა, ხოლო კერძო საკუთრება მოცემულ ფრაგმენტში არის ძალიან მცირე რაოდენობით და მოიცავს 0,7 ჰა-ს. კერძო საკუთრებაში არსებული მიწების ნაწილი არის აუთვისებული და ნაწილი გამოყენებულია სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციით. დაახლოებით 10 ჰა დაურეგისტრირებელია. განვითარებისთვის და ერთიანი მწვანე დერეფნის შესაქმნელად მნიშვნელოვანია ტერიტორია იყოს დაცული და სამომავლოდ განვითარდეს მხოლოდ სარეკრეაციო ფუნქციით, სადაც გათვალისწინებული იქნება ყველა შეზღუდვის კომპონენტი, კანონმდებლობის შესაბამისად. მნიშვნელოვანია მდინარის რეჟიმის შესწავლა და საჭიროების შემთხვევაში, დახრილი ჯებირების მოწყობა დეტალური პროექტირების საფუძველზე. გენერალური გეგმით, მოცემულ ფრაგმენტში ახალი კავშირების გაჩენა არ არის დაგეგმილი (იხ. ილუსტრაცია 10.9.1.3).

ილუსტრაცია 10.9.1.3



2. ფრაგმენტი N2 არის მდინარე ჩხოუმიას სანაპიროების და ზოგადად, ქ. ზუგდიდის, ცენტრალური ნაწილი. ტერიტორია მოიცავს მდინარის მარჯვენა სანაპიროზე, დადიანების ბაღის გასწვრივ არსებულ სანაპირო ზოლს, რომელიც მოიცავს ყოფილ ინდუსტრიულ და სასაწყობო შენობებს, რომლებიც, დღევანდელი მდგომარეობით, გადაქცეულია საწყობებად და ავტოგასამართ სადგურებად, ასევე, აგრარულ ბაზარს და მის მიმდებარედ ქაოტურად განვითარებულ ტერიტორიას. აღნიშნულ ტერიტორიებზე შემუშავებულია ზოგადი განვითარების ხედვა და სამოქმედო გეგმა, რომელიც ცალკე თავად არის წარმოდგენილი - თავი 10.9. ქ. ზუგდიდის მდგრადი განვითარებისთვის მნიშვნელოვანი ტერიტორიები, სადაც განხილულია საკუთრების საკითხი და სამოქმედო გეგმა. აღნიშნულ ტერიტორიას ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის მდგრადი განვითარებისთვის და ცენტრის გარშემო

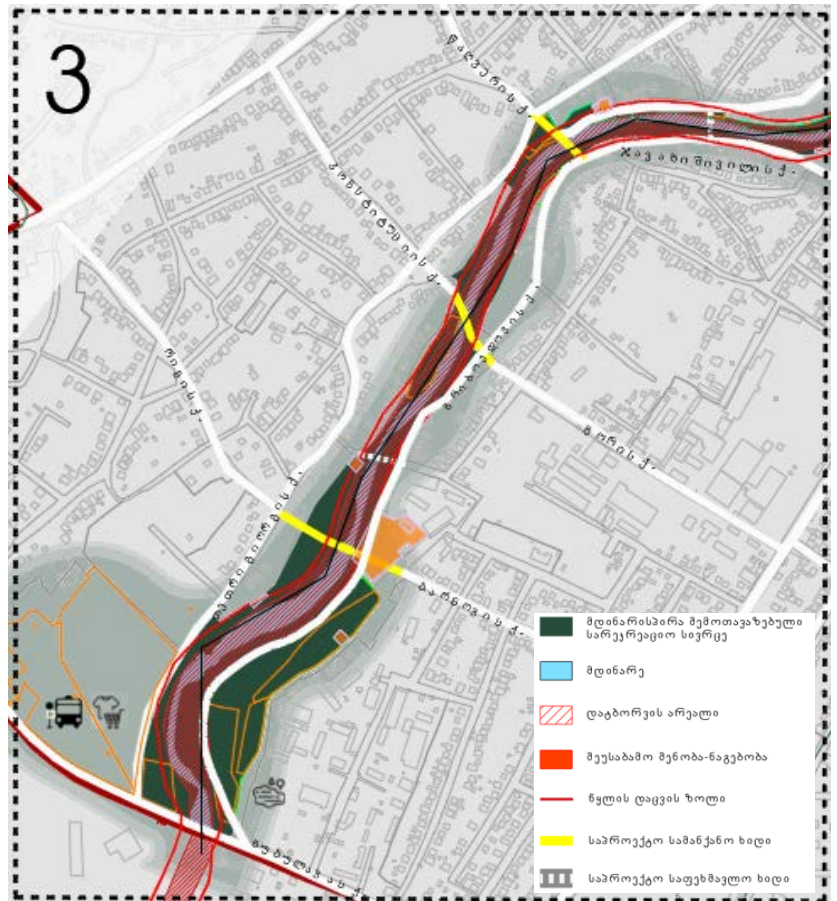
ილუსტრაცია 10.9.1.4



უწყვეტი მწვანე დერეფნის შესაქმნელად, მნიშვნელოვანი როლი უკავია. ფრაგმენტ N2-ში განთავსებულია ორი არსებული სამანქანო ხიდი, კოსტავას და რუსთაველის ქუჩებზე. გენერალური გეგმით გათვალისწინებულია ერთისამანქანო ხიდი, რომელიც კედლას ჩიხს დააკავშირებს სანქტ-პეტერბურგის ქუჩასთან და საფეხმავლო ხიდი, რომელიც დაგეგმილია დადიანების სასახლიდან მდინარის მეორე სანაპიროზე გადასასვლელად, რაც განავითარებს ტურისტული მარშრუტის ცირკულაციას და გადაწყვეტს საფეხმავლო მისაწვდომობის პრობლემას. ასევე, ხელს შეუწყობს ერთიანი მწვანე დერეფნის შექმნას.

ილუსტრაცია 10.9.1.5

3. N3 ფრაგმენტი მოიცავს მდ. ჩხოლუმიას სამხრეთ ნაწილში მდებარე სანაპიროებს. მოცემულ არეალში, კვლევის შედეგად, დადგინდა როგორც საფეხმავლო, ასევე სატრანსპორტო მისაწვდომობის პრობლემა, რადგან, დღევანდელი მდომარეობით, სანაპიროებს შორის კავშირი არის 3 კმ-იანი დამორებით, არსებობს მხოლოდ ორი საფეხმავლო ხიდი, თუმცა ორივეს მდგომარეობა საფრთხის შემცველია. გენერალური გეგმით გათვალისწინებულია სამი სამანქანო ხიდის მოწყობა. 1) წალვერის და ჯავახიშვილის ქუჩების კავშირი, რომელიც არის პრიორიტეტული და პროექტიც არსებობს; 2) კონსტიტუციის და გორის ქუჩების კავშირი; 3) რიგის და ბარნოვის ქუჩების კავშირი.



გენერალური გეგმით ასევე გათვალისწინებულია თეთრი გიორგის და ხუბულავას ქუჩის კვეთაზე მოეწყოს ახალი ავტოსადგური, სავაჭრო ცენტრი და მდინარის პირას მოწესრიგებული სარეკონსტრუქციო პარკი საზოგადოებრივითავშეყრისთვის. განვითარების ზოგადი ხედვა იხილეთ ამავე თავში - 10.9.5. სადგური, კომერციული ცენტრი და სარეკონსტრუქციო პარკი - პარაგრაფი.

გენერალური გეგმით დადგენილ გამწვანებულ დალანდშაფტურტერიტორიაზე დარეგისტრირებული მიწების ძალიან დიდი ნაწილი სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაშია.

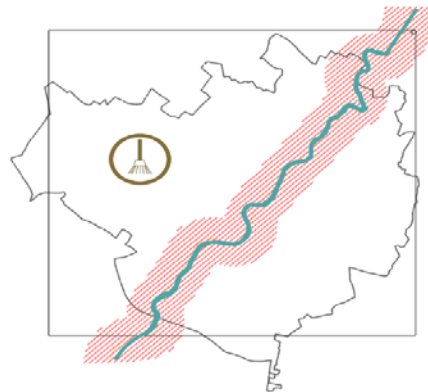
მნიშვნელოვანია ტერიტორიის დეტალურად შესწავლა, მდინარის ანალიზის და დატბორვის არეალის ზუსტი მონაცემების გამოვლენის შემდგომ, განაშენიანების გეგმის ან განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება.

ჩასატარებელი ღონისძიებები

1. მდინარე ჩხოუშიას ეკოლოგიური მონიტორინგის სამსახურის ჩამოყალიბება



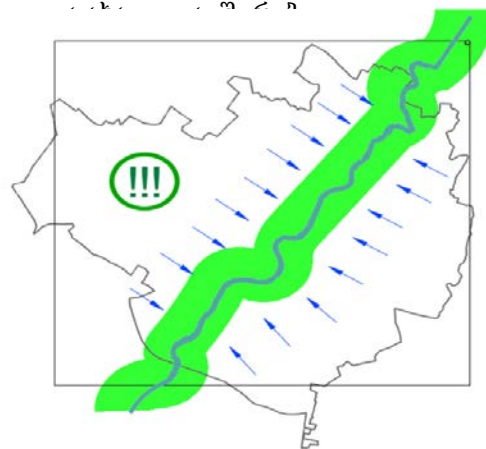
2. მდინარე ჩხოუშიას კალაპოტის სანიტარული წმენდა



3. მდინარე ჩხოუშიაში ჩამდინარე სანიღვრე და საკანალიზაციო ინფრასტრუქტურის მოდერნიზაცია



4. ერთიანი მწვანე დერეფანი, პარკებით, მოწესრიგებული გართობის, დასვენების ადგილებით



10.9.2. ზუგდიდის ცენტრალური ბულვარის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება

ბულვარი და მისი მიმდებარე საზოგადოებრივი სივრცე განივად მოიცავს ბულვარს, საავტომობილო გზას და ტროტუარს. საავტომობილო გზა განთავსებულია ბულვარის გასწვრივ, მისი ორი მხარის მომიჯნავედ და თითოეული საავტომობილო გზის სიგანე 18-20 მეტრია, საავტომობილო გზის ნაწილზე ტროტუარის მხარეს გზის პერპენდიკულარულად მდებარეობს ავტოსადგომები.

ბულვარი გრძივად მოიცავს დასავლეთის მხრიდან ქალაქის ცენტრალურ მოედანს, ბულვარს და ჩრდილოეთის მხრიდან სკეიტპარკის მიმდებარე ტერიტორიას.

დღევანდელი მდგომარეობით ბულვარის სიგრძე 500 მ.-ია. დაგეგმილია გუბერნიის წინ მდებარე მოედნისკენ ბულვარის დაგრძელება 25 მ-ით და დადიანების კომპლექსისკენ 200 მ -თ. რომელიც დაუკავშირდება დადიანების კომპლექსს და ბოტანიკურ ბაღს. შედეგად მივიღებთ 725 მ სიგრძის ერთიანი მწვანე დერეფანს და უწყვეტ საფეხმავლო კავშირს.

ილუსტრაცია 10.9.2.1



ბულვარის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის განივად განვითარებისთვის მნიშვნელოვანია პირველ ეტაპზე გზის სავალი ნაწილის ოპტიმიზაცია და სავალი ნაწილის შემცირება 18-20 მეტრიდან 11,5 მ-მდე, სადაც თავისუფლად შესაძლებელია სამი სამომრათო ზოლის შენარჩუნება, ავტოსადგომების ძირითადი ნაწილი შენარჩუნდება და მათი მართობულად განთავსების ნაცვლად ორგანიზებულად მოეწყობა ავტოსადგომი სივრცეები ქუჩის მიმართ 30 %-ანი დახრით, რასაც დამატებით დასჭირდება 5,5 მ. შედეგად, ავტოსადგომების რაოდენობა მთელს სიგრძეზე შემცირდება 25%-ით. დარჩენილ მანძილზე, საფეხმავლო ტროტუარის გასწვრივ მოეწყობა საველოსიპედე ბილიკები და მწვანე ბარიერები. ორგანიზებულად მოეწყობა ბულვარის თავში და ბოლოში ავტობუსის გაჩერებები და განისაზღვრება ტაქსებისთვის გაჩერების ადგილები. ასევე დაგეგმილია გაჩერებები ველოსიპედებისთვის.

ბულვარი და მისი მიმდებარე საზოგადოებრივი სივრცე შესაძლოა განვითარდეს ორ ეტაპად და პირველი ეტაპის განხორციელების შემდგომ მოხდეს შეფასება მომდევნო ეტაპის განვითარების საჭიროების.

ილუსტრაცია 10.9.2.2



პირველი ეტაპი:

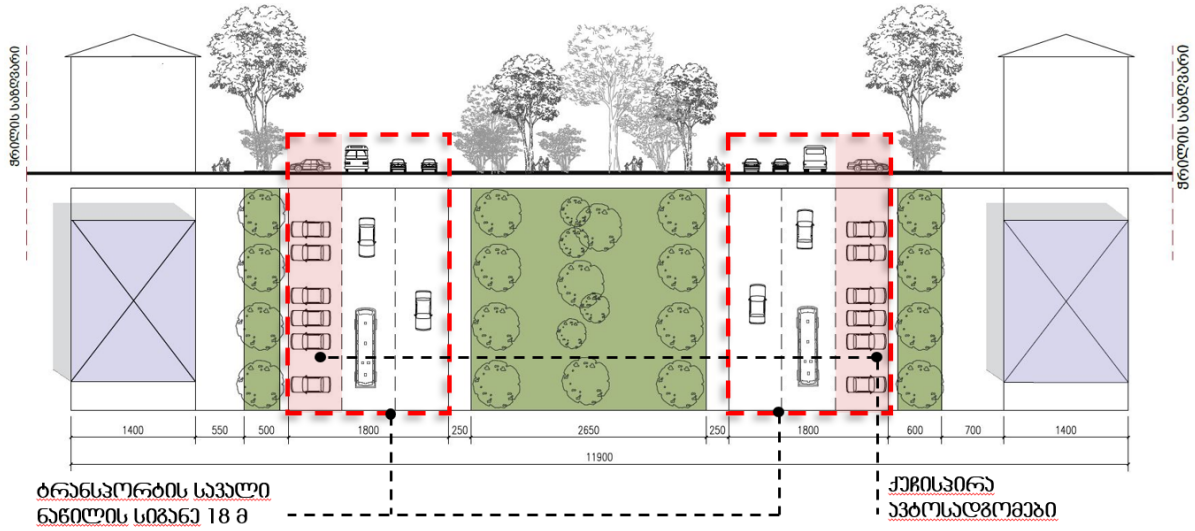
- ქაჩისძირა ავტოსადგომების ორგანიზებად მოწყობა და გადაანადგობა
- ბრანსტორბის საველი ნაწილის დაპროექტება 11.5 მ-მდე, თითოეული ზოლი 3.75 მ
- ავტობუსის გაჩერების მოწყობა
- ველობიდიის დამატება
- ბულვარის გზისკაღველა დადიანების ჯომჯალქსამდე 200 მ-ით

მეორე ეტაპი:

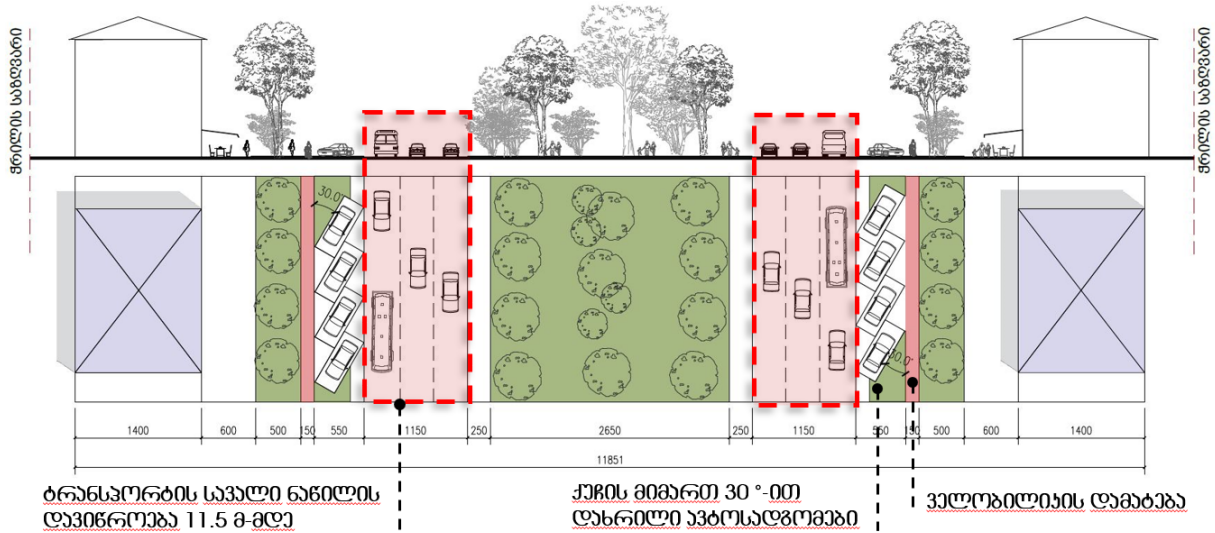
- ბულვარის მოწესრიგების II ეტაპი
- მოედნის მოწესრიგება და დაგეგმვა
- საჯანსაღო სივრცის შემთხვევითი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მოწყობა მანბ. მოედნის ქვეშ
- ქაჩისძირა ავტოსადგომების აარაკლვა
- ავტობუსის ზოლის დამატება



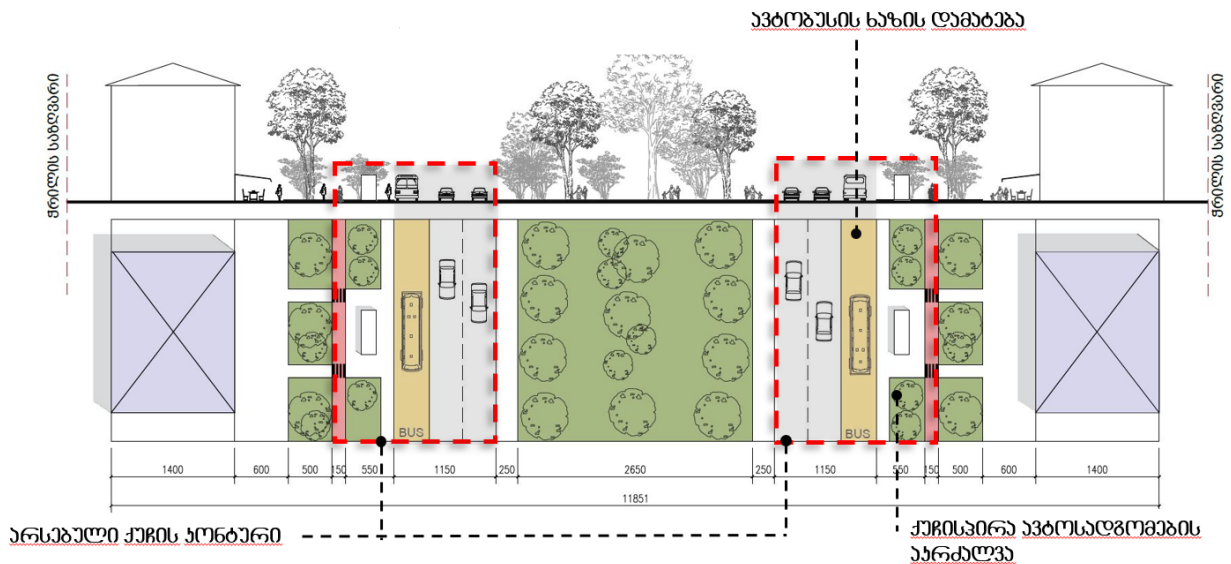
არსებული სიტუაციის ამსახველი გეგმა და განშლა



პირველი ეტაპი, გეგმა და განშლა



მეორე ეტაპი, გეგმა და განშლა



ილუსტრაცია 10.9.2.3



ილუსტრაცია 10.9.2.4



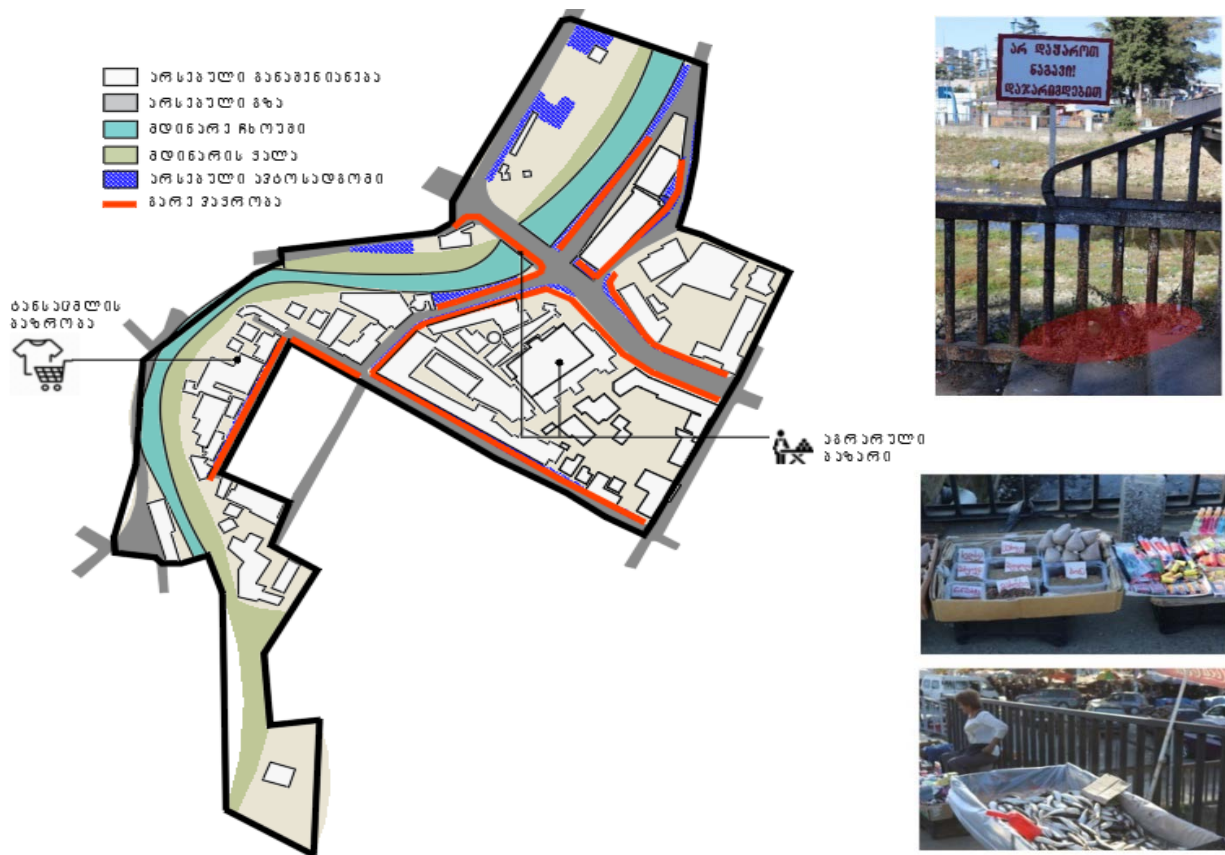
10.9.3. ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება

დღესდღეობით, ბაზრის ტერიტორია ქ. ზუგდიდში ერთ-ერთ ყველაზე პრობლემურ ადგილს წარმოადგენს. მუდმივად ქაოსურია, მოვაჭრეები იკავებენ ტროტუარებს და აფერხებენ გადაადგილებას, აგრეთვე მდინარესთან სიახლოვის გამო, მისი ერთ-ერთი დამაბინძურებელი ფაქტორიცაა.

კონცეფციის ეტაპზე განისაზღვრა ბაზრის და მიმდებარე ტერიტორიის არეალი, შეფასდა არსებული სიტუაცია და გამოვლინდა შემდეგი პრობლემები და გამოწვევები:

- ქაოტური განაშენიანება;
- ქუჩისპირა გარე ვაჭრობადა ანტისანიტარია;
- არაორგანიზებული ავტოსადგომები;
- დაბინძურებული გარემო;
- მდინარის დაბინძურებული კალაპოტი;
- საფეხმავლო და საავტომობილო კავშირის გაუმართაობა.

ილუსტრაცია 10.9.3.1



ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგების და განვითარების სამოქმედო გეგმა:

მოცემული პრობლემებიდან და გამოწვევებიდან გამომდინარე, განვითარების გეგმა, პირველ რიგში, ითვალისწინებს მდინარის პირას არსებული ტერიტორიის გამოთავისუფლებას და სარეკრეაციო-დასასვენებელი პარკის მოწყობას, რომელიც შემდგომში ახალი საფეხმავლო კავშირით დაუკავშირდება რკინიგზის ცენტრალურ სადგურს.

აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ქ. ზუგდიდის განვითარება ტურიზმის კუთხით ძირითადად ეფუძვნება გასტრონომიულ ტურიზმს. ამ კუთხით მდინარის მარჯვენა სანაპიროზე არსებული მატარებლის ცენტრალური სადგურის კავშირი აგრარულ ბაზართან (შენობასარეკომენდაციო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ნუსხაშია (იხ. თავი N8. კულტურული მემკვიდრეობა) ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოწვევაა. ფოთის ქუჩის გავლით და საფეხმავლო კავშირის გაჩენით, შესაძლებელია ბაზრის ტერიტორიაზე მარტივად მოხვედრა და შემდგომ ბულვარის გავლით, დადიანების კომპლექსამდე ტურისტული მარშრუტის შექმნა.

წარმოდგენილ სამოქმედო გეგმაში, აღნიშნულ ტერიტორიაზე ქაოსურად განვითარებული განაშენიანების მოწესრიგების ამოცანა გადაწყვეტილია შემდეგნაირად: ცენტრალური აგრარული ბაზრის უკან მდებარე ტერიტორიაზე სავაჭრო მოლის განთავსებით, შესაძლებელი იქნება ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების მესაკუთრეების პირობების დაკმაყოფილება ახალი, მოწესრიგებული ფართების შეთავაზებით.

პარკინგების რაოდენობა, დღევანდელი მდგომარეობით, მონიშნულ არეალში დაახლოებით შეადგენს 650 სადგომს და იკავებს მდინარის პირას არსებულ და ქუჩისპირა სივრცეებს. შემოთავაზებულ კომერციულ შენობაში, არსებული მიწისქვეშა ავტოსადგომით შესაძლებელია ისარგებლოს 380-400 ავტომობილმა. დანარჩენი 250 ავტომობილი მონიშნულ არეალში განთავსდეს ქუჩის პირას განსაზღვრულ, მოწესრიგებულ ღია ავტოსადგომზე.

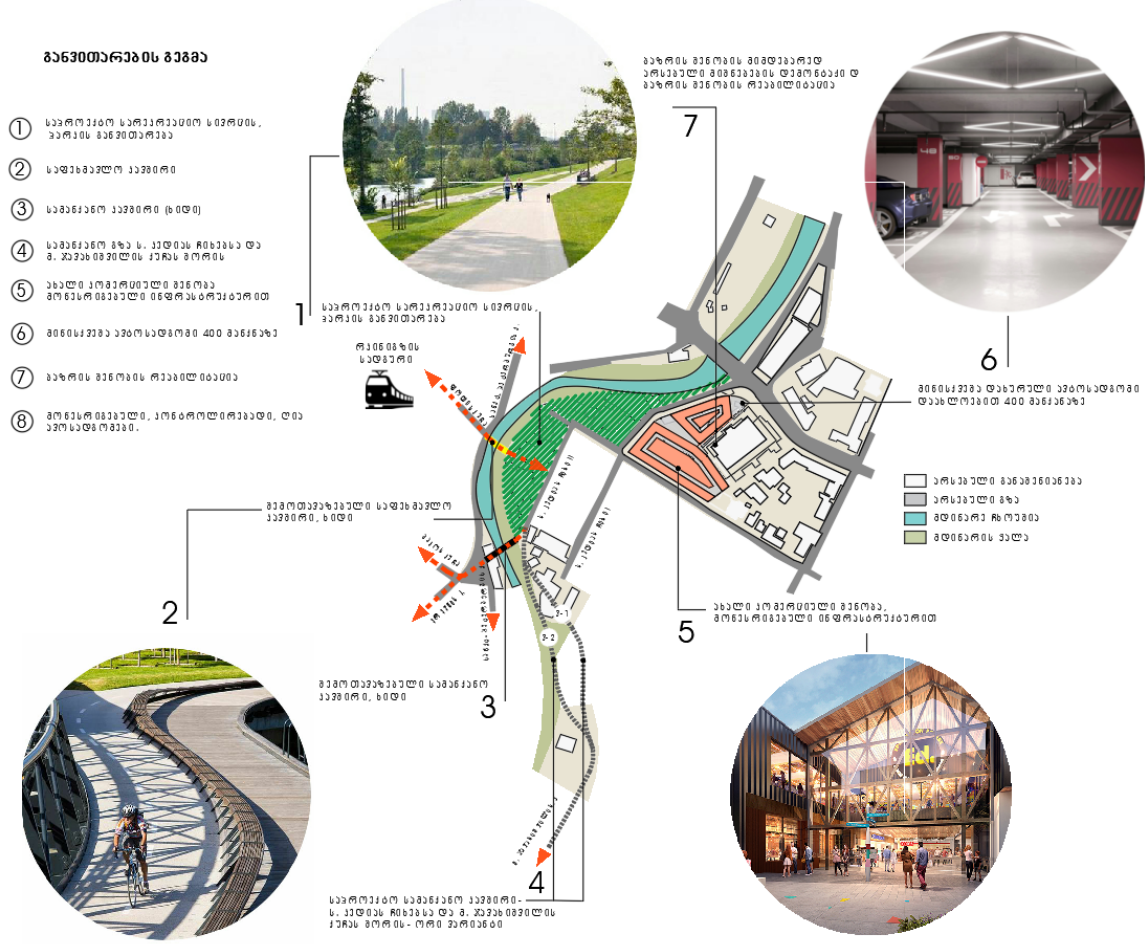
ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესების მიზნით, ასევე მნიშვნელოვანია ქუჩათა ქსელის მოწესრიგება. ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ს. კედიას სახელობის ორი ჩიხი პრობლემას ქმნის გამტარუნარიანობის თვალსაზრისით. წარმოდგენილ გეგმაში გათვალისწინებულია აღნიშნული ჩიხების დაერთების ორი ვარიანტი მ. ჯავახიშვილის სახელობის ქუჩასთან.

ვარიანტი N1-ის განსახორციელებლად საჭიროა გათვალისწინებული იქნას მესაკუთრეთა ინტერესები, ხოლო ვარიანტი N2 შედარებით მარტივად მოგვარებადია, რადგან არ კვეთს კერძო საკუთრებებს, თუმცა გადის მდინარესთან ახლოს და მდინარის პირასერთიანი მწვანე დერეფნის განვითარებას შეუშლის ხელს.

სამოქმედო გეგმა

- ტერიტორიის დეტალური კვლევა, საკუთრების ანალიზი და არსებული ფართობების კალკულაცია საკუთრებების მიხედვით;
- სავაჭრო ცენტრის პროექტის შემუშავება, ხეირიანობის შეფასება და ანალიზი;
- დაინტერესებული მესაკუთრეების ინფორმირება და მათთან მოლაპარაკება;
- არსებული სავაჭრო შენობების დემონტაჟი, რიგითობის განსაზღვრით და მესაკუთრეებისთვის დროებითი ფართების შეთავაზებით;
- ტერიტორიის გასუფთავება;
- ძველი აგრარული ბაზრის შენობის რეაბილიტაცია;
- ახალი სავაჭრო მოლის მშენებლობა;
- საფეხმავლო ხიდის და პარკის მშენებლობა საკუთრების და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით;
- პარკინგების მოწესრიგება და მართვის სისტემის შემუშავება;
- ახალიკავშირების პროექტირება-მშენებლობა საკუთრების დასაინჟინრო ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით.

ილუსტრაცია 10.9.3.2



შიდასაუბნო ცენტრების და ქვეცენტრების, ასავე ახალი კომერციული სივრცის განვითარება, გარკვეულწილად გამოიწვევს ზუგდიდის ცენტრალური ბაზრის დეცენტრალიზაციას, თუმცა ბაზრის მოწესრიგებამდე უნდა მოხდეს ახალი კომერციული სივრცის და ცენტრების განვითარება, რის შემდგომაც შესაძლებელია იქნება წარმოდგენილი გეგმის ეფექტურობის შეფასება.

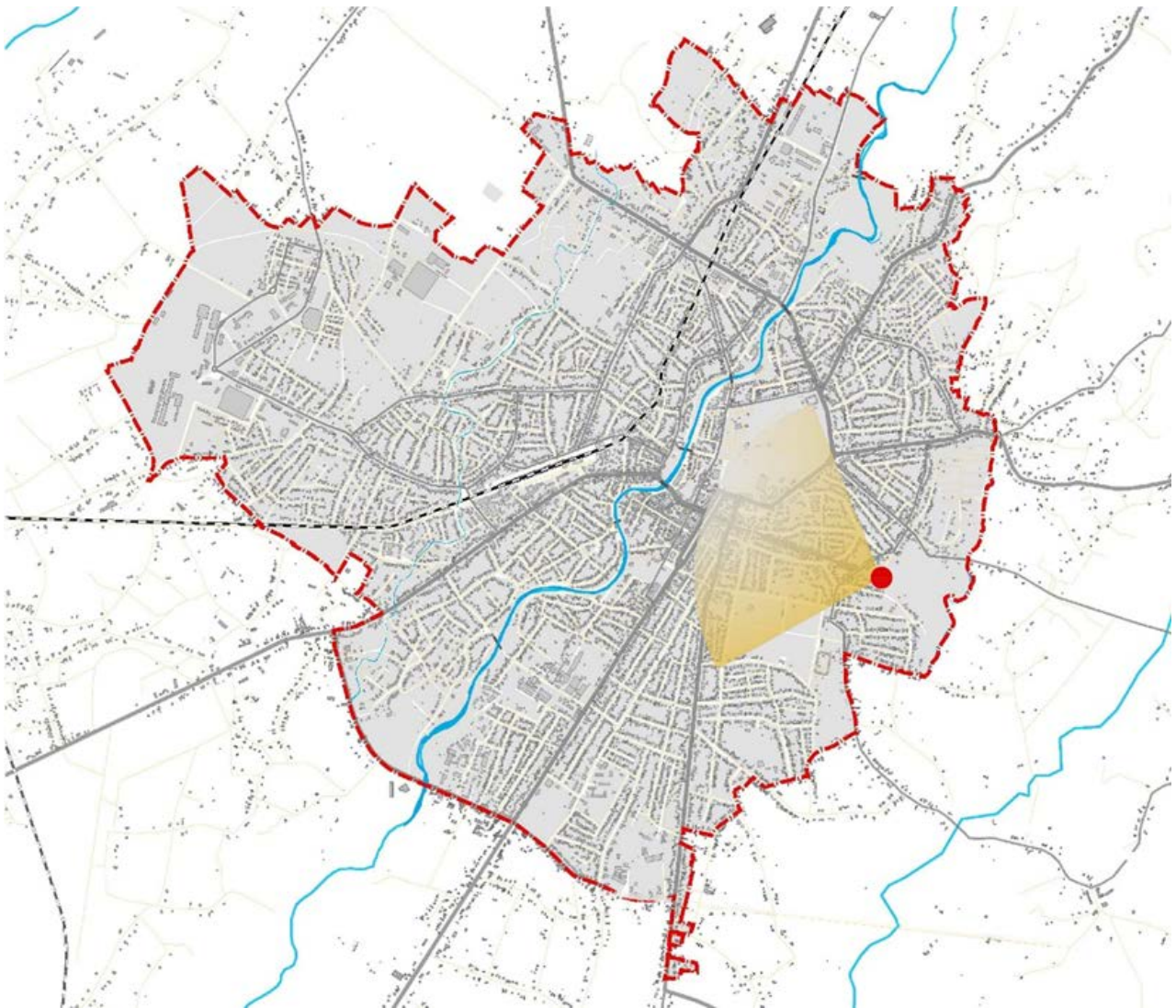
10.9.4. ქალაქის ორიენტირი, ვიზუალური აქცენტი (ყოფილი „ფუნქულიორი“)

1960-იან წლებში, ქალაქ ზუგდიდის აღმოსავლეთ ნაწილში, რუსთაველის ქუჩის გასწვრივ, არსებობდა „ფუნქულიორი“, სადაც ფუნქციონირებდა რესტორანი „ზუგდიდი“, რომელიც დიდი პოპულარობით სარგებლობდა და ადგილობრივებისთვის ერთ-ერთი საყვარელი ადგილი იყო.

ქ. ზუგდიდში ყოფილი ფუნქულიორის ტერიტორია არის ერთადერთი არეალი, საიდანაც ქალაქის პანორამული ხედი იშლება. იგი მრავალმხრივ, მათ შორის სოციალური და ტურისტული თვალსაზრისით, გამორჩეული, პერსპექტიული და მომგებიანი სივრცეა.

დღესდღეობით, ყოფილი ფუნქულიორის ტერიტორიის ზედა ნაწილი, საიდანაც ქალაქის პანორამული ხედი იშლება, არის საპატრიარქოს საკუთრებაში და სავარაუდოდ, ამენდება ტაძარი, ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია მისი განაშენიანებით შეიქმნას ქალაქის ვიზუალური ვერტიკალური აქცენტი, სადაც ტაძრის წინ მოეწყობა ქალაქზე გადასახედი ბაქანი და მასთან მისასვლელი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული საფეხმავლო და სამანქანო გზები მოწესრიგდება.

ილუსტრაცია 10.9.4



10.9.5. ახალი ავტოსადგური, კომერციული ცენტრი და რეკრეაციული პარკი

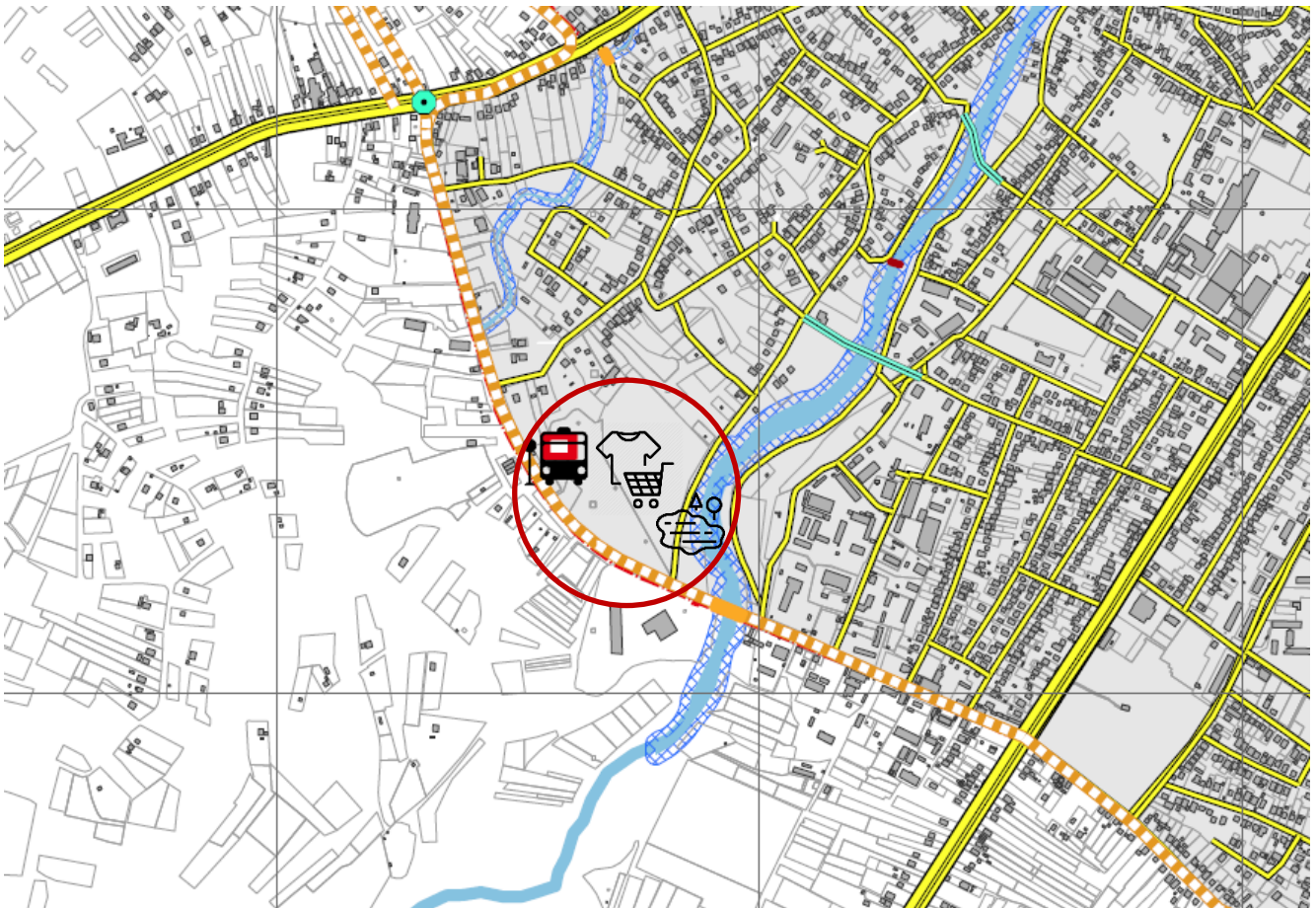
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მდინარე ჩხოუმიასა და ახალი გამწმენდი ნაგებობის მიმდებარედ, ხუბულავას ქუჩაზე. ტერიტორიის სავარაუდო ფართობია 9 ჰა-მდე.

გენერალური გეგმით, მოცემულ ტერიტორიაზე ვრცელდება შერეული ზონა 5(შზ-5).

ტერიტორია არის სრულად გაუნაშენიანებელი. გამომდინარე იქიდან, რომ აქვს ხელსაყრელი მდებარეობა (მდებარეობს ქალაქის მთავარ შემოსასვლელსა და გასასვლელთან), შესაძლებელია ავტოსადგურის აქ გადმოტანა. გარდა ამისა, ბაზრის/ცენტრის განტვირთვისა და მიმდებარე სოფლებიდან მისაწვდომობის გაზრდის მიზნით, მნიშვნელოვანია საპროექტო არეალში განთავსდეს ავტოსადგური და კომერციული ობიექტის/ცენტრი.

საპროექტო ტერიტორიაზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები მთლიანად მუნიციპალიტეტის საკუთრებაშია. განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების დროს, აუცილებელია გათვალისწინებული იქნას ტერიტორიაზე არსებული მაღალი დაბვის ელექტროგადამცემი ხაზი და მისი გასხვისების ზოლი. (იხ. ილუსტრაციებში ტერიტორიის განვითარების ზოგადი ხედვა).

ილუსტრაცია 10.9.5.1



ილუსტრაცია 10.9.5.2



ილუსტრაცია 10.9.5.3



10.9.6. საზოგადოებრივი სივრცე დადიანების კომპლექსის მიმდებარედ

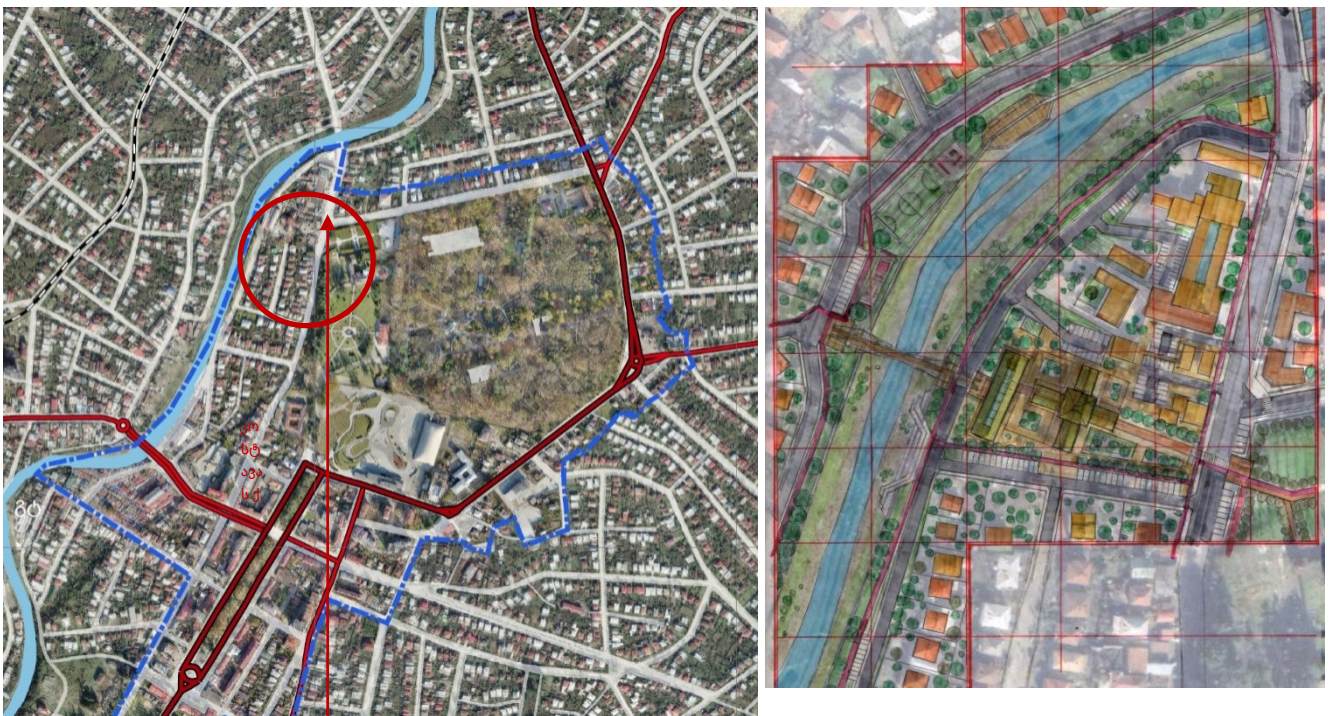
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს კოსტავას ქუჩაზე, დადიანების კომპლექსის მიმდებარედ. მისი ფართობი შეადგენს დაახლოებით 1.8 ჰა-ს. გენერალური გეგმით ვრცელდება შერეული ზონა 3 (შზ-3). მიწის ნაკვეთები სახელმწიფოს საკუთრებაშია, თუმცა კერძო კომპანიებზე გაცემულია იჯარა. ყოფილი ინდუსტრიული და სასაწყობე შენობები, კერძოდ, ყოფილი ტაქსომოტორის საწარმო და საქ. სოფლ. ტექნიკის სასაწყობე სივრცეები, დღევანდელი მდგომარეობით, გადაქცეულია სამრეცხაოებად, ავტოგასამართ სადგურებად და საწყობებად.

აღნიშნულ ტერიტორიას, ქ. ზუგდიდის ცენტრალური ნაწილის მდგრადი განვითარებისთვის და ცენტრის გარშემო უწყვეტი ტურისტული მარშრუტის შესაქმნელად, მნიშვნელოვანი როლი უკავია. დაგეგმილია არსებული შენობების დატვირთვა საზოგადოებრივი ფუნქციით, სადაც მოეწყობა მცირე სავაჭრო, საგამოფენო და ახალგაზრდებისთვის გასართობი სივრცეები.

ასევე, მნიშვნელოვანია დაგეგმარების დროს გათვალისწინებულ იქნას საფეხმავლო კავშირი კოსტავას ქუჩას და დადიანების კომპლექსს შორის და არსებული ფერდობის დაგეგმარება, სადაც ტერიტორიის ოპტიმიზაციის ხარჯზე მოეწყობა ავტოსადგომები, საფეხმავლო და საველოსიპედე ბილიკები და შეზუდული შესაძლებლობების პირთათვის პანდუსები.

აუცილებელია, ტერიტორიის განვითარება მოხდეს განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე (იხ. ილუსტრაციებში ტერიტორიის განვითარების ზოგადი ხედვა).

ილუსტრაცია 10.9.6



საპროექტო ტერიტორია





10.9.7. ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის მოწესრიგება, ტერიტორიის ოპტიმიზაცია და ახალი საინვესტიციო ტერიტორიების განვითარება

საპროექტო არეალი წარმოადგენს თბილისი-სენაკი-ლესელიძის (ს-1) საერთაშორისო მნიშვნელობის გზის (სოხუმის ქუჩის) და ზუგდიდი-ჯიხაშკარი-ჩხოროწყუს (შ-84) შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზის გადამკვეთ, სატრანსპორტო-საკვანძო მოედანს და მის მიმდებარე ტერიტორიას. მოედანს დასავლეთით ესაზღვრება ბოტანიკური ბაღი, ხოლო ჩრდილო-აღმოსავლეთით - ყოფილი სადგურის და პოლიციის შენობა. ფართობით შეადგენს დაახლოებით 1,8 ჰა-ს. დღევანდელი მდგომარეობით, მოედანს უჭირავს დიდი ფართობი და ტერიტორია არის გამოუყენებელი. მოედნის ოპტიმიზაციის ხარჯზე, შესაძლებელია მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება საზოგადოებრივ-საქმიანი ფუნქციით. შედეგად, მივიღებთ ახალ საინვესტიციო ტერიტორიებს, რომლის მიახლოებითი ფართობი შეადგენს 2000 კვ.მ-ს (დაზუსტდება გგ-ს ეტაპზე). ასევე, შესაძლებელია დამატებით ავტოსადგომების მოწყობა (რაოდენობა განისაზღვრება განაშენიანების გეგმის ეტაპზე) (იხ. ილუსტრაციებში ზოგადი ხედვა).

ილუსტრაცია 10.9.7.1



საპროექტო ტერიტორია

ილუსტრაცია 10.9.7.2



10.10 განვითარების ვადები, ეტაპები და რიგითობა

10.10.1. განხორციელების გზამკვლევი

განსახორციელებელი აქტივობა	პრიორიტეტულობა	მოკლევადიანი (1-3 წელი)	საშუალოვადიანი (4-8 წელი)	გრძელვადიანი (9-15 წელი)
ქ. ზუგდიდის ფუნქციური ზონები და ქვეზონები				
საჭიროების შემთხვევაში ახალი საცხოვრებელი უბნების განვითარება	–	ეტაპი I ახალი საცხოვრებელი უბნების საჭიროების შეფასება და საჭიროების შემთხვევაში მათი განვითარების დაგეგმარება	ეტაპი II საჭიროების შემთხვევაში ახალი საცხოვრებელი უბნებისათვის ძირითადი ინფრასტრუქტურის მშენებლობა	–
საწარმოო ტერიტორიების განვითარება	პრიორიტეტულია ეტაპი I-ის განხორციელება	ეტაპი I ი.ქ.კ.–ს ყოფილ საწარმო ტერიტორიაზე ინდუსტრიული პარკის დაგეგმარება და მშენებლობა	ეტაპი II საჭიროების შემთხვევაში საწარმო ტერიტორიებზე ინდუსტრიული პარკების განვითარება	–
ქ. ზუგდიდის სოციალური ინფრასტრუქტურა				
ქ. ზუგდიდის ადმინისტრაციული უბნებისა და საუბნო ცენტრების განვითარება	პრიორიტეტულია	ეტაპი I ქ. ზუგდიდის ადმინისტრაციული უბნების მართვლობის სისტემის ჩამოყალიბება და საუბნო ცენტრების ფუნქსიონირებისათვის აუცილებელი ფუნქციების განვითარება	ეტაპი II საუბნო ცენტრების განვითარება	–
ტურისტული მარშრუტების განვითარება	პრიორიტეტულია	ეტაპი I ტურისტული მარშრუტების დაგეგმვა დაგეგმარება და მოწყობა	ეტაპი II ტურისტული მარშრუტების დაგეგმვა დაგეგმარება და მოწყობა	–
სკეიტ პარკის მიმდებარე	პრიორიტეტულია	ეტაპი I სკეიტ პარკის მიმდებარე	ეტაპი II სკეიტ პარკის მიმდებარე	–

ტერიტორიის განვითარება		ტერიტორიის განვითარების გეგმის შემუშავება	ტერიტორიის განვითარება	
ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ინფრასტრუქტურა				
მაღალი ძაბვის საჰაერო ელექტროსადენების მიწისქვეშ განთავსება	პრიორიტეტულია ეტაპი I-ის განხორციელება	ეტაპი I შ.ხუბულავას ქუჩაზე ავტოსადგურის, სავაჭრო და გასართობი ცენტრის მშენებლობის შემთხვევაში მაღალი ძაბვის საჰაერო ელექტროსადენების მიწის ქვეშ განთავსების პროექტირება და მიწის ქვეშ განთავსება	ეტაპი II განაშენიანებულ ტერიტორიებზე გამავალი მაღალი ძაბვის საჰაერო ელექტროსადენების მიწისქვეშ განთავსება	-
საჰაერო ელექტროსადენების მიწის ქვეშ განთავსება	-	ეტაპი I საჰაერო ელექტროსადენების მიწის ქვეშ განთავსების პროექტირება	ეტაპი II საჰაერო ელექტროსადენების მიწის ქვეშ განთავსება	-
მიწისზედა ბუნებრივი აირის მილსადენების მიწის ქვეშ განთავსება	-	ეტაპი I მიწისზედა ბუნებრივი აირის მილსადენების მიწის ქვეშ განთავსების პროექტირება	ეტაპი II მიწისზედა ბუნებრივი აირის მილსადენების მიწის ქვეშ განთავსება	-
ქუჩის საავტომობილო გზის გასწვრივ საველოსიპედ ბილიკების მოწყობის მიზნით სანიაღვრე არხების დახურვა	-	ეტაპი I საველოსიპედ ბილიკების მოწყობის საჭიროების შესაბამისად სანიაღვრე არხების დახურვა	ეტაპი II საველოსიპედ ბილიკების მოწყობის საჭიროების შესაბამისად სანიაღვრე არხების დახურვა	-
ქ. ზუგდიდის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა				

<p>შემოთავაზებული საფეხმავლო და სამანქანო ხიდების პრიორიტეტულად განხორციელების შეფასება, პროექტირება და მშენებლობა</p>	<p>პრიორიტეტულია ეტაპი I-ის სამანქანო ხიდის საჭიროების შეფასება</p> <p>პრიორიტეტულია ეტაპი I-ის ახალი საფეხმავლო ხიდების საჭიროების შეფასება</p> <p>პრიორიტეტულია არსებული საფეხმავლო ხიდების რეაბილიტაცია</p>	<p>ეტაპი I წადვერის ქუჩისა და ჯავახიშვილის ქუჩების დამაკავშირებელი სამანქანო ხიდის საჭიროების შეფასება</p> <p>ეტაპი I გენერალურ გეგმაში მოცემული ახალი საფეხმავლო ხიდების საჭიროების შეფასება</p> <p>ეტაპი I არსებული საფეხმავლო ხიდების რეაბილიტაცია</p>	<p>ეტაპი II წადვერის ქუჩისა და ჯავახიშვილის ქუჩების დამაკავშირებელი სამანქანო ხიდის საჭიროების შემთხვევაში პროექტირება და მშენებლობა</p> <p>ეტაპი II გენერალურ გეგმაში მოცემული ახალი საფეხმავლო ხიდის ან ხიდების საჭიროების შემთხვევაში, მათი პროექტირება და მშენებლობა</p>	<p>ეტაპი III რიგისა და ბარნოვის ქუჩების დამაკავშირებელი ; კონსტიტუციისა და გორის ქუჩების დამაკავშირებელი ; სანქტ-პეტერბურგისა და კედიას მე-3 ჩიხის დამაკავშირებელი ხიდების საჭიროების შეფასება.</p>
<p>არტერიული და შემკრები ქუჩების, მათ შორის საველოსიპედე და საფეხმავლო ბილიკების განვითარება</p>	<p>პრიორიტეტულია ეტაპი I</p>	<p>ეტაპი I არტერიული ქუჩების და არტერიული ქუჩისპირა საველოსიპედე და საფეხმავლო ბილიკების/ტროტუარების და გამწვანების პროექტირება</p>	<p>ეტაპი II არტერიული ქუჩების და არტერიული ქუჩისპირა საველოსიპედე და საფეხმავლო ბილიკების/ტროტუარების და გამწვანების მშენებლობა /მოწყობა</p> <p>შემკრები ქუჩების და შემკრები ქუჩისპირა საველოსიპედე და საფეხმავლო ბილიკების/ტროტუარების და</p>	<p>ეტაპი III შემკრები ქუჩების და შემკრები ქუჩისპირა საველოსიპედე და საფეხმავლო ბილიკების/ტროტუარების და გამწვანების მშენებლობა /მოწყობა</p>

			გამწვანების პროექტირება	
ახალი ქუჩების განვითარების შესაძლებლობების შეფასება, პროექტირება და მშენებლობა	პრიორიტეტულია ეტაპი I	ეტაპი I შოთა ხუბულავასა და ვახტანგ გორგასლის ქუჩის დამაკავშირებელი ახალი ქუჩის განვითარების შესაძლებლობების შეფასება	ეტაპი II შოთა ხუბულავასა და ვახტანგ გორგასლის ქუჩის დამაკავშირებელი ახალი ქუჩის საჭიროების შემთხვევაში, მისი პროექტირება და მშენებლობა	
ქ. ზუგდიდის არასამშენებლო ტერიტორიები				
საუკეთესო საუბნო და საქალაქო კერძო ეზოს კონკურსი	პრიორიტეტულია ეტაპი I	ეტაპი I საუკეთესო საუბნო და საქალაქო კერძო ეზოს გამოსავლენი კონკურსის პირობების შემუშავება და ყოველწლიური კონკურსის ჩატარება	-	-
ქ. ზუგდიდის კულტურული მემკვიდრეობა				
ისტორიული დაცვის ზონა და ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობა	პრიორიტეტულია ეტაპი I	ეტაპი I ისტორიულ კულტურული საყრდენი გეგმისთვის საჭირო დოკუმენტაციის მომზადება	-	-
ქ. ზუგდიდის მდგრადი განვითარებისთვის მნიშვნელოვანი ტერიტორიები				
მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგება, ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა მდინარის გასწვრივ, როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანი	პრიორიტეტულია ეტაპი I-ის განხორციელება	ეტაპი I მდინარე ჩხოუშიას გასწვრივ ყოფილი რაიონული საავადმყოფოს მიმდებარე არეალიდან მერაბ კოსტავას ქუჩის ხიდამდე არსებული ტერიტორიის განვითარების პროექტირება და მის შესაბამისად მშენებლობა.	ეტაპი II მდინარე ჩხოუშიას გასწვრივ მერაბ კოსტავას ქუჩის ხიდიდან ჩრდილოეთით, ქალაქის საზღვრამდე არსებული ტერიტორიის განვითარების პროექტირება და მშენებლობა.	ეტაპი III მდინარე ჩხოუშიას გასწვრივ ყოფილი რაიონული საავადმყოფოს მიმდებარე არეალიდან სამხრეთით, შოთა ხუბულავას ქუჩის ხიდამდე ტერიტორიის განვითარების პროექტირება და მშენებლობა.

<p>ზუგდიდის ცენტრალური ბულვარის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება</p>	<p>პრიორიტეტულია ეტაპი I-ის განხორციელება</p>	<p>ეტაპი I</p> <ul style="list-style-type: none"> • ბულვარის გაზრდადადიანების კომპლექსის შესასვლელამდე; • თითოეული საავტომობილო გზის დავიწროვება 11,5 მეტრამდე და სამი საავტომობილო ზოლის მოწყობა; • ტროტუარის გასწვრივ საველოსიპედე ბილიკების მოწყობა; • დადიანების კომპლექსის გასწვრივ, კოსტავას ქუჩაზე ქუჩისპირა ავტოსადგომების მოწყობა • ქუჩისპირა ავტოსადგომების დაახლოებით 25%-ით შემცირება; • ავტობუსის გაჩერებების მოწყობა; • ქუჩის გამწვანების გაფართოვება. 	<p>ეტაპი II</p> <p>სათანადო შეფასებისა და პროექტის მიხედვით, ქალაქის ცენტრალური მოედნის ქვემოთ მიწიქვეშა ავტოსადგომის მოწყობა.</p> <p>ეტაპი III</p> <p>სათანადო დაკვირვებისა და შეფასების შედეგად და სათანადო გადაწყვეტილების შემთხვევაში ბულვარის გასწვრივ ქუჩისპირა ავტოსადგომების გაუქმება და ავტობუსებისათვის თითოეული ტროტუარის გასწვრივ ცალკე ზოლის მოწყობა.</p>	<p>-</p>
<p>ბაზრის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის მოწესრიგება</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>ეტაპი I</p> <p>ბაზრობის ტერიტორიის მოწესრიგება და სავაჭრო ცენტრის პროექტირება</p>	<p>ეტაპი II</p> <p>ბაზრობის ტერიტორიის მოწესრიგება და სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა.</p>
<p>ქალაქის ვიზუალური აქცენტის განვითარების ხედვა</p>	<p>-</p>	<p>ეტაპი I</p> <p>ყოფილი ფუნიკულიორის ტერიტორიაზე ეკლესიის მშენებლობის შემთხვევაში, მის წინ საზოგადოებრივი გამოყენების ქალაქზე გადასახედი ბაქნის მოწყობის</p>	<p>ეტაპი II</p> <p>ეკლესიის, გადასახედი ბაქნისა და მასთან მისასვლელი საფეხმავლო და სამანქანო გზების მშენებლობა</p>	<p>-</p>

		შესაძლებლობები შეფასება და შესაძლებლობის შემთხვევაში ეკლესიის, გადასახედი ბაქნისა და მასთან მისასვლელი საფეხმავლო და სამანქანო გზების პროექტირება		
საზოგადოებრივი სივრცე დადიანების კომპლექსის მიმდებარედ	–	ეტაპი I სკეიტ-პარკის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების პროექტი	ეტაპი II სკეიტ-პარკის მიმდებარე ტერიტორიის მოწყობა	–
ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის მოწესრიგება	პრიორიტეტულია ეტაპი I	ეტაპი I ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის პროექტირება	ეტაპი II ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის მოწყობა	–

შენიშვნა: ზუგდიდის ცენტრალური ბულვარის მიმდებარე ტერიტორიის, ცენტრალური ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის, დადიანების კომპლექსის მიმდებარედ საზოგადოებრივი სივრცის, ყოფილი ავტოსადგურის წინ მდებარე მოედნის, ცენტრალურ ნაწილში ავტოსადგომების განვითარების, ცენტრალურ ნაწილში სოციალური და ტექნიკური ინფრატრუქტურის განვითარების, კულტურულ ისტორიული საყრდენი გეგმის დოკუმენტაციის შემუშავების და ტურისტული მარშრუტების განვითარების გზამკვლევის უფრო დეტალური დაგეგმვა მოცემული იქნება ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის დოკუმენტაციაში, რომლიც იქნება სახელმძღვანელო დოკუმენტი მოცემულ გზამკვლევთან ერთად.

10.10.2. ახალი საუბნო ცენტრების განვითარების ცხრილი

ი.ქ.კ.				
ფუნქციური დანიშნულება	განთავსების არეალი	ფართობი (ჰა)	საკუთრება	პრიორიტეტულობა
საპროექტო ბაღი	ნაკვეთი	0.25	დაურეგისტრირებელი	პრიორიტეტული
საოფისე და კომერციული სივრცე	შენობის პირველი ან მეორე სართული			–
პირველადი დანიშნულების საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები (სასურსათო მაღაზია, საპარკმახერო და ასე შემდეგ)	მიწის ნაკვეთი ან შენობის პირველი ან მეორე სართული			–
შიდასაუბნო გამწვანება (სკვერი, მცირე სათამაშო მოედნები)	ნაკვეთი			პრიორიტეტული

ეგრისი				
ფუნქციური დანიშნულება	განთავსების არეალი	ფართობი (ჰა)	საკუთრება	პრიორიტეტულობა
საპროექტო ბაღი	მიწის ნაკვეთი	0.47	დაურეგისტრირებელი	პრიორიტეტული
საპროექტო სკოლა	მიწის ნაკვეთი	1.2	მუნიციპალიტეტი	პრიორიტეტული
საპროექტო ამბულატორია	შენობისპირველი სართული		მუნიციპალიტეტი	პრიორიტეტული
საოფისე და კომერციული სივრცე	შენობის პირველი ან მეორე სართული			–
პირველადი დანიშნულების საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები (სასურსათო მაღაზია, საპარკმახერო და ასე შემდეგ)	მიწის ნაკვეთიმ, ან შენობის პირველი ან მეორე სართული;			–
შიდასაუბნო გამწვანება (სკვერი,	მიწის ნაკვეთი			პრიორიტეტული

მცირე სათამაშო მოედნები)				
კოლხეთი				
ფუნქციური დანიშნულება	განთავსების არეალი	ფართობი (ჰა)	საკუთრება	პრიორიტეტულობა
საპროექტო სკოლა	მიწის ნაკვეთი	0.8	სახელმწიფო	პრიორიტეტული
საპროექტო ამბულატორია	მიწის ნაკვეთი ან შენობის პირველი და მეორე სართული		კერძო	პრიორიტეტული
საოფისე და კომერციული სივრცე	შენობის პირველი სართული			-
პირველადი დანიშნულების საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები (სასურსათო მაღაზია, საპარიკმახერო და ასე შემდეგ)	მიწის ნაკვეთი ან შენობის პირველი და მეორე სართული			-
შიდასაუბნო გამწვანება (სკვერი, მცირე სათამაშო მოედნები)	ნაკვეთი			პრიორიტეტული

ოდიში				
ფუნქციური დანიშნულება	განთავსების არეალი	ფართობი (ჰა)	საკუთრება	პრიორიტეტულობა
საპროექტო სკოლა	ნაკვეთი	1.1	სახელმწიფო	-
საპროექტო სპორტული ინფრასტრუქტურა	ნაკვეთი	0.5	კერძო	პრიორიტეტული
პირველადი დანიშნულების საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები (სასურსათო მაღაზია, საპარიკმახერო და ასე შემდეგ)	შენობის პირველი ან მეორე სართული			-
შიდასაუბნო	ნაკვეთი			-

გამწვანება (სკვერი, მცირე სათამაშო მოედნები)				
--	--	--	--	--

მაცხოვრისკარი				
ფუნქციური დანიშნულება	განთავსების არეალი	ფართობი (ჰა)	საკუთრება	პრიორიტეტულობა
საპროექტო ბაღი	ნაკვეთი	0.5	სახელმწიფო	პრიორიტეტული
საპროექტო სპორტული ინფრასტრუქტურა	ნაკვეთი	0.9	სახელმწიფო	–
საპროექტო სპორტული ინფრასტრუქტურა	ნაკვეთი	0.9	სახელმწიფო	–
კომერციული ობიექტი	ნაკვეთი	7	სახელმწიფო/მუნიციპალიტეტი	–
პირველადი დანიშნულების საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები (სასურსათო მაღაზია, საპარკინაო და ასე შემდეგ)	შენობის პირველი ან მეორე სართული			–
შიდასაუბნო გამწვანება (სკვერი, მცირე სათამაშო მოედნები)	ნაკვეთი			პრიორიტეტული